

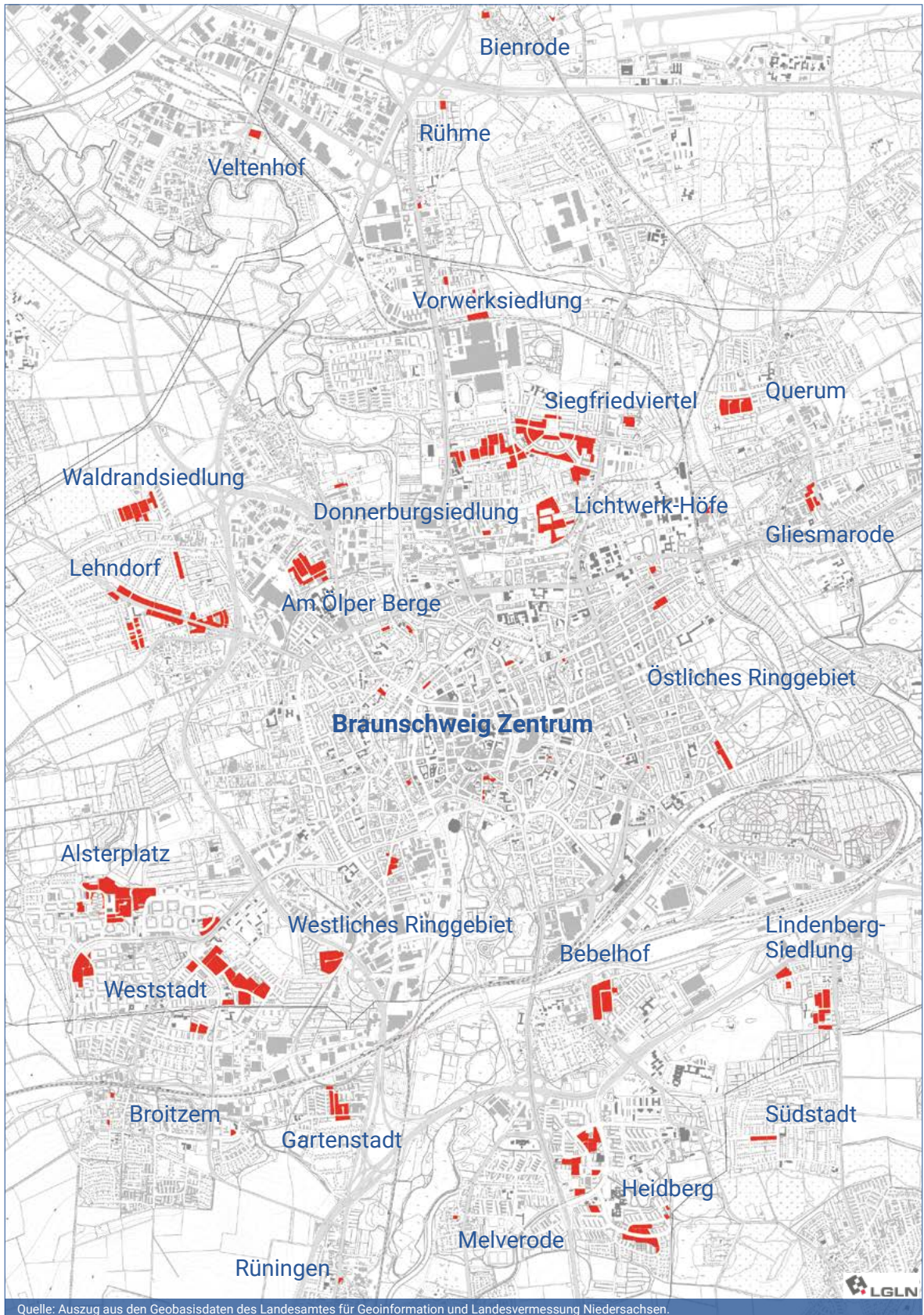


## Unser Jahr **2022**

---

# Unser Immobilienbestand

in Braunschweig



# Rechtsverhältnisse

## Impressum

---

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

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

Die Geschäftsanschrift lautet:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
FreyasträÙe 10  
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

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

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

Druck:  
ROCO Druck GmbH | 38302 Wolfenbüttel | [www.rocodruck.de](http://www.rocodruck.de)

Fotos:  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Uwe Jungherr | [360-grad-panorama.de](http://360-grad-panorama.de)  
Roman Brodel | [www.romanbrodel.com](http://www.romanbrodel.com) (S. 4)  
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr, Bauen und Digitalisierung (S. 21 großes Bild)  
Braunschweig Zukunft GmbH (S. 31 oben)  
Eintracht Braunschweig Stiftung (S. 44 oben)  
Evangelische Stiftung Neuerkerode (S. 44 mitte)  
orikefotografie (S. 44 unten, S. 47 unten)  
Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen (S. 47 oben)  
[www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) (S. 23)  
[www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com) (S. 29, S. 42 oben, S. 43 oben, S. 45 oben, S. 50)  
[www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com) (S. 24 oben, S. 27 oben, S. 48 unten)



# Zahlen, Daten, Fakten

## Schon gewusst, dass ...

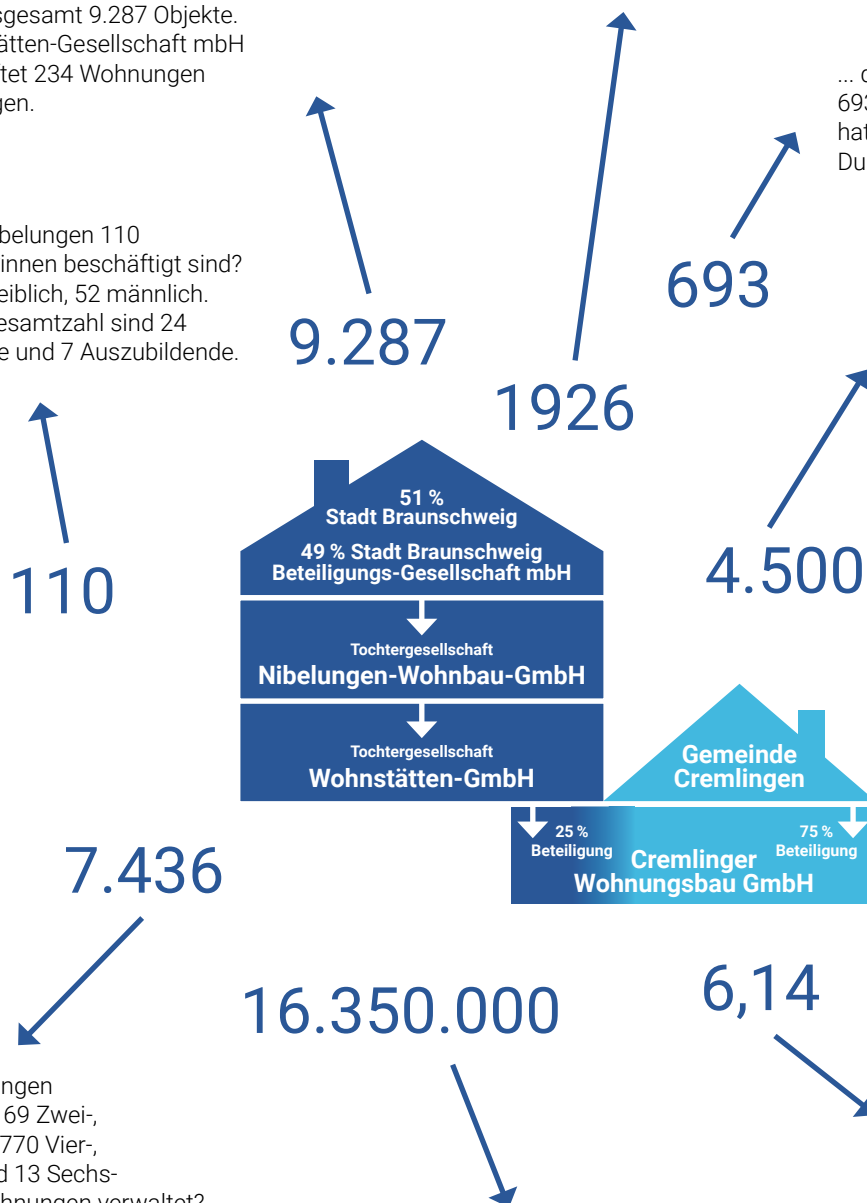
... die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.436 Wohnungen, 1.738 Garagen und Einstellplätze sowie 113 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Das sind insgesamt 9.287 Objekte. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 234 Wohnungen und 3 Garagen.

... bei der Nibelungen 110 Mitarbeiter\*innen beschäftigt sind? 58 davon weiblich, 52 männlich. Unter der Gesamtzahl sind 24 Teilzeitkräfte und 7 Auszubildende.

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

... die Nibelungen im Jahr 2022 693 Vermietungen durchgeführt hat? Damit liegt die Zahl im Durchschnitt der letzten Jahre.

... 4.500 Bäume auf den Grundstücken der Nibelungen-Wohnbau stehen. Ein Baum speichert in 80 Jahren 1 Tonne CO<sub>2</sub>.



... die Nibelungen 507 Ein-, 3.169 Zwei-, 2.892 Drei-, 770 Vier-, 85 Fünf- und 13 Sechszimmer-Wohnungen verwaltet? Zusammen sind das 7.436 Wohnungen.

... die Nibelungen alleine für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände (ohne den Neubau) 16.350.000 € in 2022 aufgewendet hat?

... die Grundmiete bei der Nibelungen-Wohnbau bei 6,14 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt beträgt? (Stichtag 31.12.2022)

Die Durchschnitts-Grundmiete in Braunschweig beträgt übrigens 7,08 €/m<sup>2</sup> und im Bundesdurchschnitt 8,30 €/m<sup>2</sup> in Großstädten.



# Inhaltsverzeichnis

## Unser Jahr 2022

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze	5
Unsere Quartiere:	
Nord	6
Ost	10
Süd	11
West	14
Zentrum	18
Neuer Lebensraum	
Schwarzer Berg	19
Lichtwerk-Höfe 2	20
Stöckheim	22
Vorplanung: Broitzem	23
Energie	24
Betriebskostenmanagement	27
Forderungsmanagement	29
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	30
Quartiersmobilität	35
Forschung und Entwicklung	38
Ökologische Grünpflege	40
Soziales Engagement	42
Unternehmensentwicklung	45
Nibelungen als Arbeitgeber	50
Facility Management	54
Unternehmensbeteiligungen	
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	58
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	59

## Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rückblick ist auch 2022 ein Jahr gewesen, in dem die COVID-19-Pandemie unseren Alltag einschränkte. Hinzu kam dann noch im Februar der Krieg in der Ukraine, der seitdem unser Leben auch hier im Westen Europas stark beeinflusste. Die damit einhergehende Inflation und die Energiekrise begleiteten uns das ganze Jahr und werden dies auch im neuen Jahr tun. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH konnte die Kosten für Gas und Strom in 2022 und weit darüber hinaus aufgrund von langfristigen Lieferverträgen konstant halten. Dennoch war der Druck in allen Miethaushalten spürbar. Da tat es gut, dass u.a. durch die Nibelungen-Wohnbau zu Beginn des Jahres die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG auf den Weg gebracht werden konnte. Das richtige Signal zur richtigen Zeit, um den Ausbau der Photovoltaik in Braunschweig voranzutreiben. Neben den geplanten Großanlagen auf öffentlichen Gebäuden sind auch PV-Anlagen auf unseren Mieteinheiten geplant. Genauso erfreulich war es, dass von unseren Mieterinnen und Mietern die ersten Mini-PV-Anlagen nach Rücksprache mit uns aufgestellt werden konnten.



Das Jahr 2022 war aber auch „das Jahr der Verordnungen“. Als Reaktion auf die Lage kamen gefühlt im Wochentakt Verordnungen mit langen, schwer auszusprechenden Namen und komplizierten Abkürzungen auf die Wohnungswirtschaft zu.

Unsere Baustellen und Neubauprojekte, wie z.B. im Nördlichen Ringgebiet, waren zeitweise von Lieferengpässen betroffen, konnten aber weitestgehend ohne große Verzögerungen fortgeführt werden. Hier konnte nun mit dem Ausbau der Mitgaustraße begonnen werden. Daneben begann planmäßig ein weiterer Neubau im Baugebiet Stöckheim Süd. Hier entstehen weitere 73 Wohnungen mit einer Förderquote von 100 Prozent.

Im Bestand konnten wir trotz der Umstände und hohem Krankenstand alle geplanten Projekte realisieren. Dies ist umso bemerkenswerter, da alle unsere Mitarbeitenden in Digitalisierungsprojekten eingebunden waren. Jegliche Rechnungen und die gesamte Eingangspost können nun papierlos bearbeitet werden. Die Mieter- und Personalakten sind ebenfalls vollständig digitalisiert. Auch der Prozess der Wohnungsabnahme und -übergabe läuft seit diesem Jahr papierlos. Vor diesem Hintergrund sind die Leistungen unserer Mitarbeitenden besonders zu würdigen und ich möchte hierfür meinen Dank aussprechen.

Aber es gab auch in diesem Jahr bewegende Momente. So wird mir die Feier im August auf dem Alsterplatz lange in Erinnerung bleiben. Gemeinsam mit der Mieterschaft, Anwohner\*innen und vielen am Projekt Beteiligten haben wir „10 Jahre Alsterplatz“ mit Rückblick auf die Meilensteine des Großprojektes gebührend gefeiert.

Nicht minder emotional war im Juli die Verabschiedung des Mieterbeirates nach auf den Tag genau 50 Jahren. Bei einer kleinen Abschiedsfeier konnten wir die ehrenamtliche Tätigkeit der Beiratsmitglieder würdigen und für das Engagement in der Mieterschaft „Danke“ sagen.

Trotz des notwendigen digitalen Wandels in vielen Bereichen wird für uns weiter die Kundennähe mit persönlicher Beratung im Fokus stehen.

Es grüßt Sie voller Zuversicht,

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

## Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2022 stand unter dem Eindruck großer, geopolitischer Veränderungen. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine Zeitenwende, die sich bis auf unsere regionale Wohnungslandschaft auswirkt. Denn viele Menschen suchen auch in Braunschweig Schutz vor Krieg und Gewalt. Die Nibelungen-Wohnbau engagierte sich von Beginn an bei der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Aber auch die kriegsbedingt steigenden Energie- und Heizkosten stellen viele Menschen vor große Herausforderungen. Seit über 20 Jahren arbeitet die Nibelungen mit energetischen Sanierungen, Solaranlagen und Wärmepumpen an der Energieeffizienz ihrer Gebäude. Diese Bemühungen wurden mit der Gründung der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG im Juni noch einmal intensiviert. Gemeinsam mit der Stadt, BS Energy und weiteren Partnern wird insbesondere der Ausbau von Photovoltaik vorangetrieben. Mit einem Sonderheft Energie informierte die NiWo ihre Mieter\*innen außerdem über Maßnahmen und Möglichkeiten des Energiesparens.



Gute Nachrichten gibt es aus dem Nördlichen Ringgebiet, wo der soziale Wohnungsbau voranschreitet. Hier baut die Nibelungen in zwei Gebäuden insgesamt 69 Wohnungen, die alle öffentlich gefördert werden. So wird das neu entstandene, lebendige Quartier in direkter Nähe zur Innenstadt weiter wachsen. Davon überzeugte sich Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum bei einem gemeinsamen Besuch der Baustelle im Februar.

Ein besonderes Jubiläum wurde im August in der Weststadt begangen: mit einem Sommerfest feierten Anwohner\*innen und Besucher\*innen zehn Jahre Quartiersentwicklung „Am Alsterplatz“. Das Bühnenprogramm, die vielen unterschiedlichen Stände und die Quartiersrallye begeisterten die Feiernden und versinnbildlichten den Charakter des Quartiers als buntes und lebendiges Zuhause im Herzen der Weststadt.

Außerdem wurde am 20. September, dem Weltkindertag, das Richtfest für die neue Kindertagesstätte im Stadtteil Schwarzer Berg gefeiert. In direkter Nachbarschaft zur dortigen Grundschule gelegen, wird sie Platz für drei Krippengruppen und zwei KiTa-Gruppen bieten. Bereits im September 2023 sollen die ersten Kinder hier spielen und lernen können.

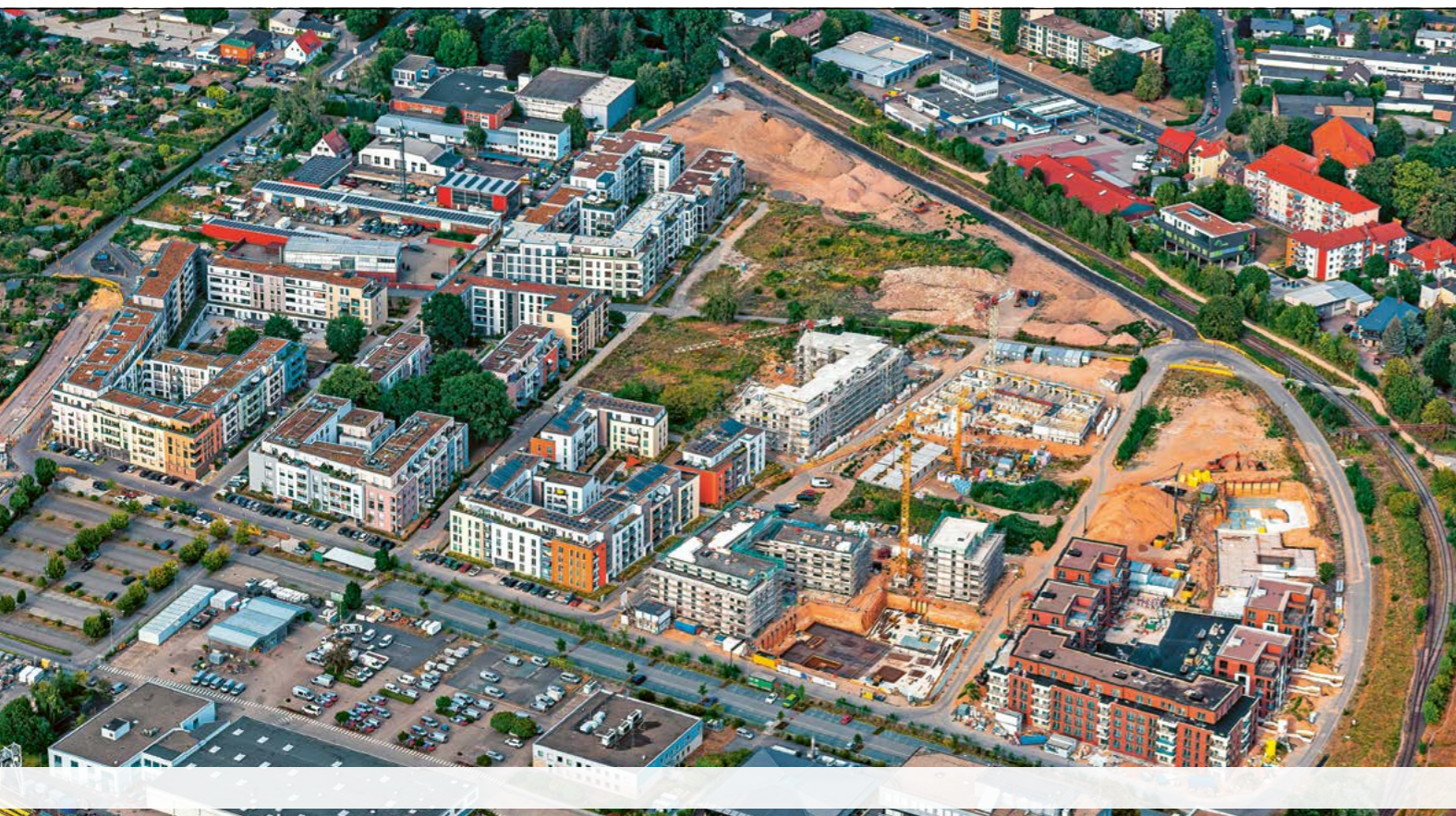
Auch das von der Nibelungen initiierte Projekt „Übergangspflegewohnungen“ nimmt Gestalt an. Patient\*innen, die aus dem Krankenhaus entlassen wurden, aber noch intensiver Pflege bedürfen, sollen damit barrierearme und wohnortnahe Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Eine von der Nibelungen zur Verfügung gestellte und speziell auf die ambulante Pflege zugeschnittene Wohnung kann seit Oktober genutzt werden, zwei weitere sind in Planung.

Ebenfalls im Oktober durften wir als besonderen Gast Bundesbauministerin Klara Geywitz begrüßen, die auf meine Einladung hin das Quartier Am Alsterplatz besichtigte. Teil der Führung durch das Viertel waren ein Besuch der von ambet e.V. betreuten Wohn-Pflegegemeinschaft und der IGS Wilhelm Bracke, mit abschließender Einkehr im Café Zimtschnecke. Die Ministerin zeigte sich beeindruckt von Größe und Vielfalt des federführend von der Nibelungen gestalteten Neubauprojektes.

Die Nibelungen-Wohnbau hat in diesem Jahr erneut bewiesen, welchen Wert sie als kommunale und soziale Einrichtung für die Stadt Braunschweig hat. Ich freue mich darauf, auch in den kommenden Jahren diese Tradition mit vielen spannenden Projekten fortzusetzen und bedanke mich bei allen Mitarbeitenden, Mitgliedern und Partner\*innen für die wunderbare Zusammenarbeit.

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





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

### Neue Haustüren im Siegfriedviertel

Die Gründung der Nibelungen ist untrennbar mit der Entstehung des Siegfriedviertels verbunden (siehe auch das Luftbild auf Seite 32). In der Siegfried-, Sieglind- und Siegmundstraße entstanden ab 1926 die ersten Wohnungen im Bestand. Seit den 1980er-Jahren steht das in sich geschlossene städtebauliche Ensemble nun unter Denkmalschutz. Modernisierungen müssen bis ins Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. 2018 ermöglichte eine rund zehnjährige Abstimmung, 65 Eingänge nach und nach mit neuen stabilen Haustüren auszustatten. Die bisherigen, in den 1950er-Jahren eingesetzten Holztüren sind inzwischen größtenteils schwergängig und haben kaum noch Substanz.

2022 haben wir neue zweiflügelige Holzhaustüren in der Siegfriedstraße 22 bis 27 eingebaut sowie in den Häusern 39, 93, 95 und 96, da die Haustüren dort bereits stark beansprucht waren. Die neu eingesetzten moosgrünen Türen sind zweifach isolierverglast und durch erhabene glasteilende weiße Sprossen aus Lärchenholz sehr dekorativ. Der untere Bereich ist mit wetterfestem Sperrholz verstärkt. Jede Tür wird individuell angepasst. Die Kosten für die Anfertigung liegen jeweils zwischen 6.500 und 7.800 Euro. Zum Jahresende 2022 waren insgesamt 50 der 65 Eingänge mit neuen Haustüren ausgestattet.



### Fassadendämmung und Dachsanierung in der Siegfriedstraße 105 bis 107

Die denkmalgeschützten Häuser in der Siegfriedstraße 105 bis 107 wurden im Frühjahr 2022 mit einem vier Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt und im Farbton Rosé gestrichen. Die Umdeckung der Dächer verzögerte sich indes um rund ein halbes Jahr. Infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine waren die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten dunkelroten Ziegel Jacobi Z5 nicht lieferbar. Ein Farbstoff aus Russland fehlte. Die Farbe stellte dem Hersteller Jacobi-Walther schließlich Thyssenkrupp bereit. Für die Bauvorhaben im Jahr 2023 – in der Siegfriedstraße 101 bis 104 – haben wir vorsorglich bereits 1.000 Quadratmeter Dachziegel eingekauft und eingelagert.

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



Siegfriedstraße 105 bis 107

## Nord

### Nordpark – Wohnen am Ringgleis

#### Neuer Jugendplatz und Kinderspielplatz Drachenland

Das Braunschweiger Ringgleis ist um zwei Attraktionen reicher. Im Nordpark, in Nachbarschaft der Lichtwerk-Höfe, gibt es nun 3,3 Hektar – etwa so groß wie sechs Fußballfelder – zum Spielen: auf einem Jugendplatz und dem Drachenland für Kinder.



Das Herzstück des Drachenlandes für Sechs- bis Zwölfjährige ist eine bis zu vier Meter hohe Skulptur aus Holz in Form eines riesigen Drachenkopfes. Verbunden mit dem Kopf sind Netze, Stangen, eine Rutsche und eine Burg aus Holz – reichlich Gelegenheit zum Klettern, Balancieren, Verstecken und Rutschen.

Der Jugendplatz westlich des Luftschifferwegs vereint einen Basketballplatz, eine etwa zweieinhalb Meter hohe Boulderwand, einen Pumptrack und eine Calisthenics-Anlage sowie Hängematten, eine Tischtennisplatte und einen Berg, der bei Schnee zum Rodelberg wird. Die neuen Spielplätze sind ins Grün des Nordparks eingebettet. Durch die Sitzgelegenheiten auf dem Rodelberg ist der Platz auch gut für Veranstaltungen geeignet. Rund 1,4 Millionen Euro hat die Stadt Braunschweig in die Gestaltung investiert. Die Nibelungen übernahm die Kosten für die Pumptrackanlage, die Boulderwand und die Calisthenics-Anlage – insgesamt knapp 189.000 Euro. Für die Planung und Umsetzung war das Landschaftsplanungsbüro Chora Blau aus Hannover zuständig.





**Lichtwerk-Höfe** – vernetzt. mobil. ökologisch.

### Eröffnung des Restaurants Momento – Einzug der Frühförderung der Lebenshilfe

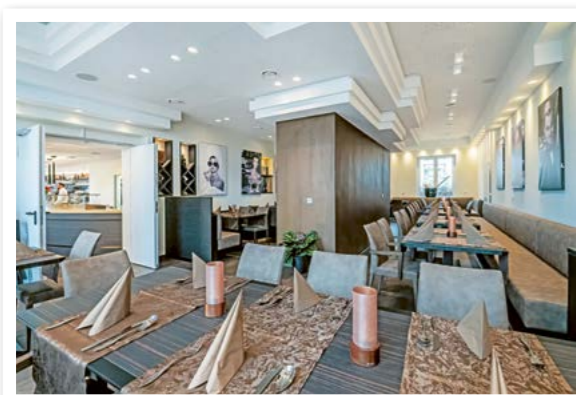
Am Entree der Lichtwerk-Höfe hat im November das Café und Restaurant Momento eröffnet. In der Lichtwerkallee 1 wird nun täglich, außer dienstags gehobene italienische Küche serviert – in einem schick-gemütlichen Ambiente mit Holztischen und Lederstühlen aus Norditalien. Im Eingangsbereich gibt es eine Dessert-Vitrine und eine rund 13 Meter lange geschwungene Theke. Das Restaurant bietet Platz für rund 55 Gäste. Im Sommer steht zusätzlich Platz für bis zu 60 Gäste auf der Terrasse zur Verfügung. „Momento, das steht für relaxt sein, Zeit mitbrin-



Die Mitgaustraße links, die Lichtwerkallee rechts

Räumlichkeiten sind reizarme Räume für die Autismusambulanz sowie Angebote für die kindliche Entwicklung. Die räumliche Erweiterung ermöglicht zudem, DELFI-Kurse anzubieten: Babykurse, bei denen die Sinne und Bewegungen gefördert werden. Die gesamte Fläche ist barrierefrei gestaltet. Das Ziel der

Frühförderung ist, Kinder mit Förderbedarf vom Säuglingsalter bis zur Einschulung zu unterstützen. Das Team arbeitet interdisziplinär mit Fachkräften aus Pädagogik, Ergotherapie und Physiotherapie und wird durch eine ärztliche Beraterin unterstützt.



gen und den Augenblick genießen“, so Inhaber Afrim Tahiraj. Mehrere Gänge bestellen, zwei bis drei Stunden zusammensitzen – das soll hier Standard werden. Bestellt werden kann im Momento auch per iPad. Das Ausgewählte wird dann direkt in die Küche übermittelt.

In der Mitgaustraße 16 hat die Lebenshilfe Braunschweig im Mai den zweiten Standort des Förderzentrums Hasenwinkel eröffnet. Schwerpunkt in den neuen

Mit den beiden bezogenen Gewerbeflächen ist der erste Bauabschnitt im Nördlichen Ringgebiet erfolgreich abgeschlossen. Die Mitgaustraße ist nun ausgebaut. Die letzten Spielplätze im Quartier sind freigegeben: vier benachbarte Plätze mit Schaukel, Klettergelegenheiten, Seilen, einer Wackelbrücke und Stegen zum Balancieren. Errichtet hat die Nibelungen im ersten Bauabschnitt 174 Miet- und 28 Eigentumswohnungen.

**Rühme** – dörflich. stadtnah. historisch.

### Wiedereröffnung des Gemeinschaftshauses Rühme

Gut zwei Jahre lang hat die Nibelungen als Eigentümerin das Gemeinschaftshaus Rühme modernisiert und die Außenanlagen neu gestaltet. Anlass für die Investition war eine Brandschutzbegehung der Stadt Braunschweig. Dabei wurde festgestellt, dass es für die Nutzung des früheren Schul- und Wohngebäudes als Gemeinschaftshaus gar keine Genehmigung gab. Bei der Eröffnung des Gemeinschaftshauses in seiner neuen Funktion im Jahr 1991 gehörte das Haus noch der Stadt. Die Wiedereröffnung wurde Anfang Oktober mit Snacks, Oldtime Jazz, einer Ausstellung und Attraktionen für Kinder gefeiert.



Fest an der Gifhorner Straße 144

Was hat sich verändert? Aufgrund eines bauordnungsrechtlich notwendigen Nutzungsänderungsantrages haben wir erforderliche Parkplätze geschaffen. Bänke und zwei neu gepflanzte Klimabäume im Vorgarten erhöhen die Aufenthaltsqualität. Der Zugang zum Haus ist nun auch über eine Rampe barrierefrei möglich. Zusätzlich wurde das Haus technisch aufgewertet, der Fußboden aufgefrischt und die Räume frisch gestrichen. Rund 250.000 Euro haben wir in die Neugestaltung investiert.

Das Gemeinschaftshaus Rühme kann nun wieder für Feiern gebucht werden, mit Platz für bis zu 70 Personen. In der Woche plant der Kultur- und Förderverein Rühme, der seinen Vereinssitz im Haus hat, Vorträge, Lesungen und Kinoabende über das alte Braunschweig.





## Ost

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



### Neugestaltung des Innenhofes in der Spitzweg- und Richterstraße

Großer Spielplatz, mehr Aufenthaltsqualität: In der Spitzweg- und Richterstraße haben wir 2022 einen vielseitig nutzbaren Innenhof fertiggestellt. In unserer Kundenbefragung im Jahr 2018 erreichte uns aus dem Quartier der Wunsch, die Beleuchtung zu verbessern, Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen und den Spielplatz aufzuwerten. All das ist nun umgesetzt.

Der neue große Spielplatz ist durch eine Natursteinmauer und einen Holzzaun eingerahmt. Eine große runde Fläche bietet Spielgeräte für Kleinkinder: eine fünfeckige Sandkiste, eine Minischaukel und eine Rutsche mit Kletterblumen. Direkt nebenan gibt es eine Spielfläche für ältere Kinder: mit einem Klettergerüst mit Netz und Schienendach, einer Nestschaukel, einer Rutsche und einer Wippe, auf der drei Kinder im Kreis sitzen können. Von vier Bänken aus kann zugeschaut werden. Begrünt wird der Platz durch Klimabäume und eine Blumenwiese.

Gegenüber der Spitzwegstraße 4, am Eingang des Hofes, haben wir eine begrünte Sitzcke mit zwei gegenüberstehenden Bänken gestaltet. Der Verbindungsweg zwischen der Spitzweg- und Richterstraße ist nun durch Mastleuchten erhellt. Zusätzlich haben wir die Beleuchtung an den Haus- und Kellereingängen verbessert. Die Wege wurden neu gepflastert. Vor den Eingängen stehen nun Anlehnbügel für Fahrräder zur Verfügung, vier pro Haus. Gut genutzt wird auch das neue Angebot, eine kompakte Fahrradbox zu mieten. Die Dächer der Metallboxen sind dekorativ begrünt (siehe auch Foto Seite 40).



Im Frühjahr 2023 begrünen wir noch weitere Flächen. Anschließend ist ein kleines Fest zur Einweihung des neu gestalteten Innenhofes geplant.



Der Spielplatz zwischen Spitzweg- und Richterstraße



## Süd

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



### KöKi: Flächenerweiterung in der Hermann-von-Vechelde-Straße

KöKi, der Verein zur Förderung körperbehinderter Kinder, hat weitere Gewerbefläche im Bebelhof bezogen. Der Elternselbsthilfverein ist bereits seit 2001 Mieter der Nibelungen, in barrierefreien Räumen in der Hermann-von-Vechelde-Straße 7/7a – mit zunächst mehr als 400 Quadratmetern Nutzfläche für Therapieräume. 2017 vergrößerte ein Erweiterungsbau die Möglichkeiten für Beratung, und die Verwaltung erhielt mehr Platz. Im Jahr 2022 ging es nun weiter voran. KöKi bezog einen neuen Behandlungsraum und zusätzliche Bürofläche. Die Mitarbeiter\*innen haben somit mehr Platz, um die Arbeit und die notwendigen Pausen besser voneinander zu trennen.

Ermöglicht wurde die Erweiterung, da direkt nebenan zwei Wohnungen leer standen. Nach einer Nutzungsänderung gestaltete die Nibelungen gemeinsam mit KöKi die gewünschte, insgesamt rund 90 Quadratmeter große Nutzfläche. Spenden, die der Verein einwarb, finanzierten den Umbau zu einem großen Teil mit.

Das Ziel des Vereins ist, Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit unterschiedlichen Handicaps das Leben in unserer Gesellschaft zu erleichtern. Angeboten wird ein umfassendes Angebot an Förderung, Therapie und Unterstützung, darunter Frühförderung, Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Judo und therapeutisches Reiten.



### Energetische Sanierung in der Hans-Porner-Straße

In der Hans-Porner-Straße haben wir von Mai bis Oktober die Fassaden der Häuser 40, 41, 42 und 43 energetisch ertüchtigt – mit einem 14 Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem. Vor den Eingängen wurden neue Briefkastenanlagen aufgestellt. Zusätzlich wurden die Haustüren erneuert, farblich passend zum grauen Farbband auf den frisch gestrichenen Fassaden. Investiert wurden rund 540.000 Euro.



Hans-Porner-Straße 40 - 43





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

### Weiterentwicklung der Gewerbezeile im Einkaufszentrum Jenastieg



Vorne rechts im Bild: Sandra Jacobi (SSG), Rouven Langanke (Prokurist NiWo), Torsten Voß (Geschäftsführer NiWo), Corinna Kunth (1. Vorsitzende SSG)

Für die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig (SSG) hat Ende des Jahres ein neues Kapitel Vereinsgeschichte begonnen. Anfang Dezember übergaben wir Räume für eine zentrale „Homebase“ im Heidberg. Im Jenastieg 13 stehen nun Bürofläche, Platz für theoretische Schulungen und Meetings sowie Räume für Physiotherapie, Trainingsgeräte und Wettkampfequipment zur Verfügung. Die „Homebase“ ist künftig eine zentrale Anlaufstelle für die Eltern, Trainer\*innen und Sportler\*innen – und bei Bedarf auch ein Teilzeitinternat. Der Standort dafür ist optimal: am südlichen Eingang des Einkaufszentrums, in Nachbarschaft zum Sportbad Heidberg.

In der SSG haben sich fünf Braunschweiger Schwimmvereine zu einer Start- und Trainingsgemeinschaft zusammengeschlossen. Sie bündeln ihre Kräfte und trainieren Schwimmer\*innen vereinsübergreifend in verschiedenen Leistungsgruppen. Bei Wettkämpfen treten sie einheitlich unter dem Namen SSG Braunschweig an. Aufgenommen in den Kader werden die Sportler\*innen durch gute Leistungen in ihren Stammvereinen. Das Ziel ist, durch eine besondere Förderung Spitzensport zu ermöglichen. Bei der Gestaltung der Räume für die „Homebase“ gab es eine enge Zusammenarbeit zwischen der SSG und der Nibelungen. Zwei Gewerbeflächen wurden zusammengelegt und den Anforderungen und Wünschen der Schwimm-Startgemeinschaft angepasst.



Gewerbezeile Jenastieg

Der Jenastieg 11 ist nun Standort einer Vertriebsagentur der Öffentlichen Versicherung, die vorher bereits im Heidberg ansässig war. Der neue Geschäftssitz vom Agenturinhaber Dennis Momberg ist nun näher an den Kundenströmen; die Dienstleistung ist sichtbarer geworden.

Bei der Vermietung unserer Gewerbeflächen legen wir Wert auf einen attraktiven Mix, der gut zueinander passt. Nicht jede Anfrage wird positiv beschieden. Auch in der Gewerbezeile im Einkaufszentrum Jenastieg gibt es nun nach einer Weile Leerstand ein vielseitiges Angebot, das dem Quartier dient.

### 25 Jahre Betreutes Wohnen in der Gerastraße

Seit 25 Jahren bietet die Nibelungen in der Gerastraße 1 Betreutes Wohnen an. Diese Wohnform ermöglicht, auch im fortgeschrittenen Alter allein zu leben – in einer altersgerechten Wohnung mit individuellen Hilfen. Alle 33 2-Zimmer-Wohnungen im Haus sind barrierefrei, drei rollstuhlgeeignet. Unterstützung im Alltag bieten eine Sozialarbeiterin und eine Krankenschwester der Caritas.

Die Sozialarbeiterin hilft bei Anträgen oder Korrespondenzen mit Krankenkassen und Behörden. Bei Bedarf organisiert sie Pflegedienste und Nachbarschafts- oder Hauswirtschaftshilfen. Die Krankenschwester schaut einmal pro Woche in jedem Haushalt vorbei. Sie misst zum Beispiel Blutdruck und erkundigt sich nach dem gesundheitlichen Befinden. Geht es jemandem nicht gut, kümmert sie sich um die Erstversorgung und nimmt Kontakt zu Ärzt\*innen, zum Pflegedienst oder zu Angehörigen auf. Während der Dienstzeiten sind beide auch telefonisch erreichbar. Das sorgt für größtmögliche Selbständigkeit der Bewohner\*innen – auch weil im Haus aufeinander geachtet wird.

Zur guten Nachbarschaft tragen auch regelmäßige Freizeitangebote bei, etwa Gymnastik, ein Seniorenkreis der Caritas sowie Fahrten und Feiern. Das Jubiläum feierten wir im Mai im Laubengang mit Kaffee und Kuchen und einem Balkonkonzert.

Am 12. Dezember war der Weg vor dem Haus dann der Treffpunkt beim Lebendigen Adventskalender im Heidberg. An weihnachtlich gedeckten Stehtischen wurde zusammen gesungen und bei Glühwein und alkoholfreiem Punsch Geschichten erzählt.



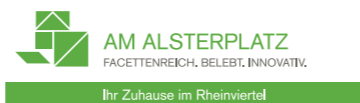
Caritas-Vorstand Dr. Markus Kröckel (stehend, 3. von links) zusammen mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß (stehend, links) bei der Begrüßung der Gäste





## West

**Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.**



### Zehn Jahre Quartiersentwicklung am Alsterplatz – Sommerfest zum Abschluss des Großprojekts

Das Neubauprojekt Alsterplatz ist ein Meilenstein in der Geschichte der Nibelungen – und ein weiterer positiver Impuls für die Entwicklung der Weststadt. 2012 hat die Quartiersentwicklung begonnen: mit dem Abriss und Neubau der IGS Wilhelm Bracke. Ende 2014 wurde nach nur 22 Monaten Bauzeit der größte Schulneubau in der Geschichte Braunschweigs fertiggestellt. Auf dem ehemaligen IGS-Gelände gestalteten wir 179 Miet- und 36 Eigentumswohnungen. Der neu geschaffene Wohnraum ist inzwischen komplett vermietet oder verkauft. Mit dem Bau der Hauptzufahrt Isselstraße und neu gepflanzten Straßenbäumen wurde das Großprojekt im Jahr 2022 fertiggestellt. Die zehnjährige Quartiersentwicklung feierten wir im August mit einem großen Sommerfest.



Außerdem im Quartier: eine zweizügige Kindertagesstätte der Stadt Braunschweig, die Kinder- und Jugendhilfe St. Nikolaus und ein Servicebüro, in dem ambet und die Nibelungen regelmäßige Sprechzeiten anbieten.

Wer am Alsterplatz wohnt, ist vielseitig mobil. An einer Bike-Station stehen zwei Lastenräder und fünf Leihfahräder bereit. Und in Zusammenarbeit mit der KOMJDIA, einem Tochterunternehmen von BSJENERGY, wurden im Juli Ladesäulen in der Isselstraße aufgebaut. Acht Stellplätze stehen nun zur Ladung von E-Fahrzeugen zur Verfügung – davon vier fest vermietete. Zu Fuß kann in nur wenigen Minuten die Straßenbahnhaltestelle Alsterplatz erreicht werden.

Wert gelegt haben wir bei der Gestaltung des Quartiers auch auf erneuerbare Energie. Auf dem Flach-

dach der IGS Wilhelm Bracke ist eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die 706 Module mit einer Nennleistung von 183 kWp erzeugen in Summe rund 150.000 kWh Strom pro Jahr.

Im Mittelpunkt des neuen Weststadt-Viertels steht der Alsterplatz. Der bietet nach der Neugestaltung neben Bänken im Grünen auch eine Lichtskulptur und einen Tausch-Bücherschrank. Beim Sommerfest zeigte sich nun, wie gut die bewusst offen gehaltene Platzfläche für Veranstaltungen geeignet ist. Am letzten Sonntag im August entstanden hier bunte Kunstwerke und ein großes Gemeinschafts-Graffiti. Kinder hatten die Chance, mit etwas Geschick und Wissen in die Kinderpolizei aufgenommen zu werden, und bei einer Rallye gab es attraktive Preise zu gewinnen. Auf der Bühne unterhielt ein Live-Programm mit Talk, Jazz, Rock und Pop. Drumherum präsentierten sich viele Akteure und Institutionen aus dem Viertel an Ständen und in Zelten, und in einer multimedialen Präsentation wurde zurück und nach vorn geschaut.

Investiert haben wir in die Neugestaltung des Quartiers knapp 70 Millionen Euro.

### Bundesbauministerin Klara Geywitz besichtigte das Quartier am Alsterplatz

Auf Einladung der Nibelungen-Aufsichtsratsvorsitzenden Annette Schütze kam Bundesbauministerin Klara Geywitz Anfang Oktober zu Besuch, um sich das neu geschaffene Quartier am Alsterplatz anzuschauen.

Nach einem Blick auf aktuelle Luftaufnahmen, die das gesamte Großprojekt übersichtlich zeigen, führte Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß die Ministerin durch das Viertel, inklusive kurzem Einblick in die von ambet e.V. betreute Wohn-Pflegegemeinschaft und die von der Nibelungen für rund 1.400 Schüler\*innen gebaute IGS Wilhelm Bracke. In der Schule fiel Klara Geywitz das Vogelnest ins Auge, ein 200 Quadratmeter großer holzverkleideter Freizeitbereich in Nest-Optik, der unter der Decke des Foyers zu kleben scheint. So wurde spontan auch noch ein Rundgang durch die Halle miteingebunden.

Klara Geywitz zeigte großes Interesse an der Führung und war beeindruckt von der Größe und sozialen Vielfalt des Neubauprojektes. Zum Abschluss kehrte die Gruppe zum Gespräch ins Café Zimtschnecke ein, natürlich mit frisch gebackenen Zimtschnecken auf dem Tisch.



Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß führte Klara Geywitz durch das fertiggestellte Quartier.



Der Alsterplatz



Unser Fest im August



Vielfalt, das war ein wichtiges Kriterium bei der Gestaltung des neuen Viertels. Unterschiedliche Grundrissvarianten und Wohnungsgrößen richten sich an alle Generationen und Lebenssituationen. Am Alsterplatz gibt es nun kompakte 2-Zimmer-Wohnungen, familiengerechte 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen und Dachgeschosswohnungen mit Blick auf den Quartiersplatz – und zudem zwei besondere Wohnformen. Die von ambet e.V. betreute Wohn-Pflegegemeinschaft bietet eine kleinräumige Alternative zum Pflegeheim. Menschen mit Unterstützungs- oder Pflegebedarf können hier in einem individuellen Wohnbereich selbstbestimmt leben. An die privaten Räume grenzt eine geräumige Wohnküche an. Die Bewohner\*innen können ihren Tagesrhythmus frei bestimmen – und auch den Kontakt untereinander. In der Wohn-Pflegegemeinschaft wird regelmäßig gekocht,

erzählt und gespielt. Neben an pflegt beim Projekt „Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz“ eine kleine Gruppe eine Nachbarschaft mit viel

Austausch und gegenseitiger Unterstützung. Die Nachbar\*innen leben in eigenen Wohnungen. Zur gemeinschaftlichen Nutzung dienen eine rund 75 Quadratmeter große Wohnung und eine Dachterrasse, die zusammen mit der Wohn-Pflegegemeinschaft genutzt wird.

Ins Quartier wurden zudem vielseitige Gewerbeflächen integriert. Die Braunschweigische Landessparkasse und die Fahrschule Jendritzki haben am Alsterplatz eine Filiale eröffnet. Die sehr gute Infrastruktur – in der Nachbarschaft liegt das Einkaufszentrum Elbestraße – wird durch das inklusive Café Zimtschnecke, die Gemeinschaftliche Zahnarztpraxis Elbestraße und die Ergotherapiepraxis Ergo-Team-West ergänzt.





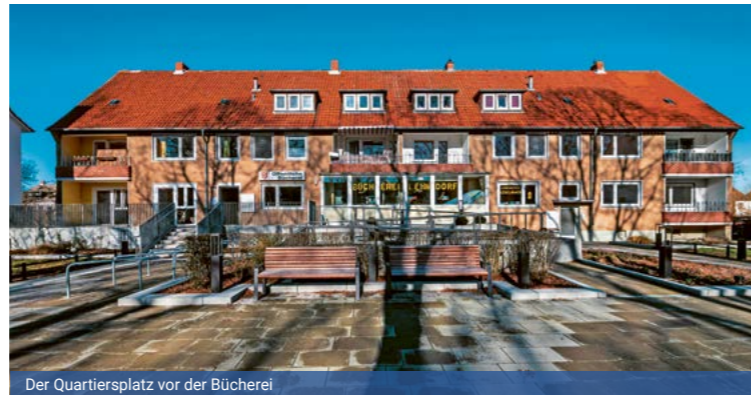
**Lehndorf** – Wohnen im Grünen - vielseitig. naturnah. idyllisch.



## Fertigstellung des Quartiersplatzes in der Saarstraße

In der Saarstraße gibt es nun einen kommunikativen Quartiersplatz. Wir haben den Zugang zur Ortsbücherei Lehndorf barrierefrei gestaltet: durch eine Rampenanlage und eine automatisiert gesteuerte Tür. Der neu gestaltete Vorplatz bietet ein attraktives Entree: mit einer neuen Pflasterung, begrünten Sitzecken, LED-Beleuchtung und Fahrradständern. Zur Straße hin wurde eine Leihstation für Fahrräder eingerichtet.

Die Ortsbücherei, die rund 12.000 Medien verleiht, wird von einem Team ehrenamtlicher Mitarbeiter\*innen geführt. Mehr als 70 Fördermitglieder unterstützen die gut besuchte Einrichtung regelmäßig mit Spenden. Jährlich im Frühjahr organisiert der Förderverein ein großes Bücherfest mit Bilderbuchkino, Hüpfburg sowie Spiel- und Bastelaktionen. Der Quartiersplatz mit viel bespielbarer Fläche wird künftig noch viele weitere Aktionen ermöglichen.



Der Quartiersplatz vor der Bücherei

Verbunden mit der Umgestaltung ist die Einrichtung eines Servicebüros für regelmäßige Mietersprechstunden. Eine Nutzungsänderung ermöglichte, die Erdgeschosswohnung in der Saarstraße 125 umzugestalten und neben einem Besprechungsraum auch Erweiterungsfläche für die Ortsbücherei zu schaffen: in einem Lesebereich sowie einem Besprechungsraum mit Küchennutzung. Diese Bereiche sind wie das neue Servicebüro über einen Flur zu erreichen. Eingerichtet haben wir zudem ein rollstuhlgerechtes WC. Der Umbau hat Ende 2022 begonnen. Bezugfertig sind die Räume im Sommer 2023.

## Energetische Gebäudesanierung in der Saarstraße



Die Saarstraße 119 - 121

In Lehndorf haben wir im Jahr 2022 die Außenhülle der Saarstraße 119 bis 121 energetisch saniert. Wir haben die Dächer neu eingedeckt und die Fassaden sowie die obersten Geschossdecken gedämmt. Die von Grünflächen umgebenen Vier-Parteien-Häuser in Nachbarschaft des neuen Quartiersplatzes 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. Investiert wurden rund 281.000 Euro. In dieser Summe ist auch die Erneuerung der Kellergeländer enthalten.

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



## Energetische Modernisierung Am Queckenberg 24 bis 26

Die Häuser Am Queckenberg 24 bis 26 liegen ruhig, umgeben von viel Grün. In der Nachbarschaft gibt es Spielgeräte und ein kleines Einkaufszentrum. Von April bis Oktober haben wir an den Häusern umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Die Dächer wurden neu eingedeckt. Die Fassaden wurden gedämmt und frisch gestrichen – in Grau und Weiß. Damit verbunden war ein hydraulischer Abgleich der Heizungen: die Anpassung der Heizanlage an den niedrigeren Wärmebedarf (Dämmstärke: 14 Zentimeter).



Am Queckenberg 24 - 26

Zudem haben wir an den Balkonen Risse, Betonabplatzungen und Putzschäden ausgebessert. Die Sichtschutzwände zwischen den Terrassen an der Rückseite des Hauses wurden erneuert.

Auch bei dieser Modernisierung hatten wir selbstverständlich den Naturschutz im Blick. Wir haben Nisthilfen für Fledermäuse, Mehlschwalben, Sperlinge, Mauersegler und Halbhöhlenbrüter geschaffen. Die Kosten der Gesamtmaßnahme lagen bei 450.000 Euro.

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



Die Eingänge am Wiedweg

## Neue Hauseingangstüren im Wiedweg 1 bis 9

Im Wiedweg 1, 3, 5, 7 und 9 haben wir 2022 die Hauseingangstüren erneuert. Investiert wurden insgesamt rund 50.000 Euro. Die Entrees der Acht-Parteien-Häuser am neu gestalteten Alsterplatz sind farblich markant gestaltet, mit Streifen in fünf Farben. Ab dem Frühjahr 2023 erhalten die Treppenhäuser einen frischen Anstrich, und wir bereiten in allen fünf Häusern die Leitungswege für Glasfaseranschlüsse vor.





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



### Gewerberäume für die Beratungsstelle KlaRissa

Anfang November eröffnete in der Leopoldstraße 5 eine professionelle Anlauf- und Beratungsstelle für Prostituierte – gleich um die Ecke von Braunschweigs Rotlichtviertel. KlaRissa bietet eine helle, freundliche und geschützte Atmosphäre für Prostituierte, die in der Bruchstraße oder in Modellwohnungen ihren Lebensunterhalt verdienen. Die Stelle leistet alltagsnahe Hilfen. Das Team unterstützt zum Beispiel bei Behördenangelegenheiten. In den Räumen stehen Computer mit Internetzugang zur kostenlosen Nutzung bereit. Der Standort kann auch als Meldeadresse angegeben werden.

Die Probleme seien vielfältig, so Dr. Marcus Kröckel, Vorstand des Caritasverbandes Braunschweig, der für KlaRissa verantwortlich ist. Viele Prostituierte leiden unter gesundheitlichen Problemen, haben jedoch keine Krankenversicherung. Ärztliche Hilfe wird deshalb oft nur im Notfall in Anspruch genommen. Mangelnde Sprach- und Ortskenntnisse erschweren oft die Situation, ebenso wie Abhängigkeit oder Gewalterfahrungen. So wird es in der Leopoldstraße künftig auch ärztliche Sprechstunden geben. Geplant ist, das Angebot fortlaufend zu erweitern, etwa durch ärztliche Untersuchungen, die Gelegenheit zum Wäschewaschen und ein gemeinsames Mittagessen pro Woche. Die Stadt Braunschweig fördert das neue Projekt mit 300.000 Euro im Jahr.



Das Büro von KlaRissa in der Leopoldstraße 5

### Schwarzer Berg

#### Richtfest für Kindertagesstätte am Schwarzen Berg

Im September feierten wir das Richtfest für die neue Kindertagesstätte im Stadtteil Schwarzer Berg. Die KiTa im Warnekamp 1 wird am 1. September 2023 bezugsfertig sein. Sie bietet künftig Platz für drei Krippengruppen und zwei KiTa-Gruppen, darunter eine integrative Gruppe.

Im Nördlichen Ringgebiet wächst derzeit Braunschweigs größtes Wohnbauprojekt der vergangenen Jahrzehnte. 1.300 Wohneinheiten werden im neuen Quartier gebaut. Die Umsetzung geht zügig voran. Das Angebot an Kindergartenplätzen muss mit dieser Entwicklung Schritt halten. In den Lichtwerk-Höfen ist bereits seit dem Sommer 2019 eine neue, über 1.000 Quadratmeter große Ganztags-Kita der Johanniter-Unfall-Hilfe in Betrieb. Am Schwarzen Berge entsteht nun im Auftrag der Stadt Braunschweig eine weitere wohnortnahe Kindertagesstätte, in direkter Nachbarschaft der Grundschule Am Schwarzen Berge.

Um Fläche für den Neubau zu gewinnen, hat die Nibelungen im Jahr 2021 einen neuen Schulsportplatz auf dem Schulgrundstück gestaltet, inklusive Tartanbahn und Fußballrasen. Die KiTa entsteht auf dem frü-

her als Sportplatz genutzten Gelände. Das Gesamtgelände ist 3.580 Quadratmeter groß. Die Nutzfläche beträgt 780 Quadratmeter, die Außenspielfläche 1.915 Quadratmeter.

Die Außenanlagen gestalten wir ab dem Frühjahr 2023. Ein gepflasterter Spielweg führt künftig rund um das Gebäude. Teilbereiche können bei Bedarf abgetrennt werden. In östlicher Richtung grenzt das Grundstück an die eingezäunte neue Sportanlage der Grundschule sowie den Schulgarten. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Nibelungen die entnommenen Bäume und Sträucher auf dem Außengelände der KiTa durch Neupflanzungen ersetzen.





Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.



Lichtwerk-Höfe 2: Bau von 69 geförderten Wohnungen und 19 Apartments für betreute Wohngruppen

In den Lichtwerk-Höfen 2 gestalten wir aktuell einen vielfältigen Wohnungsmix: 69 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in zwei je viergeschossigen Gebäuden. Der komplette Wohnraum wird öffentlich gefördert! Die Mieten betragen 6,10 bzw. 7,50 Euro pro Quadratmeter. Zudem bauen wir im Nördlichen Ringgebiet 19 Apartments für betreute Wohngemeinschaften.

In einer Wohn-Pflegegemeinschaft werden künftig pflegebedürftige Mieter\*innen leben – in zehn individuellen Wohnbereichen mit Bad und französischem Balkon. Zusätzlich stehen ihnen Gemeinschaftsräume und ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung. Die ambulante Betreuung wird von ambet e.V. übernommen. Im gleichen Haus wird die Lebenshilfe gGmbH zwei Wohngemeinschaften mit insgesamt acht 1-Zimmer-Apartments betreuen. Bezugfertig wird der gesamte Wohnraum bereits im dritten Quartal 2023 sein.

Alle Wohnungen sind barrierearm zugänglich, teilweise rollstuhlgerecht gestaltet und mit einem Aufzug zu erreichen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist ebenfalls im kommenden Sommer geplant: ein flexibel nutzbarer Innenhof mit Terrasse, barrierefreien Wegen und zwei Aufenthalts- und Begegnungsbereichen – und dazu zwei Spielplätze mit Sandkasten, Nestschaukel und Bank. Begrünt wird das Wohnumfeld mit klimaangepassten Laubbäumen, Rasenflächen und Sträuchern.

Die künftigen Bewohner\*innen der Lichtwerk-Höfe 2 profitieren von unserem umweltfreundlichen Mobilitätskonzept: von Car- und Bike-Sharing, Elektromobilität und einer optimalen Anbindung an den ÖPNV. In direkter Nachbarschaft liegen das Ringgleis und der Nordpark mit dem neuen Spielplatz Drachenland und dem frisch eröffneten Jugendplatz mit einer Boulderwand, einem Basketballplatz, einer Calisthenics-Anlage und einem Pumptrack.

Ermöglicht wurde das Projekt durch einen Förderbescheid, den Niedersachsenens Bauminister Olaf Lies persönlich an Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß überreichte. Bereits im April hat das damalige niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz den Förderantrag für die beiden geplanten Gebäude in den Lichtwerk-Höfen 2 genehmigt. „Ich freue mich sehr, der Nibelungen für die Projekte Lampadiusring 16 und Montgolfierstraße 2 eine Förderzusage des Landes für 17,5 Millionen Euro plus Zuschuss zu übergeben“, sagte Olaf Lies in Hannover. „Bezahlbares Wohnen ist untrennbar mit sozialem Miteinander, Klimaschutz und Mobilität verbunden und damit Teil der Daseinsvorsorge. Damit dies möglich wird, haben wir gemeinsam mit unseren Partnern im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen die Förderbedingungen für Investoren optimiert.“

Torsten Voß und Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke berichteten in Hannover, wie sich soziale Aspekte mit nachhaltigem Energiemanagement verbinden lassen. „Das Wohnen in energetisch ausgereiften, umweltfreundlichen Wohnungen darf kein Privileg der Besserverdienenden sein. In dieser Hinsicht werden die Lichtwerk-Höfe 2 Vorbildcharakter haben.“ Die Häuser werden nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes 2020 errichtet und ans Fernwärmenetz angeschlossen, das bis dahin von Kohle auf Holzabfälle umgestellt sein wird. Auf den Dächern werden Vorrüstungen für Photovoltaikanlagen installiert. „Damit sind wir auf dem besten Wege, die Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral zu gestalten.“



(v.l.) Bauminister Olaf Lies, Dr. Ann Kathrin Buchs (Ministerium für Umwelt und Klimaschutz), Torsten Voß, Rouven Langanke (Nibelungen), Kerstin Weitze (NBank Wohnraumförderung) und Dr. Ulf Meier (Vorstand NBank).



Beim Rundgang mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß: Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum (von rechts), Nibelungen-Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze und Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer.

Mitte Februar hatten sich Braunschweigs Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum, Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer und die Nibelungen-Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze bereits bei einem Rundgang über die Planung informiert – und den abgeschlossenen ersten Bauabschnitt besichtigt. Torsten Voß zeigte, wie belebt und beliebt das neue Quartier bereits ist. Im ersten Bauabschnitt hat die Nibelungen 174 Miet- und 28 Eigentumswohnungen gebaut.





### Stöckheim

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

Im Februar 2018 hat die Erschließung des Baugebietes Stöckheim begonnen. Dort gestalten verschiedene Bauherren vielfältigen Wohnraum: Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Raum für gemeinschaftliches Wohnen. Die Nibelungen hat auf dem acht Hektar großen Areal drei Grundstücke erworben – zentrumsnah, mit guter Infrastruktur, umgeben von viel Grün. Auf zwei Grundstücken bauen wir zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 öffentlich geförderten Wohnungen – 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 40 bis 95 Quadratmetern. Darunter sind neun rollstuhlgerechte Wohnungen, auch Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen geschaffen.

Zum Jahresende waren auf beiden Grundstücken die Baugruben ausgehoben. Auf Grundstück 1 wurde im Dezember die Wasserhaltung eingerichtet, um Anfang 2023 mit dem Bau des Untergeschosses zu beginnen. Direkt danach wird das Grundstück 2 vorbereitet. So kann dort nach der Betonage auf dem ersten Grundstück sofort weitergearbeitet werden. Auf diese Weise wird die gesamte Bautätigkeit gestaltet. Die als Generalunternehmer beauftragte Firma kann so sehr effizient arbeiten. Wiederholungsvorteile und Erkenntnisse können sich positiv auf dem zweiten Grundstück auswirken.

Bei dem Projekt arbeiten wir erstmals mit einem modularen Wohnungsbaukasten. Ein Architekt erstellte Wohnungseinheiten: qualitätvolle Module, unter Einhaltung der Förderkriterien, die wir dann auch bei anderen Bauprojekten einsetzen können. Ein gewisser Vorfertigungsgrad soll das Bauen beschleunigen und die Qualität auf der Baustelle noch weiter steigern. Witterungseinflüsse und andere Unwägbarkeiten sind im Fertigteilverk ausgeschlossen. Bezugsfertig werden die Neubauten voraussichtlich im Herbst 2024. Für das dritte Grundstück wurde bereits ein Vorentwurf vorgelegt. Ende 2022 gab es Abstimmungen zwischen Sozialpartnern, städtischen Fachstellen und der Nibelungen, die die Planung weiter voranbringen werden.



### Broitzem

#### Projektentwicklung in der Martha-Fuchs-Straße

In der Martha-Fuchs-Straße in Broitzem haben wir 2022 ein rund 1.500 Quadratmeter großes, bislang brachliegendes Grundstück erworben. Hier bauen wir ein Gebäude mit voraussichtlich fünf Wohneinheiten für einen sozialen Träger. Die Projektentwicklung hat begonnen.







### Sonderheft Energie: Senkung der Energiekosten durch Innovationen

Die angespannte Lage auf den Energiemärkten hat sich im Sommer weiter verschärft. Aufgrund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und seiner Folgen haben wir im August ein Sonderheft zum Thema Energie veröffentlicht: ein 16-seitiges Magazin über unsere Projekte zur Energieeinsparung und mit Tipps für die Mieter\*innen, um den Verbrauch und die Kosten zu senken.

In den vergangenen Jahren hat die Nibelungen kontinuierlich einzelne Gebäude und ganze Quartiere energetisch ertüchtigt und für die Zukunft gerüstet. Eine wichtige Rolle spielen dabei nachhaltige Energiekonzepte. Im Magazin stellen wir die Kernprojekte aus den vergangenen 20 Jahren vor.

Die Gesamtsicht zeigt: Ein Großteil unserer Gebäude ist bereits heute in einem energetisch guten Zustand. Über den Energiekennwert wird jedes Gebäude einer Energieeffizienzklasse von A+ bis H zugeordnet. Der Mittelwert für alle Gebäude in Deutschland liegt laut einer Studie der Firma Techem bei einem jährlichen Energiekennwert von 121 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Der mittlere Energiekennwert der Nibelungen liegt über alle Gebäude betrachtet mit 115 kWh pro Quadratmeter und Jahr etwas niedriger. Nur rund 13 Prozent unserer Gebäude fallen noch in die Verbrauchsklassen F, G und H. Bis zum Jahr 2033 darf es keine Gebäude in diesen Klassen mehr geben. Entsprechend wird hier ein Investitionsschwerpunkt in den kommenden Jahren liegen. Die zweite Herausforderung ist, die fossilen Energieträger Gas, Kohle



Solarpanels Amalienstraße

und Öl durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen. Hier haben wir eine gute Ausgangslage: Über 80 Prozent unserer Gebäude sind an das Braunschweiger Fernwärmenetz angeschlossen. Die letzten Öl-Heizungen im Bestand werden bis 2023 durch Wärmepumpen ersetzt. Bereits 2022 haben wir aktuell mit Öl versorgte Reihenhäuser auf Wärmepumpenanlagen umgestellt. Geplant ist zudem die Umsetzung einer Gashybridanlage, einer Kombination aus Gasbrennwertkessel und Wärmepumpe. Beide Projekte tragen durch den Bezug von Ökostrom zur Klimaneutralität bei. Die noch verbliebenen Gasheizungen werden wir in den kommenden Jahren durch andere Heizsysteme ersetzen.

Im Sonderheft stellen wir eine chronologische Übersicht zusammen, die zeigt, wie es vorangeht – wie die Nibelungen durch Neugestaltung und Innovationen die Energiekosten senkt: durch Solaranlagen, energetische Komplettisierungen, den Rückbau von Gasetagenheizungen, den Anschluss an die Braunschweiger Fernwärme, die Anbindung an das erste Holzheizkraftwerk, Solarstromanlagen sowie die bereits genannten Projekte.

Neben diesem Schwerpunktthema berichteten wir im Sonderheft über die neu gegründete Energiegenossenschaft Braunschweiger Land, Mini-Solaranlagen am Balkon, Stromfresser und Energiemessge-

räte, sinnvolles Heizen und Lüften und die Optimierung des Heizungsanlagenbetriebs. Die Bemühungen unserer Mieter\*innen, Heizenergie einzusparen, haben wir in der zweiten Jahreshälfte 2022 durch eine Absenkung der zentralen Vorlauftemperatur um wenige Grad Celsius unterstützt. Informiert haben wir außerdem über die Preisentwicklung bei Energie und die Anpassung der Vorauszahlung für die Heizkosten, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden.

Die Sonderausgabe ist weiterhin gedruckt erhältlich und auch auf unserer Webseite bereitgestellt – als pdf zum Download.



Das erste Holzheizkraftwerk in Braunschweig



Solaranlagen in der Donaustraße und Im Wasserkamp



### Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land

Braunschweig treibt die Nutzung regenerativer Energien voran. Ein neuer zentraler Akteur der Energiewende ist die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG. Ihr Fokus liegt zunächst auf dem Ausbau von Photovoltaik. Die Gründungsmitglieder, darunter die Nibelungen, haben insgesamt rund eine halbe Million Euro Eigenkapital eingebracht. Bis zum Jahresende waren 13 Solaranlagen projektiert. Bis zum Jahresende sollten 563 Kilowatt Peak (Maß zur elektrischen Leistung von Solarzellen) ans Netz gebracht werden. Im September hat die Genossenschaft dann ihre Ziele erhöht: auf eine Anschlussleistung von 706 Kilowatt Peak.

Den Strom vermarktet die Genossenschaft vor allem an die Anwender vor Ort. Das Ziel ist, ab 2023 jährlich ein Megawatt Peak zuzubauen. Die Energiegenossenschaft projektiert dabei möglichst große Anlagen. Das größte Potenzial liegt bei Freiflächenanlagen und überdachten Parkflächen. Die Nibelungen hat sich der Energiegenossenschaft angeschlossen, um mit ihrer Unterstützung große Teile des Gebäudebestandes mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Geplant ist, ab 2023 im Heidberg zu beginnen.



### Mini-Solaranlagen am Balkon

Die Stadt Braunschweig hat 2022 im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes 500.000 Euro für regenerative Energien und Energieeffizienzmaßnahmen bereitgestellt – sozusagen für die Energiewende im Kleinen. Da auch Mini-Solaranlagen mit bis zu 400 Euro gefördert wurden, hat die Nibelungen einige Anfragen von Mieter\*innen erhalten, die Solarmodule an der Balkonbrüstung installieren möchten. Die mit einem Stecker ausgestatteten Photovoltaik-Anlagen ermöglichen, Strom zu erzeugen und so einen Beitrag zur Energiewende und dem Klimaschutz zu leisten. Bis zum Jahresende sind in unserem Bestand drei Mini-Solaranlagen in Betrieb gegangen – nachdem wir die fachgerechte Montage und den elektrischen Anschluss geprüft hatten. In ganz Braunschweig gab es zum Jahresende 272 bei der Bundesnetzagentur registrierte Balkonkraftwerke



### Betriebs- und Heizkosten allgemein

Die Betriebskostenabrechnungen 2021 sowie die Heizkostenabrechnungen 2021 und 7/2021 – 06/2022 sind den Kunden fristgerecht zugegangen. Reklamationen, die zu einer Korrektur der Abrechnung führten, gab es nicht.

Im Geschäftsjahr haben wir die Grundsteuerbescheide für die Neubauten am Alsterplatz erhalten – rückwirkend für die Jahre 2018 bis 2022. Die rückwirkende Umlage der Grundsteuer ab dem Bewirtschaftungsbeginn im Jahr 2019 ist im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2021 erfolgt.

Aufgrund der zunehmenden Nagerpopulation in der Weststadt wurden in enger Abstimmung mit der Wiederaufbau und der BGG (Eigentümer der Nachbargrundstücke) und zweier Schädlingsbekämpfer Maßnahmen zur Eindämmung eingeleitet. Unsere Kund\*innen wurden darüber informiert, dass die entstehenden Kosten in künftigen Betriebskostenabrechnungen berücksichtigt werden.

Für die Gebäudevollschutzversicherung (Sachversicherung) gab es im Geschäftsjahr wieder eine deutliche Erhöhung der Versicherungsbeiträge. Nach bereits 12,5 Prozent im Vorjahr wurden die Beiträge für das Jahr 2022 um weitere 23,5 Prozent erhöht. Der Anstieg der Beiträge wird mit der hohen Schadenquote begründet.

Die Vergabe der Treppenhausreinigung an externe Dienstleister wurde auch 2022 ausgebaut. Damit wurde dem Wunsch vieler Kund\*innen entsprochen, die ihre Hauswoche nicht mehr selbst durchführen wollen oder können. Aufgrund von zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Lohnanpassungen sowie des deutlichen Anstiegs der Inflation haben sich die Aufwendungen auch hier erhöht. Insgesamt ist eine Erhöhung der Kosten von 18,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Lohnanpassung und Inflation sind auch bei allen anderen Dienstleistungen bereits jetzt spürbar gewesen, zum Beispiel bei der Pflege der Außenanlagen (+3 Prozent) und dem Winterdienst (+7,9 Prozent). Auch für das Geschäftsjahr 2023 ist mit Preissteigerungen zu rechnen.



## Energiekosten

Die Entwicklung der Energiepreise war im Geschäftsjahr das dominierende Thema.

Gas- und Stromtarife haben wir rechtzeitig noch vor der drastischen Energiepreisentwicklung ausgeschrieben. Die günstigen Konditionen konnten wir bis Ende 2023 (Strom) und Ende 2024 (Gas) festschreiben, sodass weder im Geschäftsjahr noch im kommenden Jahr höhere Belastungen auftreten.

Kurzzeitig war zu befürchten, dass durch die von der Bundesregierung angekündigte Gasumlage ab dem 1. Oktober 2022 die Gaskosten trotz Festschreibung unseres Gaspreises um ca. 40 Prozent steigen würden. Die Umlage ist jedoch nicht in Kraft getreten, sodass es für unsere Kunden, die ihre Wärme über eine zentrale Gasheizung beziehen, keine Kostensteigerung geben wird. Im Gegenteil: Die Bundesregierung hat mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 Prozent beschlossen. Darüber hinaus wurde die Dezembersoforthilfe (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz) beschlossen. Danach werden zur Entlastung des Verbrauchers 1/12 des Vorjahresverbrauchs zu dem im Dezember 2022 gültigen Gaspreis von der Bundesregierung erstattet. Als Vermieter sind wir verpflichtet, diese Erstattung an unsere Mieter\*innen weiterzugeben, was wir selbstverständlich auch in den kommenden Heizkostenabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 2022 tun werden.

Insgesamt ergibt sich hieraus der Effekt, dass die Kosten für den Betrieb unserer zentralen Gasheizungen im Jahr 2022 geringer ausfallen als im Vorjahr – ein vergleichbarer Gasverbrauch vorausgesetzt. Finale Jahresrechnungen des Energieversorgers liegen uns noch nicht vollständig vor.

Bei dem Energieträger Fernwärme sind unsere Möglichkeiten der aktiven Preisgestaltung sehr beschränkt. Zum 1. April 2022 und erneut zum 1. Oktober 2022 wurde der Preis je verbrauchter Megawattstunde erhöht. Die Verbrauchskosten (Arbeitspreis) der Fernwärme sind im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 130 Prozent gestiegen. Aber auch bei der Fernwärme gelten die beschlossenen Entlastungen (Senkung der Mehrwertsteuer auf 7 Prozent, Dezembersoforthilfe) für das Geschäftsjahr. Der Preisanstieg reduziert sich dadurch auf 75 Prozent.

Für das Jahr 2023 tritt am 1. März rückwirkend zum 1. Januar 2023 das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) in Kraft. Dieses sieht vor, die Energiekosten zu deckeln. Demnach werden 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs mit einem reduzierten Verbrauchspreis berechnet. Die verbleibenden 20 Prozent werden zum aktuellen Preis des Versorgers berücksichtigt. Somit wird der Verbraucher entlastet und es ist dennoch ein Anreiz zur Energieeinsparung gegeben.

### Für die Fernwärme bedeutet das konkret:

gedeckelter Netto-Arbeitspreis	ab 01.01.2023:	95,00 € je MWh	bezogen auf 80 % des Vorj.-Verbrauchs
aktueller Netto-Arbeitspreis	ab 01.10.2022:	142,31 € je MWh	für 20 % des verbleibenden Verbrauchs

Durch den reduzierten Mehrwertsteuersatz erfolgt eine zusätzliche Entlastung.

Wir haben unsere Kundinnen und Kunden im Rahmen der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen über die Kostenentwicklung informiert. Wenn erforderlich, wurden die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen erhöht, um hohe Nachzahlungen in den kommenden Abrechnungen zu vermeiden. Weitere Informationen zur Kostenentwicklung und den beschlossenen Entlastungsmaßnahmen haben wir in unseren Kundenmagazinen kommuniziert.

Die eingeleiteten Maßnahmen gehen in die richtige Richtung. Mittelfristig rechnen wir mit einer Entspannung auf dem Energiemarkt.

## Hilfe und Beratung bei Zahlungsschwierigkeiten.

Gerade in der unberechenbaren Corona-Zeit kann sich das eigene Einkommen deutlich verringern – durch Krankheit, Kurzarbeit, Auftragsrückgänge oder einen Jobverlust. Auch durch Kauf auf Kredit kann der Überblick über die eigenen Finanzen schnell verloren gehen. Mieter\*innen, die Sorge haben, ob sie die nächste Miete bezahlen können, erhalten beim Forderungsmanagement der Nibelungen individuelle Hilfe und Beratung, um finanzielle Probleme in den Griff zu bekommen. Begleitende Beratung bei Mietschulden bietet Kerstin Born, die seit fast 20 Jahren im Sozialmanagement arbeitet.

Ein Rückstand von zwei Monatsmieten berechtigt den Vermieter, eine Wohnung fristlos zu kündigen. Damit es nicht so weit kommt, beziehungsweise das Mietverhältnis gerettet werden kann, sollte bei einem Zahlungsproblem sofort Kontakt aufgenommen werden. Wichtig ist, dass die Betroffenen offensiv das Gespräch suchen und ihre Probleme offenlegen. Das Team sucht dann nach Lösungen und informiert über zustehende Sozialleistungen wie das Wohngeld und die Grundsicherung im Alter. Kerstin Born unterstützt das Team. Sie hilft zum Beispiel bei der Beantragung der zustehenden Sozialleistungen und vereinbart auch Hausbesuche, um die Situation in Ruhe zu besprechen. Im Lauf der Jahre ist ein enges Netzwerk entstanden.

Bei Bedarf vermittelt die Nibelungen auch Kontakt zur städtischen Stelle für Wohnhilfen oder einer Schuldnerberatung. Je früher sich jemand meldet, desto größer ist die Chance, die Probleme schnell zu lösen.





# Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Fotoshooting



## Fotoshooting für Kampagne

Im Mai 2022 fanden mehrere Fotoshootings statt, die uns zukünftig beim Recruiting und der Vermarktung unterstützen sollen. Dabei wurden Motive für verschiedene Zielgruppen wie Familien, Senioren und Rollstuhlfahrer in unterschiedlichen Situationen fotografiert.



# Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Real Estate Arena | vdw-Verbandstreffen

## Real Estate Arena Hannover

Die Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg nahm in 2022 an der Immobilienmesse Real Estate Arena teil. Die Nibelungen-Wohnbau konnte den Besucherinnen und Besuchern im Rahmen der Braunschweiger Präsenz am Messestand ihre aktuellen Bauprojekte vorstellen.



Standpartner der Metropolregion am Messestand

## Verbandstreffen in Braunschweig

Einmal im Jahr treffen sich die Marketingverantwortlichen der Verbände der Wohnungswirtschaft aus Niedersachsen/Bremen, Rheinland/Westfalen und Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern zu einem Erfahrungsaustausch, jedes Jahr in einem anderen Ort.

In 2022 war Braunschweig der Gastgeber. Die Nibelungen lud zusammen mit der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Baugenossenschaft Wiederaufbau ein, um unsere schöne Stadt Braunschweig vorzustellen. Dabei konnten wir unsere Neubauhabsen der vergangenen Jahre,

den Alsterplatz und das Nördliche Ringgebiet, ausführlich erläutern. Auch die beispielhafte und gute Zusammenarbeit der verschiedenen Wohnungsunternehmen in diversen Stadtteilen stieß auf großes Interesse.



Gäste des Verbandstreffens in den Lichtwerk-Höfen



## Luftaufnahmen des Hausbestandes

Im August 2022 haben wir unseren Hausbestand mit einem Flugzeug befliegen und fotografiert. Dabei sind viele Bilder mit unterschiedlichen Ansichten fast aller Liegenschaften entstanden, die einen guten Überblick über die jeweilige städtebauliche Situation geben. Besonders auffällig auf den Bildern war, wie schön grün unser Braunschweig ist.



Weitere Luftaufnahmen  
in „Unser Jahr 2022“:

- Nördliches Ringgebiet Seite 6
- Alsterplatz Seite 14
- Donaustraße Seite 25
- Taubenstraße Seite 54
- Cremlingen Holzweg Seite 59





## Mumme-Meile

Seit nunmehr 13 Jahren unterstützt die NiWo die „Mumme-Genuss-Meile“, die vom Stadtmarketing organisiert und durchgeführt wird. In 2022 waren wir wieder auf der „Nibelungen-Schlemmer-Meile“ mit einem Stand vertreten, an dem es gute Gespräche und Beratungen mit Kundinnen und Kunden gab.

## Ermäßigter Eintritt für Nibelungen-Mieterinnen und -Mieter

Wie die Nibelungen-Wohnbau ist auch die Stadtbad-GmbH ein Tochterunternehmen der Stadt Braunschweig. Im Rahmen des Projektes „Löwenrudel“ kam eine Kooperation zustande, die den Nibelungen-Mieterinnen und -Mieter einen vergünstigten Eintritt in die verschiedenen Bäder der Stadtbad-GmbH ermöglichte.



Die Geschäftsführer Tobias Groß (Stadtbad, links) und Torsten Voß (Nibelungen) beschlossen die Kooperation

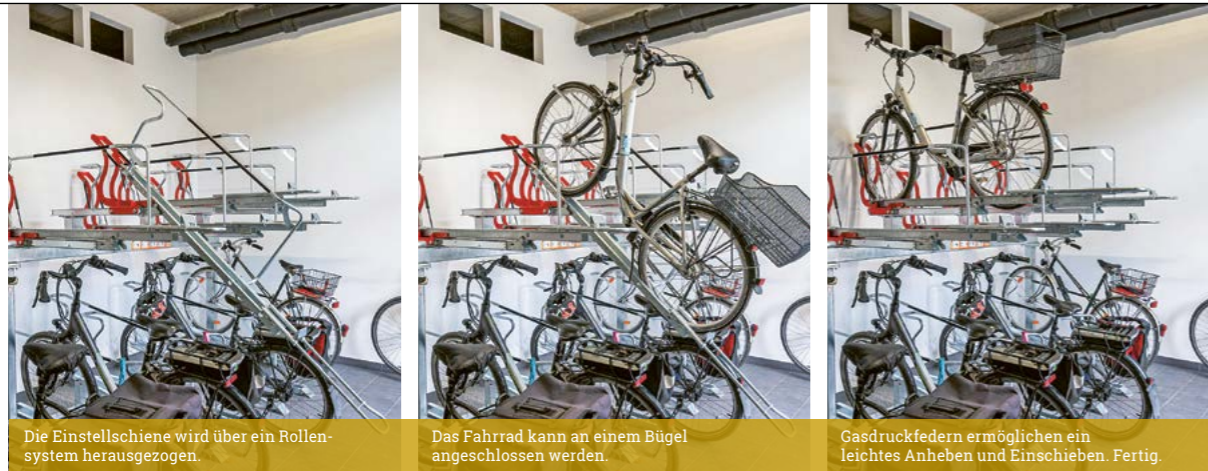


## Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge am Alsterplatz

Am Alsterplatz stehen seit Juli Ladepunkte für E-Fahrzeuge zur Verfügung. In Kooperation mit der KOMIDIA, einem Tochterunternehmen von BS|ENERGY, haben wir auf der Stellplatzanlage in der Isselstraße acht Plätze zur Ladung von gleichzeitig vier E-Fahrzeugen eingerichtet. Vier sind inzwischen privat vermietet. Die vier weiteren Stellplätze nutzen unsere Mieter\*innen sowie Besucher\*innen des Cafés Zimtschnecke oder Patient\*innen der Praxen im Neubaugebiet. Die installierte Ladetechnik wird von BS|ENERGY betrieben. Die Ladevorgänge und das Bezahlssystem sind analog zu den Ladesäulen der Unternehmensgruppe im Stadtgebiet.







Die Einstellschiene wird über ein Rollensystem herausgezogen.

Das Fahrrad kann an einem Bügel angeschlossen werden.

Gasdruckfedern ermöglichen ein leichtes Anheben und Einschleiben. Fertig.

### Pilotprojekt: Doppelstockparken am Alsterplatz

Eine Innovation, die den Platz effizient nutzt: In den Fahrradräumen am Alsterplatz 1b und 1e ermöglichen wir seit März das Doppelstockparken. Alle Mieter\*innen können ihre Fahrräder nun auf zwei Ebenen abstellen. Ohne Kraftanstrengung. Jeder Fahrradständer hat einen Ausziehgriff und mehrere Schienen. Zum Parken in der zweiten Ebene wird eine Schiene schräg nach unten gezogen. Ist das Rad sicher verankert, hebt man es mit einer Handbewegung nach oben. Durch integrierte Gasdruckfedern genügen oft zwei Finger, um die abgesenkte Schiene in die horizontale Parkposition zu bringen.

18 bzw. 22 Fahrräder finden nun in den Räumen sicher Platz. Durch die Schienen wird das Zusammenstoßen der Lenker verhindert. Der Platzbedarf ist gering: Die Stellplatzbreite beträgt nur rund 50 Zentimeter. Kommt das Pilotprojekt gut an, ist die Nutzung auch in anderen Quartieren möglich.

### Weiterer Ausbau des Bike-Sharings

Im Juni 2020 hat die Nibelungen Bike-Sharing nach Braunschweig geholt – initiiert durch das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet. Die neue Dienstleistung hat schnell Fahrt aufgenommen. Die Nibelungen-Bikes gehören inzwischen fest zum Stadtbild dazu. Seit dem Sommer stehen nun weitere 150 Leihfahrräder im Stadtgebiet bereit, ermöglicht durch eine Kooperation von nextbike mit der Technischen Universität Braunschweig.

Das gesamte Uni-Viertel ist als Fahrradzone ausgewiesen. Fahrräder haben hier Vorrang gegenüber Pkw. Dazu passt das Leihkonzept optimal. Die neuen „Campus-Bikes“ haben zwar ein anderes Design als die Nibelungen-Bikes, aber sie sind ebenso von allen Bürger\*innen nutzbar. Bezahlt wird per Kreditkarte, Paypal oder Lastschriftverfahren.

Die Nibelungen hat 2022 eine neue Bike-Station am Alsterplatz eingerichtet, mit zwei Lastenrädern und fünf Leihfahrrädern. Insgesamt gibt es nun über 250 Leihfahrräder in Braunschweig, darunter zwei E-Bikes und



sechs Lastenräder. Die Räder können an über 40 Standorten ausgeliehen und zurückgegeben werden.

Unsere Mieter\*innen erhalten weiterhin Sonderkonditionen. Die ersten 16 Ausleihen im Monat sind vergünstigt. Die erste halbe Stunde jeder Fahrt ist kostenlos. Für jede weitere Viertelstunde und ab der 17. Ausleihe im Monat wird dann der nextbike-Basistarif berechnet. Unsere Mieter\*innen können also acht Stunden im Monat die Räder gratis nutzen.

### Nibelungen als Impulsgeber: Erfahrungsaustausch über unser Mobilitätskonzept

Unser Mobilitätskonzept in den Lichtwerk-Höfen wird bundesweit interessiert wahrgenommen. Auch 2022 erreichten uns Anfragen von Wohnungsunternehmen, Initiativen und Verbänden mit Bitte um Erfahrungsaustausch oder um Präsentation des Konzeptes. Wie stark werden die Nibelungen-Bikes, Leih-Lastenfahräder, das Carsharing und der Verleih von Fahrradanhängern und trolleyboys nachgefragt? Wie bettet die Nibelungen die vielfältigen Angebote in die Quartiere ein? Wie verändert sich die vorgeschriebene Zahl der Einstellplätze in Neubaugebieten durch Alternativen zum klassischen Auto?

Ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept ist beim Neubau sowie bei Infrastrukturvorhaben noch keine Selbstverständlichkeit. Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke stellte deshalb bei verschiedenen Formaten gern unseren ganzheitlichen Ansatz für Wohnen und Mo-

bilität vor – und die Auswirkungen von weniger Autoverkehr im Quartier: weniger Lärm, bessere Luft und mehr Platz für Aktivitäten im Freien. In Netzen denken, dichte Verkehre gar nicht erst entstehen lassen, Mobilität an der Haustür beginnen lassen – das ist die zentrale Ausrichtung.

Präsentationen, Impulsvorträge und Diskussionen gab es 2022 zum Beispiel im Rahmen des Projektes „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ des Ver-

kehrsclubs Deutschland (VCD) – bei Veranstaltungen in Berlin, Wiesbaden und München sowie bei einem Workshop im Braunschweiger Eintracht-Stadion, dessen Gastgeber die Nibelungen war. Teil dieses Workshops war auch eine Bustour mit der Buslinie 426, die die Lichtwerk-Höfe direkt an den ÖPNV anbindet. In einer Online-Präsentation wurde das Mobilitätskonzept zudem der Stadtverwaltung im österreichischen Graz vorgestellt. Insgesamt gab es 2022 zehn Präsentationen.





# Forschung und Entwicklung

Übergangspflegewohnung



## Übergangspflegewohnung für ambulante Kurzzeitpflege im Quartier

Nach der Entlassung aus dem Krankenhaus ist manchmal mehr Unterstützung im Alltag nötig. Die Kurzzeitpflege im Seniorenheim ist jedoch nicht immer die passende oder gewünschte Lösung. Mitunter mangelt es auch an Plätzen, und Betroffene müssen in umliegenden Gemeinden untergebracht werden. Seit November bietet die Nibelungen deshalb eine Übergangspflegewohnung an. Zwei weitere für die ambulante Pflege angepasste barrierearme Wohnungen werden im Jahr 2023 eingerichtet.



# Forschung und Entwicklung

Übergangspflegewohnung



Die Wohnung im Heidberg, in der Halberstadtstraße 4, ermöglicht die Kurzzeitpflege in unmittelbarer Nähe des Wohnortes. Sie hat einen barrierearmen Zugang über die Terrasse und ist ausgestattet mit breiten Türen, einer bodengleichen Dusche mit Duschsitz, Haltegriffen im Bad und in der Wohnung sowie absenkbaren Schränken und einem Pflegebett. Die Wohnung kann bis zu sechs Wochen lang genutzt werden. Pflegerisch versorgt werden die Nutzer\*innen durch Pflegedienste im Quartier. So werden stationäre Pflegeeinrichtungen entlastet. Solch ein Angebot fehlte dem Entlassmanagement der Braunschweiger Kliniken bislang.

Die Übergangspflegewohnung kann auch ein vorübergehendes Zuhause bieten, wenn das eigene Zuhause nicht rollstuhlgeeignet ist – oder wenn es nicht über die notwendigen Hilfsmittel verfügt. Hier kann der Zeitraum der Genesung überbrückt oder auf die Fertigstellung von Umbaumaßnahmen gewartet werden.

Das Projekt wird durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung gefördert. In der Projektdauer von 15 Monaten werden nun Erfahrungen gesammelt. Projektpartner sind das Städtische Klinikum Braunschweig, der Caritasverband Braunschweig, die Stadt Braunschweig und das Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik der TU Braunschweig. Weitere Partner begleiten das Projekt im Rahmen des Lenkungsausschusses. Die Wohnungen wurden durch die Nibelungen umgebaut und ausgestattet, unterstützt durch Fördermittel. Eine wichtige Aufgabe ist nun auch, nachhaltige Finanzierungslösungen zu finden und die Verzahnung mit den Protagonisten im Quartier zu schaffen.



Auch ein Pflegebett gehört zur Ausstattung





### Neupflanzung von Klimabäumen, Naschgehölzen und Geophytenstreifen

Auch 2022 haben wir dafür gesorgt, dass es rund um unseren Bestand bunt blüht. Bei den Neupflanzungen haben wir auch die Klimaverträglichkeit sowie den Nutzen für Insekten und Vögel im Blick.

Der neu gestaltete Innenhof in der Spitzweg- und Richterstraße ist nun durch eine rund 240 Quadratmeter große naturnahe Bepflanzung auch durch viel Grün schön in Szene gesetzt. Zwei Baumstämme und zwei Sandhügel am Spielplatz bieten Nistmöglichkeiten für Insekten. Zusätzlich wurden im Quartier im Östlichen Ringgebiet über 4.000 Blumenzwiebeln gepflanzt.

In der Innsbrucker Straße 7b/c in der Vorwerksiedlung stehen nun zwei Apfelbäume als Naschgehölze, unterpflanzt mit Walderdbeeren – kleine Snacks auf dem Weg. Zudem haben wir eine Staudenmischpflanzung eingesetzt, inklusive bienen- und insektenfreundlicher einheimischer Pflanzen. Insgesamt bewirtschaften wir aktuell über 1.400 Quadratmeter Staudenflächen. Stauden sind wichtige Nährpflanzen und Lebensraum für Insekten. Sie bieten auch Überwinterungsquartiere.

Auf dem Wäscheplatz in der Siegfriedstraße 25 bis 27 haben wir sechs Klimabäume gepflanzt – Bäume, die den Klimawandel gut vertragen. In der Saarstraße 6 wurden ehemalige Mietergärten in eine rund 300 Quadratmeter große Blühfläche umgewandelt. Hier stehen nun drei Obstbäume und zwei heimische Kornelkirschen als Insektennährgehölze. Als Nistmöglichkeit für Insekten wurde Totholz aufgestapelt. In der Heibelstraße haben wir nach einer Anwohnerbefragung sechs Obstgehölze gepflanzt. Im Heinrich-Rodenstein-Weg in der Weststadt entstand ein Blühstreifen entlang der IGS-Sporthalle. Rund 120 Quadratmeter Brachfläche wurden mit fünf Vogelnährgehölzen belebt.

Einen Geophytenstreifen haben wir im Jahr 2022 auf dem Wäscheplatz in der Siegfriedstraße 4 bis 8 angelegt: mit über 16.000 Blumenzwiebeln auf rund 120 Quadratmetern. Weitere Geophytenstreifen wachsen und gedeihen auf den Wäscheplätzen in der Saarstraße 122 (45 Quadratmeter, über 6.000 Blumenzwiebeln) sowie in der Saarstraße 119 bis 121 (90 Quadratmeter, über 10.000 Blumenzwiebeln).



Blühstreifen Am Ölper Berge

### Fahrradboxen mit Dachbegrünung in der Spitzweg- und Richterstraße

Gute Nachfrage gab es im Jahr 2022 nach einem neuen Angebot in der Spitzweg- und Richterstraße. Über 20 Kund\*innen mieteten eine kompakte Metallbox zur sicheren Unterbringung eines Fahrrades. In den vergangenen Monaten haben wir die Außenanlagen und den zentralen Platz im Quartier neu gestaltet. In diesem Rahmen wurden die Stellplätze für die Boxen ausgewählt. Optisch interessant: Die Dächer sind extensiv begrünt, vor allem mit dem pflegeleichten Bodendecker Sedum.







## Wohnungen und Unterstützung für Geflüchtete aus der Ukraine

Schnell und unbürokratisch helfen: Das war das Ziel der Nibelungen, als ab März Kriegsvertriebene aus der Ukraine in Braunschweig eintrafen. Bis Mitte April hatten sich bereits fast 2.000 Geflüchtete in Braunschweig registriert, die Schutz vor dem russischen Angriffskrieg suchten und teilweise ihren kompletten Besitz zurückgelassen hatten. In kurzer Zeit wurde ein vielseitiges leistungsstarkes Hilfsnetzwerk aufgebaut. Die Nibelungen war in engem Austausch mit vielen Akteuren.



Seit dem 9. März erreichten uns zunehmend Hilfesuchen der Sozialwirtschaft und von ehrenamtlich Engagierten. Konkret wurde die Ankunft von Müttern mit schwer beeinträchtigten Kindern angekündigt. Hier haben wir sofort gehandelt. Die Geflüchteten wurden zunächst im Adapt Apartments Hotel untergebracht, finanziert durch die Nibelungen. Kurzfristig konnten dann zwölf Wohnungen vermietet werden. Die Mädchen in Braunschweig griffen ineinander, um Not zu lindern.

Zum Jahresende 2022 waren 54 unserer Wohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine vermietet, in direkten Mietverhältnissen.

## Spiel Meile

### Schatzsuche bei der Braunschweiger Spielmeile

Bei der 27. Spielmeile im Juli war die gesamte City ein Spielparcours: mit Rodeo-Reiten, Baumklettern, Schmuck schmieden, 3D-Druck, einer Kletterwand, einem Flug-Trampolin und unterhaltsamen Wettkämpfen wie einem Bobbycar-Rennen und Powerpaddeln. Diesmal hatten die Jugendförderung und die Jugendzentren beim Spielsonntag auch Jugendliche besonders im Blick. Vor dem Schloss wurden Graffiti gesprüht, und es gab Aktionen vom Streetball bis zu Abenteuern mit virtueller Realität. Am Stand der Nibelungen war ein Schatz versteckt. Kinder suchten in 5.000 Bällen fünf goldene. Zu gewinnen gab es Diverses wie Frisbees, Fußbälle, Straßenkreide und anderes.



## „Brücken bauen“: Bau von Infotafel und Mülleimern für Ludwigsgarten

Was passiert in den kommenden Monaten in Ludwigsgarten im Mittelweg? Das kündigt nun eine Infotafel an. Gestaltet wurde sie im September von Mitarbeiter\*innen der Lebenshilfe gemeinsam mit einem Team der Nibelungen. Verarbeitet wurden recycelte Fenster. Anschließend baute die Großgruppe zusammen Mülleimer aus Holz. Die Aktion fand im Rahmen des Projektes „Brücken bauen“ statt, koordiniert von der Bürgerstiftung Braunschweig.

Der Ludwigsgarten – neben zwei Wohnstätten der Lebenshilfe – ist ein ökologisches Kleinod und ein Ort der Begegnung. In dem öffentlichen Garten gibt es zum Beispiel ein Hühnerschloss, ein Tauschregal, ein Gewächshaus, Hügelbeete mit Süßkartoffeln und immer neue Experimente mit Kräutern, Obst und Gemüse. Die Nachbarschaft wurde bereits zu Konzerten, Lesungen, Festen und Naturdruck-Workshops eingeladen. Das Programm für 2023 kann nun durch die Infotafel noch aufmerksamkeitsstärker präsentiert werden.



Das Team der Lebenshilfe und der Nibelungen



## Unterstützung des Mitternachtskicks der Eintracht Braunschweig Stiftung

Seit dem Herbst 2017 richtet die Eintracht Braunschweig Stiftung monatlich einen Mitternachtskick aus und stellt dafür einen Trainer zur Verfügung. Rund 30 bis 50 Jugendliche aus dem Stadtgebiet kommen dann zusammen, um gemeinsam Fußball zu spielen. Anschließend wird gegessen. Besonders im Blick sind dabei junge Geflüchtete und Jugendliche mit Migrationshintergrund. Die Treffen ermöglichen ihnen den Zugang zum Sport in einer großen Gruppe und erleichtern den Einstieg in



v. l.: André Linder (Eintracht Braunschweig-Stiftung), Fabian Gerlich (KJZ Querum), Rüdiger Warnke (Eintracht Braunschweig Stiftung, Uwe Jungherr (Nibelungen) und Benjamin Kessel (Projekt-Pate).

den Vereinsfußball. Der Sport unterstützt die Integration. Trainiert wird im Nachwuchsleistungszentrum am Sportpark Kennel oder in einer Soccerhalle – zusammen mit 14- bis 17-Jährigen aus Kinder- und Jugendzentren. Die Saison endet stets mit einem Turnier.

Die Nibelungen unterstützen das soziale Projekt auch 2022 gern finanziell. Im Oktober startete die sechste Saison der Mitternachtskicks.

## 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 zwölf Braunschweiger Grundschulen zweimal pro Woche mit vollwertigen Frühstückspaketen: mit Broten, Obst oder Gemüse, Apfelschorle und Mineralwasser. Die Nibelungen unterstützen das Projekt „Gesundes Schulfrühstück“ bereits seit 2009, von Beginn an, finanziell – gemeinsam mit der Edeka Minden-Hannover Stiftung. Im Frühjahr 2022 ist nun ein neuer Partner hinzugekommen. Der Inklusionsbetrieb „Sprössling“ 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 essen dann alle Schüler\*innen auf ihrem Platz eine gesunde Morgenmahlzeit. In einigen Schulen wird dazu eine Geschichte vorgelesen.

## Badeparty als Sonderpreis beim Schulputztag

Am letzten Schultag vor den Sommerferien feierten Erst- bis Viertklässler der Grundschule Altmühlstraße im Freibad Bürgerpark. Die Badeparty war ein Dank für das Engagement der Klassen beim Schulputztag – ein Sonderpreis. Die Grundschule wurde ausgelost. Eingelesen hatten gemeinsam mit der Nibelungen die BBG, die Wiederaufbau, die Stadtbad GmbH, die BSVG und die Jochen-Staake-Stiftung, die kurzfristig den Ausfall eines Sponsors kompensierte.

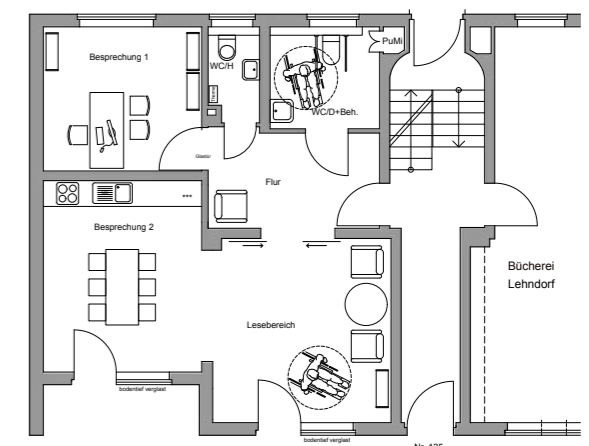
Die 370 Kinder liefen mit Eiern auf Löffeln um die Wette, rutschten so schnell wie möglich 62 Meter lang ins Becken, schossen auf eine Torwand, probierten Wasserspielzeug aus und zielten mit Ringen. Verpflegt wurden sie mit Pommes, Eis und Getränken. Die Badeparty sollte auch zeigen, welches Erlebnis ein sonniger Vormittag im Wasser ist. Der Tag wurde auch genutzt, um Seepferdchen- und Freischwimmer-Prüfungen abzunehmen.



## Neugestaltung eines zentralen Servicebüros in Lehdorf

In Lehdorf bauen wir zurzeit eine Erdgeschosswohnung in der Saarstraße 125 um – in Nachbarschaft der Ortsbücherei. Eine Nutzungsänderung ermöglicht, hier ein zentrales Servicebüro für regelmäßige Sprechstunden einzurichten. Ein Sinnbild für die nächsten Jahre: Wir möchten präsent in den Quartieren sein, kurze Wege ermöglichen und mit möglichst vielen Mieter\*innen ins Gespräch kommen.

Der Umbau geht einher mit der 2022 umgesetzten Neugestaltung eines Quartierplatzes und der barrierefreien Erschließung der Ortsbücherei. Das Team der Ortsbücherei kann durch die Neugestaltung zusätzliche Räume nutzen: einen Besprechungsraum mit Küche und einen Lesebereich. Außerdem steht künftig ein rollstuhlgerechtes Bad zur Verfügung. Voraussichtlich im Juni 2023 werden wir die durch Glastüren sehr offen gestaltete Erweiterungsfläche durch einen Durchbruch mit der Ortsbücherei verbinden. Die 2020 modernisierte Erdgeschosswohnung in der Saarstraße 126, in der in den vergangenen Monaten gelegentlich Sprechstunden stattfanden, werden wir künftig wieder vermieten.





### Digitalisierung:

#### Digitaler Rechnungseingang, mobile Wohnungsabnahme und -übergabe, digitale Mieterakte

Bei der Nibelungen werden die betrieblichen Abläufe seit 2019 zunehmend digitalisiert. Der Handwerkserservice mit der Mieterselbstbestellung ermöglicht bereits seit vielen Jahren, die Auftragsannahme und Abrechnung von Kleinreparaturen komplett digital und weitestgehend vollautomatisch abzuwickeln. Seit 2020 steht unseren Mieter\*innen zudem mit dem NiWo-Portal ein Online-Kundenzentrum zur Verfügung, dessen Dienstleistungen stetig weiter ausgebaut wurden. Durch die Verbindung mit unserem Kundenkontaktmanagement können Kundenanliegen bereits in Teilen digital bearbeitet werden.

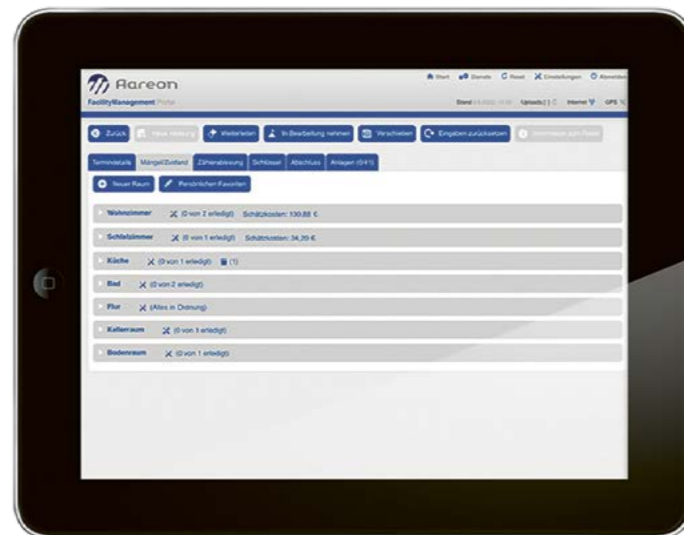
Seit dem März 2022 bieten wir nun auch einen digitalen Rechnungseingang an. Wir nehmen per E-Mail Rechnungen im pdf-Format an. Die Umstellung auf Formate wie XRechnung ist mit einigen Lieferant\*innen und Dienstleister\*innen in Planung. Der Versand in Papierform ist weiterhin möglich, sollte jedoch vermieden werden.

Ein weiterer wichtiger Schritt: Seit Mitte Juli finden Wohnungsabnahmen und -übergaben komplett digital statt, mit Hilfe eines Tablets. Beim „digitalen Mieterwechsel“ gibt es eine gute Verzahnung mit unserem Kundenkontaktmanagement im SAP. Erleichtert wird die Arbeit unserer Kundenberater\*innen durch eine automatisierte Berechnung von Schönheitsreparaturen auf Basis unserer neu gebündelten Stammdaten im SAP.

Auf einem guten Weg ist zudem die digitale Unterschrift bei unseren Anschreiben an Mieter\*innen. Aktuell wird eine einfache Unterschrift ohne digitale Signatur im Hintergrund genutzt – bei unkritischer Post, die über unser SAP-System erzeugt wird. Eine qualifizierte Signatur ist in Planung.

Unsere Altakten und beendeten Mietverhältnisse sind inzwischen vollständig digitalisiert. Mietverträge, ausgenommen Gewerbe, werden künftig nur noch digital abgelegt. Das Papier wird vernichtet. Auch bei unseren Kreditorenunterlagen sind wir nun digital.

Unsere Mitarbeiter\*innen wurden zu allen Veränderungen geschult. Die neuen Abläufe und die Arbeit mit der neuen Digitalisierungssoftware wurden gut angenommen. Die neuen Prozessabläufe etablieren sich immer besser. Die Hilfsbereitschaft untereinander wurde durch die Einführung der neuen Software nochmals gestärkt. Um einen Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen zu fördern und das Wir-Gefühl bei der Digitalisierung zu stärken, finden in regelmäßigen Abständen Digitalisierungssprechstunden statt.



### Mitarbeit in Fachausschüssen des vdw



Auch im Jahr 2022 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, Quartier und Personal sowie in verschiedenen Arbeitskreisen und Arbeitsgemeinschaften.

### Verabschiedung des Mieterbeirates

Welche Probleme und Wünsche haben unsere Mieter\*innen? Das erfuhren wir in den vergangenen Jahren auch durch den Mieterbeirat. 50 Jahre lang brachte das Gremium regelmäßig Anregungen ein – in meist drei Treffen pro Jahr gemeinsam mit der Geschäftsführung der Nibelungen. Im Juli bedankten wir uns nun mit einer kleinen Abschiedsfeier für das Engagement.

Von der Gründung 1972 bis zum Jahr 2010 wurde der Beirat von den Mieter\*innen gewählt. Seit 2010 berief dann der Aufsichtsrat die Mitglieder – alle fünf Jahre. Die Aufgabe des Mieterbeirates war, das partnerschaftliche Vertrauensverhältnis zwischen der Mieterschaft und dem Vermieter zu fördern – und gemeinsam Regelungen zu entwickeln, die das rücksichtsvolle Zusammenleben erleichtern. Das Gremium gab zum Beispiel Empfehlungen zur Beleuchtung und zur Gestaltung von Außenanlagen, Müllplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Vor allem in den letzten Jahren haben sich nun die Kommunikationswege geändert. Unsere Kund\*innen und auch wir setzen neben digitalen Kanälen insbesondere auf das partnerschaftliche Miteinander im Quartier durch persönliche Gespräche und die Ausweitung der Servicebüros. Ab 2023 werden wir unsere Mieter\*innen zudem einmal im Jahr direkt zu unseren Produkten, dem Service und der Kundenzufriedenheit befragen. Deshalb haben wir die Interessenvertretung im Sommer aufgelöst.



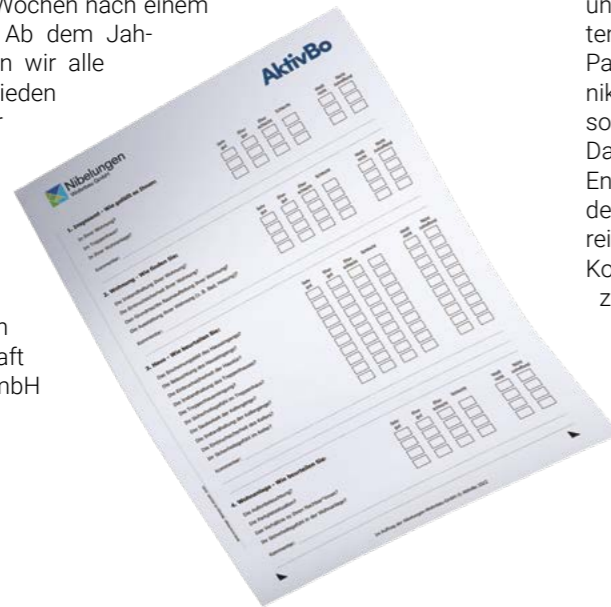
(v.l.) Rouven Langanke (Prokurist NiWo), Heinz-Georg Leuer (Stadtbaurat Stadt BS), Josef Kalus (MB), Kai-Uwe Bratschke (Aufsichtsrat NiWo), Harald Lemke (MB), Ralf Mlejnek (MB), Günter Bengelsdorf (MB), Adam Kaminski (MB), Torsten Voß (Geschäftsführer NiWo), Rolf Küssner (MB)



### Wichtiges Feedback: Befragung nach Reparaturen und Neuvermietung

Das Feedback unserer Mieter\*innen ist uns sehr wichtig. Deshalb führen wir regelmäßig Befragungen durch. Seit Juni verschicken wir stichprobenartig einen Fragebogen zum Handwerkerservice – direkt im Anschluss an eine Reparatur. Wir erfragen, ob alle Arbeiten zur Zufriedenheit ausgeführt wurden und wo wir vielleicht noch besser werden können. Künftig bitten wir in jedem Jahr bei rund zehn Prozent aller Aufträge um eine detaillierte Rückmeldung. Das entspricht rund 460 Befragungen. Der Fragebogen kann in Papierform oder digital ausgefüllt werden.

Vorbereitet haben wir 2022 zudem eine Befragung, die vier bis sechs Wochen nach einem Einzug verschickt wird. Ab dem Jahresbeginn 2023 befragen wir alle Neukund\*innen, wie zufrieden sie mit dem Service, der Freundlichkeit, der Terminfindung und dem Ablauf waren. Mit dem Reparatur- und dem Neuvermietungsmonitor haben wir die auf Befragungen in der Wohnungswirtschaft spezialisierte AktivBo GmbH in Hamburg beauftragt.



2023 starten wir darüber hinaus eine Befragung zur Wohnzufriedenheit, die an die Vollbefragung aus dem Jahr 2018 anknüpft. Sie wird diesmal quartiersweise verschickt, über das Jahr verteilt, um schneller mit den ausgewerteten Daten arbeiten zu können.

Die Befragungen – wie den Großteil unserer Kommunikation – möchten wir künftig bevorzugt ohne Papier durchführen. Die Kommunikation zu unseren Mieter\*innen soll schnell und unmittelbar sein. Daher erhielten alle Mieter\*innen Ende November ein Schreiben mit der Bitte, auf einer Webseite (erreichbar mit Zugangsdaten) ihre Kontaktdaten zu aktualisieren oder zu vervollständigen. Abgefragt wurde dabei auch, ob wir Kontakt per E-Mail aufnehmen dürfen. Mit der Durchführung dieser Datenpflege haben wir ebenfalls AktivBo beauftragt.

### Energiesparmaßnahmen im Kundenzentrum



Die Nibelungen kann auf vielfältige Maßnahmen zur Energieeinsparung in unserem Gebäudebestand zurückblicken. Auch im Kundenzentrum haben wir durch einige Anpassungen den Energieverbrauch verringert. In den allgemein genutzten Bereichen wie der Teeküche, den Konferenzräumen und den WC-Anlagen wurde die Einstellmöglichkeit der Temperaturen begrenzt. Die Durchlauferhitzer in den WC-Anlagen werden nun mit minimal temperiertem oder kaltem Wasser betrieben, je nach Bauart des Durchlauferhitzers. Die zentrale Nachtabsenkung greift bereits ab 19 Uhr. Am Wochenende gibt es für das Gebäude nur eine Grundtemperierung. Bei der Belegschaft wurde die Sensibilität dafür erhöht, die Beleuchtung in den Büros und Gängen am Ende des Arbeitstages auszuschalten.

### 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.

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 Mitarbeiter\*innen der Gesellschaften.

Die Nibelungen hat die Leitung der Projektgruppe Gebäude- und Liegenschaftsmanagement übernommen – mit den Teilprojekten Winterdienst, Facility Management Software und Unterhaltsreinigung. In letzterer Projektgruppe wurde zum Beispiel die Klinikdienste GmbH vorgestellt, eine 100-prozentige Tochter des städtischen Klinikums, das wiederum eine 100-prozentige Tochter der Stadt ist. Die Klinikdienste GmbH übernimmt neben der Unterhalts- und OP-Reinigung im Klinikum auch Dienstleistungen für andere Auftraggeber. Auch die Nibelungen beauftragte daraufhin das Unternehmen – mit der Reinigung des Kundenzentrums. Im Jahr 2022 beauftragten wir die Kli-

nikdienste GmbH zudem in einem kleinen Umfang mit Malerarbeiten im Wohnungsbestand. Die gezahlten rund 61.000 Euro für diese Arbeiten blieben somit im Konzern Stadt.

Durch das Löwenrudel sind neue Geschäftsbeziehungen im Konzern entstanden: 2021 mit einem Volumen von rund 519.000 Euro, im Jahr 2022 bereits mit rund 1,1 Millionen Euro.



Teilnehmer\*innen eines „Löwenrudel“-Workshops



# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick



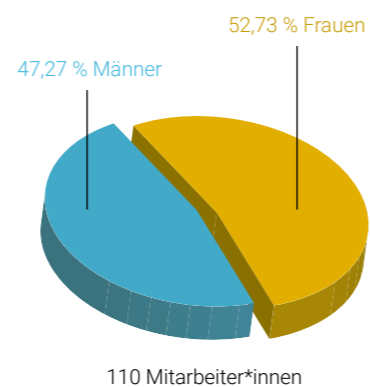
## Personalentwicklung

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 2022 beschäftigte die Nibelungen insgesamt 110 Mitarbeiter\*innen, darunter sieben Auszubildende.

Neu eingestellt wurden ein Mitarbeiter in der IT als geringfügige Beschäftigung für die Dauer von sechs Monaten, eine Mitarbeiterin als Elternzeitvertretung im Unternehmensbereich Liegenschaften, eine Mitarbeiterin als Elternzeitvertretung im Bereich Hausbewirtschaftung/Kaufmännisches Immobilienmanagement, zwei Mitarbeiter im Technischen Immobilienmanagement, eine Mitarbeiterin als Elternzeitvertretung im Bereich Finanzen und Betriebswirtschaft/Wirtschaftsplanung und Risikomanagement und ein Mitarbeiter im Personalwesen/Entgeltabrechnung. Zwei Immobilienkaufleute wurden nach einer erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung in ein zunächst befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Ebenfalls wurden eine Auszubildende und ein Auszubildender als Immobilienkaufleute eingestellt.

Die Geschlechterverteilung im Unternehmen ist ausgewogen. Der Anteil der bei der Nibelungen beschäftigten Frauen (inklusive Auszubildender) betrug 52,73 Prozent. Das Durchschnittsalter der Belegschaft lag bei 44 Jahren.

Die Fluktuationsquote ist mit 2,75 Prozent gering. 33 Mitarbeiter\*innen konnten im Jahr 2022 auf mehr als 25 Jahre bei der Nibelungen zurückschauen.



# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Recruiting

Für den Ausbildungsstart im Jahr 2022 bewarben sich diesmal 106 junge Nachwuchskräfte. Mittels eines Auswahlverfahrens mit integrierten Testverfahren und 13 intensiven Einzelvorstellungsgesprächen konnten aus dem engeren Kreis zwei Bewerber\*innen ausgewählt werden. Seit dem 1. August bilden wir erneut eine junge Frau und einen jungen Mann zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann aus.



Unsere Auszubildenden des Jahrgangs 2022/2023

## Azubi-Austausch mit der Lebenshilfe

Seit vielen Jahren kooperiert die Nibelungen mit der Lebenshilfe Braunschweig. Am 17. und 18. Oktober fand nun ein Azubi-Austausch statt. An den beiden Tagen lernten unsere Auszubildenden verschiedene Tätigkeitsbereiche und Abteilungen der Lebenshilfe kennen, darunter die Ausbildungsküche sowie die Textil- und Holzwerkstatt. Auszubildende der Bürodienste führten durch die Tage und stellten auch ihre eigene Arbeit vor. Das Team der Lebenshilfe erhielt derweil bei der Nibelungen Einblick in die vielseitige Arbeit in der Immobilienwirtschaft, unter anderem durch eine PowerPoint-Präsentation, Wohnungsbesichtigungen und den Besuch eines Neubaus.



Betreuer und Auszubildende der Lebenshilfe und der Nibelungen



# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Vocatum und Jobmesse

Im Juli haben wir uns an der Vocatum Messe in der Volkswagen Halle beteiligt, um Schulabsolvent\*innen unseren Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/-mann vorzustellen. In zahlreichen Einzelgesprächen konnten Interessierte ihre Fragen rund um die Ausbildung stellen. Die Messebeteiligung war eine Kooperation mit dem vdw Niedersachsen/Bremen.

Am 3. und 4. September zeigten wir auf der Jobmesse an einem Gemeinschaftsstand mit der BBG und der Wiederaufbau eG, wie interessant und breit aufgestellt das Berufsangebot in der Wohnungswirtschaft ist. Nach wie vor ist noch nicht ausreichend bekannt, welche Berufsfelder in unserer Branche zuhause sind.



Die Standbesetzung auf der Messe Vocatum



Der Gemeinschaftsstand auf der Jobmesse

Neben den Immobilienkaufleuten beschäftigen wir Kolleg\*innen in den Bereichen Buchhaltung, Bau-Ingenieurwesen, Technik, Sozialwesen, Architektur, Marketing, Betriebswirtschaft etc. Die Braunschweiger Wohnungswirtschaft hat die Möglichkeit genutzt, gemeinsam für diese Fachkräfte zu werben.

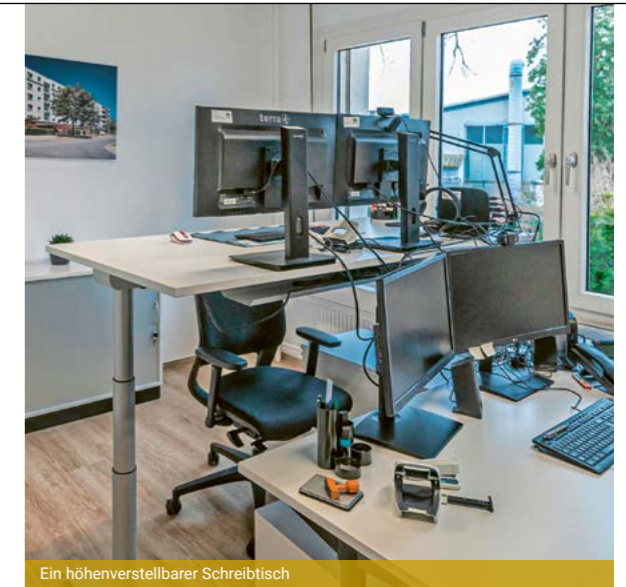
# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement

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

- Die Arbeitsplätze bei der Nibelungen sind inzwischen zu 74 Prozent mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet. In den kommenden Jahren stellen wir sukzessive weitere Arbeitsplätze entsprechend aus.
- Unsere Mitarbeiter\*innen haben zum Beispiel die Möglichkeit, über den Firmenfitness-Anbieter Hansefit für zurzeit nur 20 Euro pro Monat an sportlichen Aktivitäten teilzunehmen, vom Schwimmen bis zum Boxen, vom Yoga bis zum Klettern.
- 2022 haben wir begonnen, uns mit dem Thema der psychischen Gefährdungsbeurteilung auseinanderzusetzen. Aus dem Kreis der Belegschaft wurde eine Gruppe „Prävention am Arbeitsplatz“ gebildet und durch den Gemeinde-Unfallversicherungsverband geschult. Workshops mit allen Mitarbeiter\*innen haben begonnen. Sie werden 2023 fortgesetzt.
- Seit dem 1. Juni ist die Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten in Kraft. Unsere Mitarbeiter\*innen können mit ihren Führungskräften eine Vereinbarung über maximal zwei Arbeitstage pro Woche zum mobilen Arbeiten schließen. Bis zum Jahresende haben 31 Mitarbeiter\*innen dieses Angebot genutzt.
- Im Juli haben zehn Mitarbeiter\*innen ein Resilienz-Training mit einer Allgemein- und Arbeitsmedizinerin wahrgenommen. Dieses Angebot hat sich seit einigen Jahren etabliert.



Ein höhenverstellbarer Schreibtisch



- Am 15. Juli bot unsere Betriebsärztin eine augenärztliche Untersuchung an. 13 Mitarbeiter\*innen machten von diesem Angebot Gebrauch.
- Am 28. September wurde erneut eine betriebsinterne Gripeschutzimpfung angeboten, die bereits im Vorjahr sehr erfolgreich war. 27 Mitarbeiter\*innen nutzten dieses Angebot. Die vierte Corona-Schutzimpfung fand am 5. November in der Cafeteria der Nibelungen durch unsere Betriebsärztin statt. 42 Personen, davon 24 Mitarbeiter\*innen und 18 Angehörige, erhielten die Booster-Impfung, teilweise in Kombination mit der Gripeschutzimpfung.
- Hilfe zur Selbsthilfe bieten 33 Mitarbeiter\*innen als Ersthelfer und 20 Mitarbeiter\*innen als Brandschutz- und Evakuierungshelfer. Weitere 17 Mitarbeiter\*innen sind im Umgang mit einem Defibrillator geschult.





## Geschäftsbesorgung für die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH – Quartiersentwicklung am Lilienthalplatz

Zum 1. April 2021 hat die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) die Nibelungen mit der Geschäftsbesorgung beauftragt. Zu den Aufgaben gehörte neben der kaufmännischen Geschäftsbesorgung inklusive Erstellung des Jahresabschlusses auch die Quartiersentwicklung am Forschungsflughafen Braunschweig-Wolfsburg.

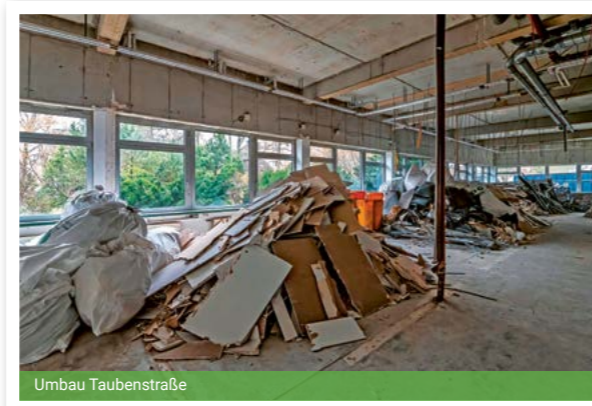
Die SFB ist Eigentümerin von Grundstücken im Lilienthalquartier, auf denen sich unter anderem das Lilienthalhaus 1 und ein Parkhaus befinden. Der Bau des Lilienthalhauses 2 ist aktuell in der Entwicklungsphase, um den Standort zu einem innovativen, modernen Forschungsquartier von internationalem Niveau weiterzuentwickeln. Die Nibelungen wirkte 2022 dabei mit, dass Grundstücksrechte geordnet, Baulasten eingetragen und Verhandlungen hinsichtlich eines Erbbaurechtsvertrages fortgeführt wurden. Zu den Aufgaben im Facility Management gehörten außerdem die Steuerung des Winterdienstes, die Grünpflege und die Verkehrssicherung.

Der Vertrag zur Geschäftsbesorgung endete am 31. Dezember 2022. Zum Jahresbeginn 2023 wurde die SFB personell neu aufgestellt, mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung.



## Facility Management im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH – Neuvermietung und Umbau von Gewerbeflächen in der Taubenstraße 7

Seit 2019 erbringt die Nibelungen das technische Facility Management für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH. Zu den Liegenschaften gehören die Niedersächsische Landesschulbehörde, Regionalabteilung Braunschweig, in der Wilhelmstraße, die städtische Kindertagesstätte in der Neue Knochenhauerstraße 5 sowie der gesamte Gebäudekomplex Taubenstraße 7. Mieter des Gebäudes ist BSIENERGY. Genutzt werden die Flächen von BSI/NETZ und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS). Bis Ende 2021 war auch eine Tochtergesellschaft der Volkswagen Financial Services Mieterin. Gemeinsam mit dem Eigentümer haben wir die Fläche zum Herbst 2023 neu vermietet: an das Niedersächsische Studieninstitut (NSI). Für das NSI baut die Nibelungen als Projektsteuerer die rund 2.000 Quadratmeter große Gewerbefläche um. Im bisherigen Bürokomplex entstehen zehn großzügig gestaltete Seminarräume zu Schulungszwecken in der kommunalen Verwaltung. Zudem gestalten wir Büroräume für die Studienleitung und eine Bibliothek. Das Gebäude wurde deshalb bereits komplett entkernt. Bis zum Herbst wird es auf den neuesten Stand der Technik gebracht.



Umbau Taubenstraße



Ein Entwurf des Lilienthal-Quartiers



## Die Nibelungen als Dienstleister

Mit dem Neubau der IGS Wilhelm Bracke haben wir das neue Geschäftsfeld Facility Management erschlossen und vorangebracht. Seit dem Jahr 2012 realisiert die Nibelungen als Dienstleister Projekte für die Stadt. Das umfangreiche Know-how rund ums Bauen und Wohnen stellen wir heute auch Unternehmen, Verbänden und privaten Eigentümern zur Verfügung. Im Auftrag von Dritten modernisieren wir etwa von ihnen angemietete Liegenschaften.



Gebäude der Remenhof-Stiftung

Über den Einbau neuer Hauseingangstüren konnte sich im Jahr 2022 die Remenhof-Stiftung in der Christoph-Ding-Straße freuen. Für die Lebenshilfe wurde nach einem Wasserschaden das Café Zimtschnecke in der Weststadt kurzfristig saniert. Eine zweite Ladenzeile ist in der Ausführungsplanung. Und für die Mansfeld-Löbbecke-Stiftung bauen wir aktuell in der Saarstraße acht Wohnungen für junge Erwachsene um.

## Technische Dienstleistungen für die Braunschweiger Parken GmbH

Die Braunschweiger Parken GmbH (BSP) ist eine Tochter der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg und der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB). Das gemeinsame Unternehmen ist Eigentümer des Parkhauses südlich der Hermann-Blenk-Straße, das es seit der Fertigstellung im Jahr 2021 auch betreibt. Dieses Parkhaus mit rund 650 Stellplätzen und 20 Ladestationen für E-Fahrzeuge steht auf Grund und Boden der SFB. Der Braunschweiger Parken GmbH gehört zudem der Kurzzeitstellplatz am Forschungsflughafen Braunschweig-Wolfsburg auf Grund und Boden der SFB.

Mit der Geschäftsbesorgung für die BSP war bis ins Jahr 2022 die Braunschweig Zukunft GmbH beauftragt. Im Laufe des Jahres wurden die Aufgaben an die SFB übertragen. Dieser Übergang wurde durch die Nibelungen begleitet.

Für die Braunschweiger Parken GmbH erbringt die Nibelungen zudem im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages technische Dienstleistungen. Dazu gehören seit dem vierten Quartal 2022 die Themenfelder Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, Photovoltaik, technische Gebäudeausstattung und Regulierung bei Mängeln und Schäden.



Das Parkhaus am Flughafen

## Verwaltung des Gutes Steinhof – Projektauftrag für Sanierung von vier Reihenhäusern

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

2022 haben wir vier Reihenhäuser für Familien saniert und fertiggestellt, mit großzügig gestalteten Gartenanteilen zur Eigennutzung. Diese Sanierung war ein separater Projektauftrag, der die komplette Steuerung und Begleitung der Baumaßnahme vor Ort umfasste. Im Gegensatz dazu sind das Vermietungsgeschäft wie auch die laufende Instandhaltung über ein abgestimmtes Vertragsverhältnis zwischen der Nibelungen und dem Abwasserverband geregelt.

Erfreulich ist, dass im letzten Jahr auch in die sogenannte Villa mit Beschäftigten des Klärwerkes wieder Leben eingekehrt ist. Hier hat der Abwasserverband in Eigenregie beziehungsweise mit Unterstützung eines Architekten Büros eingerichtet, um das Verwaltungsgebäude auf dem Klärwerksgelände umzubauen.



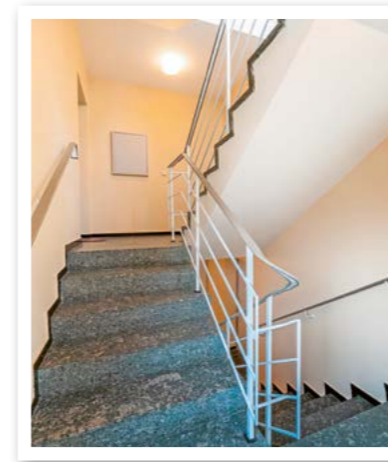
Die Reihenhäuser am Gut Steinhof







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



Treppenanstrich in der Gebrüder-Grimm-Straße

In der Gebrüder-Grimm-Straße 4, 6, 8 und 10 in Stöckheim (Bestand der Wohnstätten-GmbH) haben wir im August und September die Treppenhäuser frisch gestrichen: die Wände in Elfenbein und die Handläufe in Grau. Gesamtinvestition: rund 10.000 Euro.



Cremlinger Wohnungsbau GmbH

## Cremlinger Wohnungsbau GmbH

### Vollvermietung von 102 neuen Wohnungen im Holzweg

In der Gemeinde Cremlingen sind neue Wohnungen stark nachgefragt. Die Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum war in den vergangenen Jahren deutlich höher als das Angebot. So wurde im Jahr 2017 die Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG) gegründet, ein gemeinsames Unternehmen der Gemeinde Cremlingen und der Wohnstätten-GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Nibelungen. Seitdem hat das interkommunale Unternehmen in zwei Bauabschnitten insgesamt 102 Wohnungen gebaut. Am 16. November 2022 war der neue Wohnraum komplett vermietet.

Die Häuser wurden im Energiestandard KfW55 errichtet. Zu einer guten Energiebilanz tragen zudem Solaranlagen bei, die das Heizen unterstützen. Zur Energiegewinnung sind auf den Dachflächen 180 Quadratmeter Kollektorflächen installiert. Abgeschlossen wurde der zweite Bauabschnitt mit dem Straßenendausbau ab April 2022. Die Begegnungs- und Bewegungsflächen nördlich der Carportanlage wurden durch die Stadt eingeweiht. In den Fluren und Eingangsbereichen hängen seit September Luftbilder des Quartiers. Effektiv dekoriert wurde auch die zentrale Zufahrt zu den Grundstücken. Hier leuchtete zum Jahresabschluss ein Herrnhuter Stern. Der Stern wird auch in Zukunft in der Weihnachtszeit den Holzweg erleuchten.



Die Wohngebäude am Holzweg



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

Die Häuser wurden im Energiestandard KfW55 errichtet. Zu einer guten Energiebilanz tragen zudem Solaranlagen bei, die das Heizen unterstützen.

## WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

### Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir am 31. Dezember 2022 insgesamt 234 Wohnungen und 3 Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs.

### Vorplanung: Luft-Wasser-Wärmepumpe in der Mark-Twain-Straße

Die Mark-Twain-Straße 16 bis 18 im Stadtteil Rühme ist seit 1972 bewohnt. Die drei Reihenhäuser haben eine Wohnfläche von jeweils rund 134 Quadratmetern, eine wärmedämmte Fassade von sechs Zentimetern und werden mit einer Ölheizung versorgt. Im Jahr 2022 erfolgte die Vorplanung, durch eine alternative Versorgungsanlage CO<sub>2</sub> zu reduzieren. Die Wahl fiel auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wir haben inzwischen die ersten Gespräche mit Mieter\*innen und Fachhandwerker\*innen geführt und Fördermittel beim Bundesamt für Ausfuhrkontrolle beantragt. In Betrieb wird die Anlage erst in der heizfreien Zeit im Jahr 2023 gehen – auf Grund von Lieferengpässen und langen Wartezeiten bei Fachhandwerkern.







---

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10  
38106 Braunschweig