



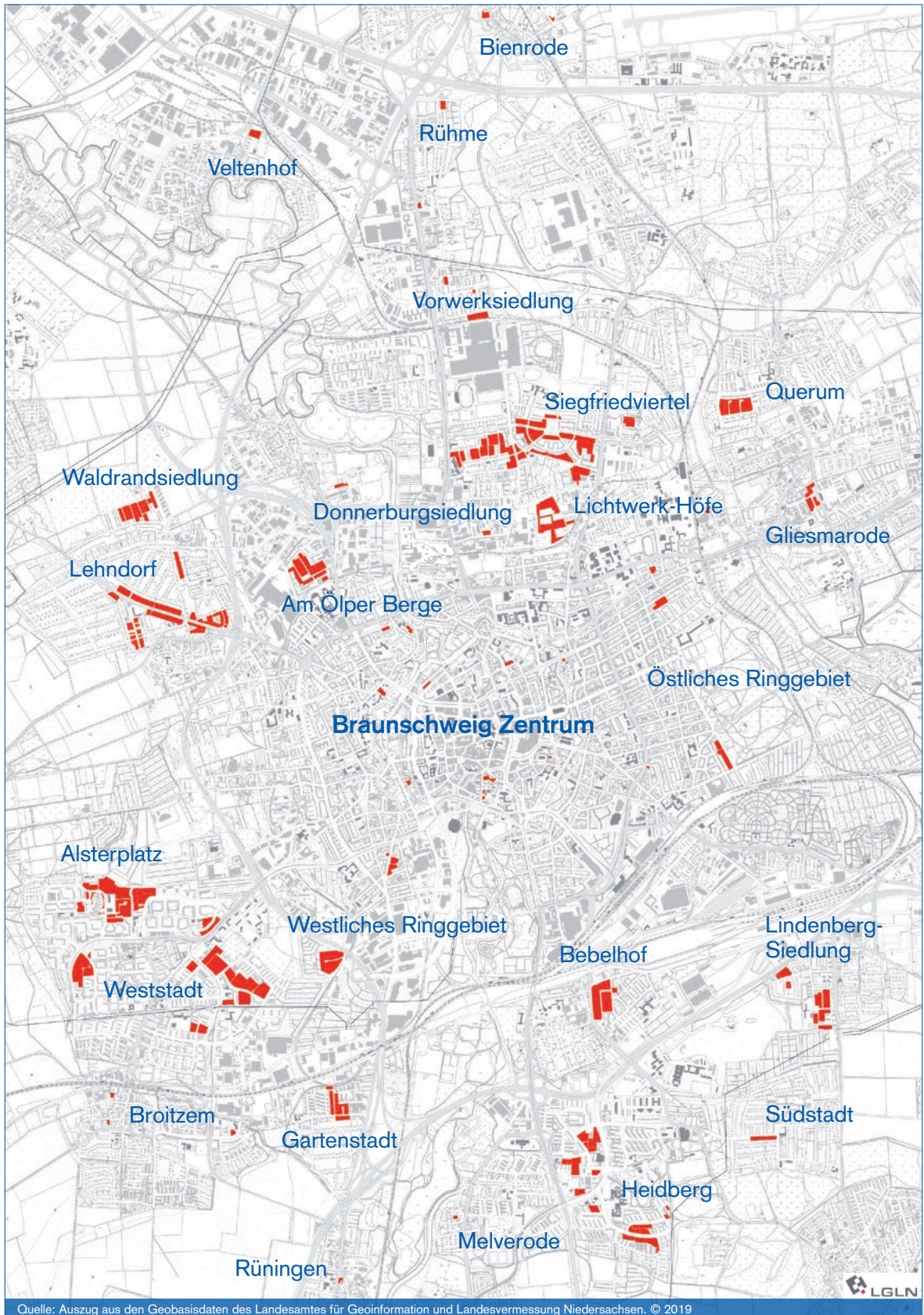
Unser Jahr 2018



Nibelungen
Wohnbau GmbH

Unser Immobilienbestand

in Braunschweig



Rechtsverhältnisse

Impressum

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

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

Die Geschäftsanschrift lautet:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freystraße 10
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

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

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

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

Fotos:
Uwe Jungherr, 360-Grad-Panorama.de
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
www.fotolia.de

Zahlen, Daten, Fakten

Schon gewusst, dass ...

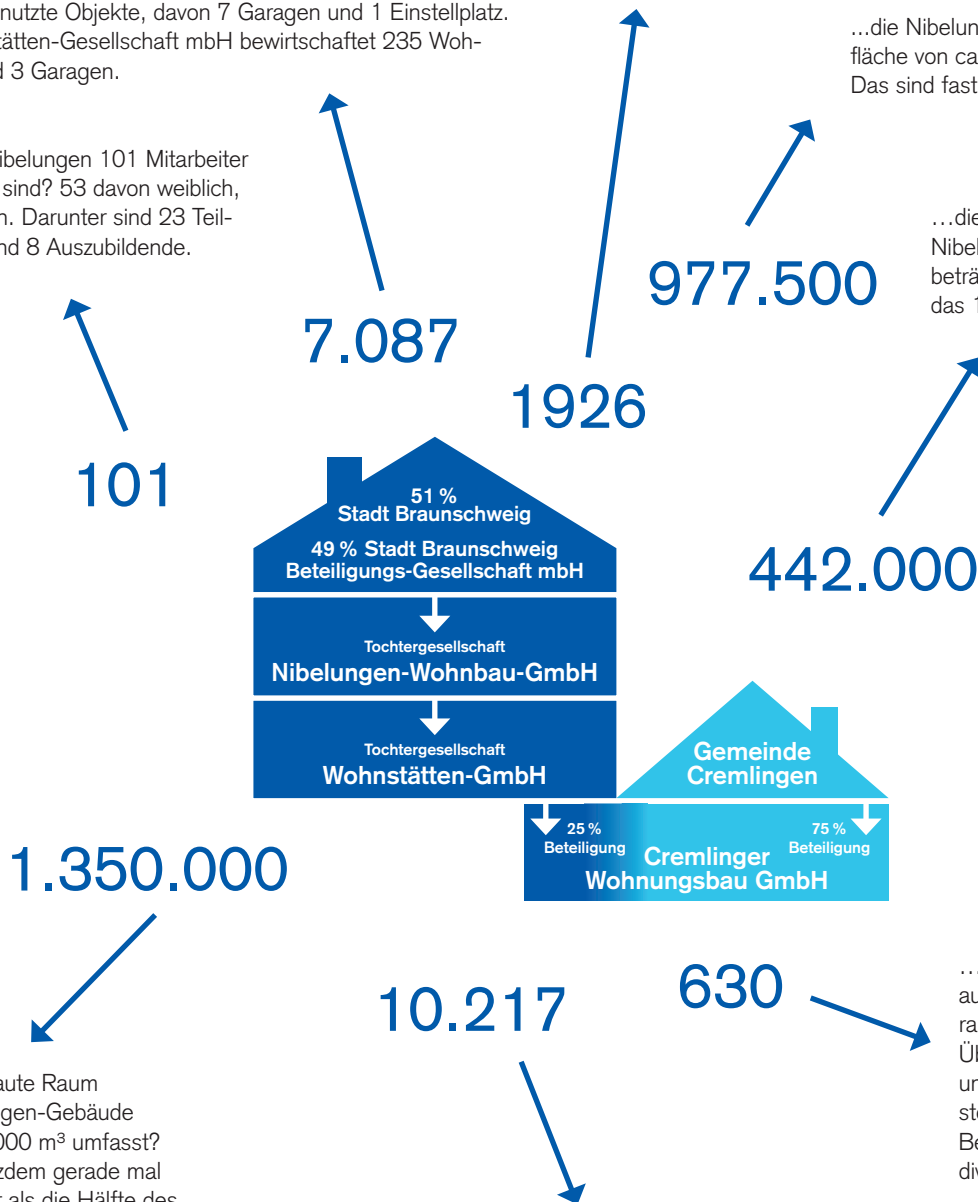
...die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.087 Wohnungen, 1.080 Garagen und Einstellplätze sowie 101 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Hinzu kommen 21 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 235 Wohnungen und 3 Garagen.

...bei der Nibelungen 101 Mitarbeiter beschäftigt sind? 53 davon weiblich, 48 männlich. Darunter sind 23 Teilzeitkräfte und 8 Auszubildende.

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

...die Nibelungen eine Grundstücksfläche von ca. 977.500 m² besitzt? Das sind fast 242 Fußballfelder!

...die Wohnfläche der Nibelungen ca. 442.000 m² beträgt? Umgerechnet sind das 1.052 Basketballfelder!



...der umbaute Raum der Nibelungen-Gebäude ca. 1.350.000 m³ umfasst? Das ist trotzdem gerade mal etwas mehr als die Hälfte des Rauminhalts der Cheops-Pyramide (2.583.283 m³)...

...bei der Nibelungen 10.217 Menschen wohnen? Davon sind 5.353 weiblich und 4.864 männlich. Also wohnt fast jeder 25. Einwohner Braunschweigs bei der Nibelungen.

...die Nibelungen auch kostenlos Wohnraum vermietet? Über 630 Nisthilfen und Fledermauskästen stehen in unserem Bestand, dazu kommen diverse Insektenhotels.

Unser Jahr 2018

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Nicole Palm	5
Verabschiedung	
Rüdiger Warnke und Maren Sommer-Frohms	6
Nibelungen als Arbeitgeber	8
Unsere Quartiere:	
Nord	11
Ost	14
Süd	17
West	21
Zentrum	25
Betriebskostenmanagement	26
Neuer Wohnraum	
Am Alsterplatz	28
Am Stadtanger	31
Lichtwerk-Höfe	32
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	34
Quartiersmobilität	
Lastenfahrrad	37
Carsharing	38
Unsere Nachbarschaft	
Quartiersanhänger	39
Ökologische Grünpflege	40
Soziales Engagement	42
Mieterbefragung	46
Unternehmensbeteiligungen	
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	50
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	51

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihren Händen liegt das ereignisreiche Geschäftsjahr 2018 der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und Wohnstätten-GmbH.

Geprägt wurde das Tagesgeschäft sicherlich durch unsere großen Bauvorhaben in der Braunschweiger West- und Nordstadt. Es ist den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in diesem Geschäftsjahr wieder gelungen, unsere Kunden und unseren Wohnungsbestand mit dem erforderlichen Engagement zu betreuen. Die Bestandsinvestitionen liegen mit rund 12 Mio. € auf dem Niveau der Vorjahre. Die Kundenwünsche konnten durch eine Mietervollbefragung sehr detailliert abgefragt und ausgewertet werden. Seit dem Sommer 2018 fließen die Ergebnisse in unser tägliches Handeln bis hin zu mittel- und langfristigen Planungen für unsere Modernisierungen, die wir stetig fortsetzen wollen, ein.

Im Baugebiet am „Alsterplatz“ begann das Jahr 2018 mit vielen Rohbauten, die sich bis zum Ende des Jahres – mit Ausnahme eines planmäßig später begonnenen Gebäudes – im Ausbau befanden. Damit sind die Voraussetzungen für die Bewirtschaftung der neuen Wohnungsbestände und den Verkauf der Eigentumswohnungen im Jahr 2019 gegeben.

Im Baugebiet „Nördliches Ringgebiet“ laufen unsere Hochbauaktivitäten mit ähnlichem Umfang zeitlich fasst parallel. Alle Eigentumswohnungen konnten zum Jahresende 2018 verkauft und größtenteils bezogen werden. Die Bewirtschaftung der neuen Wohnungsbestände beginnt hier ebenfalls im Jahr 2019. Darüber hinaus geht es in diesem Baugebiet weiter. Im Jahr 2018 konnten alle Grundstücksgeschäfte für den 2. Bauabschnitt zum Abschluss gebracht werden. Das Jahr 2019 startet somit planmäßig mit der Erschließung und Weiterentwicklung des Baugebietes.

Im Jahr 2018 ist eine weitere „Baustelle“ dazugekommen. Der erste Bauabschnitt der Cremlinger Wohnungsbau GmbH entwickelte sich bis zum Jahresende zum Rohbau. Erste Wohnungsfertigstellungen sind für 2019 geplant.


Auf das „Baujahr 2018“ folgt also ein „Vermarktungsjahr 2019“.

Darauf haben wir uns personell eingestellt und die Personalentwicklung auch im Jahr 2018 weiter vorangetrieben. Viele neue Digitalisierungsprojekte konnten im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht werden. Das Jahr 2018 wird allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit zwei erfolgreich abgeschlossenen Projekten in Erinnerung bleiben: Umstellung auf eine neue (digitale) Telefonanlage und Einführung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Einen weiteren Schritt in die Zukunft konnten wir in unseren Forschungswohnungen in der Bochumer Straße 1 machen. Gemeinsam mit der Gesundheitsplanung der Stadt Braunschweig, dem Gesundheitsamt, den ärztlichen Fachbereichen des Klinikums und unseren langjährigen Forschungspartnern der TU Braunschweig konnten wir ein neues Forschungsprojekt auf den Weg bringen: „Gesundheitsstandort Wohnung“. Wir schauen in 2019 gespannt in Richtung Hannover. Wird unser Projekt gefördert? Dann können künftig Herzinsuffizienz-Patienten und psychisch erkrankte Menschen auch in Wohnungen diagnostisch und therapeutisch betreut werden.

Genauso spannend ist die Frage, wie geht es weiter mit dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen“? Als Gründungsmitglied konnte sich die Nibelungen zum Thema in mehreren Arbeitsgruppen über das ganze Jahr hinweg einbringen. Ein großer Katalog von Empfehlungen liegt auf dem Tisch.

Das Erreichte im Jahr 2018 lässt uns für die Weiterentwicklung unserer Stadt optimistisch in die Zukunft schauen. Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen



Torsten Voß
Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2018 war für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH geprägt von weitreichenden personellen Veränderungen.

Am 11. April wurde Rüdiger Warnke im Business-Bereich des Eintracht-Stadions offiziell in den Ruhestand verabschiedet – für alle, die dabei waren, ein unvergessliches Ereignis, bei dem im Beisein von Familie und Weggefährten das Wirken von ihm auf vielfältige Weise gewürdigt wurde. Über mehr als 25 Jahre hat Rüdiger Warnke die Geschicke der Nibelungen gelenkt und dabei das Unternehmen erfolgreich auch durch schwierigere Zeiten manövriert.

Im Dezember verabschiedete sich mit Maren Sommer-Frohms auch die zweite bisherige Geschäftsführerin der Nibelungen-Wohnbau auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen. Sie widmet sich nun als Geschäftsführerin der Interessenvertretung der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fachwerkstädte.

Ein Abschied ist auch immer ein Neubeginn. Mit Torsten Voß übernahm am 1. April 2018 ein langjähriger Mitarbeiter der Nibelungen-Wohnbau die Geschäftsführung und setzt seitdem neue Impulse im Unternehmen, seit dem 1. Dezember 2018 als alleiniger Geschäftsführer. Ihm zur Seite stehen mit Jonas Mehlmann und Rouven Langanke zwei Prokuristen aus der Reihe der jüngeren Führungskräfte.

Auch im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH sehr gut aufgestellt. Mit dem nördlichen Ringgebiet und dem Alsterplatz entwickelt und baut unsere Gesellschaft zwei Leuchtturmprojekte im Bereich des Wohnungsneubaus in Braunschweig. Beide Quartiere wachsen rasant und befinden sich bereits in der Vermarktung.

Am Alsterplatz ist es gelungen, ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens im Rahmen einer Wohngruppe zu realisieren. Im 1. Bauabschnitt des nördlichen Ringgebiets wird ein neues Mobilitätskonzept zur Umsetzung kommen, mit dem der Stellplatzschlüssel im Quartier deutlich reduziert werden konnte.

Aktuell ist die Gesellschaft dabei, die Projektierungen für die weiteren Bauabschnitte des nördlichen Ringgebiets vorzunehmen. Besonders erfreulich ist, dass die Nibelungen-Wohnbau-GmbH auch im 2. Bauabschnitt selbst im Bereich des Neubaus tätig sein wird.

Zum Schluss möchte ich noch einen Blick über den Braunschweiger Tellerrand wagen. Die Wohnstätten-GmbH, das Tochterunternehmen der Nibelungen-Wohnbau, hat 2017 gemeinsam mit der Gemeinde Cremlingen die Cremlinger Wohnungsbau GmbH gegründet. Insgesamt sollen 133 neue Wohnungen in Cremlingen und Weddel gebaut werden. Der zweite Bauabschnitt befindet sich derzeit in der Planung.

Alles in allem war 2018 für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ein spannendes und durch die personellen Veränderungen auch aufregendes Jahr, das die Gesellschaft unter dem Strich hervorragend gemeistert hat. Somit ist die Nibelungen sowohl personell als auch betriebswirtschaftlich sehr gut aufgestellt für die weiteren Herausforderungen unserer dynamischen und wachsenden Großstadt Braunschweig und ihres Umlandes.

Ihre



Nicole Palm
Aufsichtsratsvorsitzende
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Verabschiedung

Rüdiger Warnke | Maren Sommer-Frohms



„Ohne Nibelungen – Nie gelungen.
Wir machen weiter.“

Torsten Voß, Geschäftsführer Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Verabschiedung von Rüdiger Warnke und Maren Sommer-Frohms

„Der Manager als Menschenfreund“: Unter dieser Überschrift berichtete die Braunschweiger Zeitung am 14. April über die Abschiedsfeier für Rüdiger Warnke – nach 20 Jahren als Geschäftsführer der Nibelungen. Eine mehr als dreistündige Abschiedsfeier im Eintracht-Stadion mit emotionalen Reden vieler Wegbegleiter, mit Ständchen und Nibelungen-Lied – „wenn so Nibelungen-Treue aussieht, bekommt dieser Begriff eine sehr sympathische Bedeutung“, schrieb Chefredakteur Armin Maus.

Rüdiger Warnke resümierte: „Es war ein erfülltes Berufsleben. Es gab zu jeder Zeit herausragende Themen.“

Anfang der 1990er-Jahre war eine Kernaufgabe, Wohnraum für Aus- und Übersiedler zu errichten. Ende der 1990er-Jahre gab es in einigen Stadtteilen Leerstände von bis zu zehn Prozent – ebenfalls eine große Herausforderung. Der Kundendienst wurde verbessert, ein Sozialmanagement aufgebaut, das Marketing voran gebracht und viel modernisiert.



Rüdiger Warnke bei seiner Verabschiedung im April 2019

Verabschiedung

Rüdiger Warnke | Maren Sommer-Frohms

Seit 2012 gehört zu unserem Portfolio auch die Realisierung von Projekten als Dienstleister für die Stadt Braunschweig, darunter der Bau von Feuerwehrhäusern, Vereinsheimen und Kindertagesstätten. Ein besonderer Höhepunkt im neuen Geschäftsfeld war der 2015 fertiggestellte Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, der damals größte Schulneubau Niedersachsens. „Es gab kaum eine Aufgabe in der Immobilienwirtschaft, die wir nicht wahrgenommen haben“, so Rüdiger Warnke.

Der 62-Jährige war auch in besonderer Weise ehrenamtlich tätig, etwa im Verbandsrat der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen sowie als Delegierter beim Verbandstag des Bundesverbandes GdW. Er arbeitete viele Jahre im Vorstand des Arbeitgeberverbandes mit und engagierte sich als Vorstand im Förderverein für die Ausbildung in der Wohnungswirtschaft. Braunschweigs Oberbürgermeister Ulrich Markurth bilanzierte: In der Amtszeit von Rüdiger Warnke sei es gelungen, die Nibelungen nicht nur zu konsolidieren, sondern mit ihrer Hilfe der Entwicklung ganzer Stadtteile eine gute Richtung zu geben. GdW-Präsident Axel Gedaschko hob bei der Feier hervor: „Du trägst den anderen immer auch mit.“

Zum Jahresende 2018 haben wir Maren Sommer-Frohms als zweite Geschäftsführerin der Nibelungen verabschiedet – nach sieben erfolgreichen, ereignisreichen Jahren. Die Diplom-Ingenieurin war maßgeblich daran beteiligt, eine Wohnungsbauoffensive für Braunschweig mit auf den Weg zu bringen. Die Geschäftsführung baute einen neuen Geschäftsbereich für Neubau- und Stadtentwicklungsprojekte

auf und positionierte die Gesellschaft als Motor und Impulsgeber sowohl in der Projektentwicklung als auch im anspruchsvollen Wohnungsneubau. Viele Projekte unter der Regie von Maren Sommer-Frohms haben durch zukunftsweisende Konzepte Vorbildcharakter, insbesondere die städtebaulich bedeutenden Neubauprojekte Am Alsterplatz in der Weststadt sowie die Lichtwerk-Höfe im Nördlichen Ringgebiet. Seit Dezember arbeitet die ehemalige Stadtbaurätin der Stadt Braunschweig nun als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte.

Neuer Geschäftsführer der Nibelungen ist seit dem 1. April Torsten Voß. Der Diplom-Ingenieur ist bereits seit rund 20 Jahren im Unternehmen tätig und hat als Prokurist und stellvertretender Geschäftsführer die Bereiche Bauen, Technik und Organisation verantwortet. „Ein erfahrener, kompetenter Mann der Bau- und Wohnungswirtschaft. Das passt alles wunderbar“, so kündigte Rüdiger Warnke die Nachfolge an.



Maren Sommer-Frohms bei Ihrer Verabschiedung durch den Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig, Ulrich Markurth



v. l.: Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß, Vorstand der Wiederaufbau eG Joachim Blatz, Vorständin Braunschweiger Baugenossenschaft eG Karin Stemmer und Oberbürgermeister Ulrich Markurth bilden zusammen den Vorstand des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick



„Menschen, die miteinander arbeiten, addieren ihre Potenziale. Menschen, die füreinander arbeiten, multiplizieren ihre Potenziale!“

Steffen Kirchner, Profisport-Mentalcoach

Sport und soziale Aktionen stärken das Miteinander

Zusammen etwas „packen“ – ein Ziel im Blick: Auch 2018 waren Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen in ihrer Freizeit vereint sportlich aktiv. 2017 hatten bereits zehn Kollegen nach gemeinsamen Trainingseinheiten das Sportabzeichen erworben. Im letzten Jahr trat nun ein Team beim Hygia-Firmenlauf rund um das Eintracht-Stadion an – und erreichte den 70. Platz unter 204 Mannschaften. Eine unserer Mitarbeiterinnen lief sogar als 15.-schnellste Frau durchs Ziel.



Das Laufteam der Nibelungen beim Hygia-Firmenlauf

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

Wir waren auch beim Drachenbootcup auf dem Salzgittersee mittendrin. Nach drei Trainingseinheiten auf dem Südsee starteten die „Dragon Hunters“ im 10er-Boot. Die gut aufgelegte Mannschaft erkämpfte sich Platz 13 von 23.

2019 soll es weitergehen, dann voraussichtlich im 20er-Boot. Die Nibelungen freut sich über von den Mitarbeitern organisierte Aktionen und unterstützt sie gern durch Übernahme von Startgeld, Trikots und Verköstigung oder durch Banner, die die Gemeinschaft deutlich machen.

Einige Kollegen haben sich auch bei sozialen Aktionen zusammen engagiert, etwa am Aktionstag „Brücken bauen“ und beim Müll beseitigen am Stadtputztag – mit anschließender Feier auf dem Rathausplatz. Dabei lernt man sich noch besser kennen. Die Treffen außerhalb der Arbeit wirken sich positiv auf die Zusammenarbeit und das Betriebsklima aus. Fest zum Jahr dazu gehört auch eine Fahrradtour – ein kleiner Sommerausflug mit allen, die Spaß daran haben.



Über den Tellerrand schauen

Zu unserer Firmenphilosophie gehört auch, über die berufliche Weiterbildung hinaus, immer mal wieder über den Tellerrand zu schauen. Wir versorgen unsere Mitarbeiter auch mit nichtfachlichen Informationen.

Ein Beispiel aus dem vergangenen Jahr: Eine Ernährungsberaterin der AOK berichtete über gesunde Ernährung und gab Tipps, wie man ideal in den Tag startet und wie der Körper kontinuierlich mit Energie versorgt wird. Unsere Mitarbeiter stellten aus einer großen Auswahl ihr Wunschfrühstück zusammen und frühstückten dann gemeinsam.



Beim gemeinsamen Frühstück gab es Ernährungstipps

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

Ausbildung: Viel Austausch und eigene Projekte

Kontakte untereinander ermöglichen, sich gegenseitig unterstützen, familiären Geist im Unternehmen fördern – das beginnt schon bei der Ausbildung.

2018 begleiten wir acht Auszubildende in das Berufsleben. Erstmals bilden wir neben Immobilienkaufleuten auch einen IT-Systemadministrator aus. Unsere Ausbildungsquote liegt konstant bei rund zehn Prozent. Rund ein Drittel unserer Beschäftigten sind „Eigengewächse“. Wichtig bei der Ausbildung ist, mitzugestalten, Ideen einzubringen und eigene Konzepte umzusetzen. Einmal pro Woche treffen sich alle Auszubildenden bei einer selbst geleiteten Projektsitzung. Sie tauschen Erfahrungen aus, geben sich Tipps und bringen gemeinsam eigene Projekte voran. In den vergangenen Monaten erarbeiteten Auszubildende zum Beispiel Checklisten für eine Sammelbesichtigung. Sie gestalteten das Intranet neu und stellten Portfolios der Quartiere zusammen, die sie dem Kundendienst präsentierten – Projekte, die die tägliche Arbeit bereichern und unterstützen. Unsere Auszubildenden sind auch in Veranstaltungen und Events eingebunden und organisieren Geburtstags- und Jubiläumsbesuche. Alle Mieter, die 50, 60 und 65 Jahre bei der Nibelungen wohnen, erhalten als Dankeschön einen großen Blumenstrauß, überreicht von unseren Auszubildenden.

Über die Ausbildung informieren wir ausführlich bei Facebook, auf unserer Webseite, durch die Arbeitsagentur sowie bei Ausbildungsmessen. An unserem Stand bei der Vocatium im Juni berichteten auch zwei Auszubildende über ihre Erfahrungen. Kinder unserer Mitarbeiter laden wir jährlich am Zukunftstag ins Unternehmen ein. Einen Tag lang schauen sie sich um, betreut von unseren Auszubildenden.



Tarifvertrag, ausgewogener Geschlechteranteil

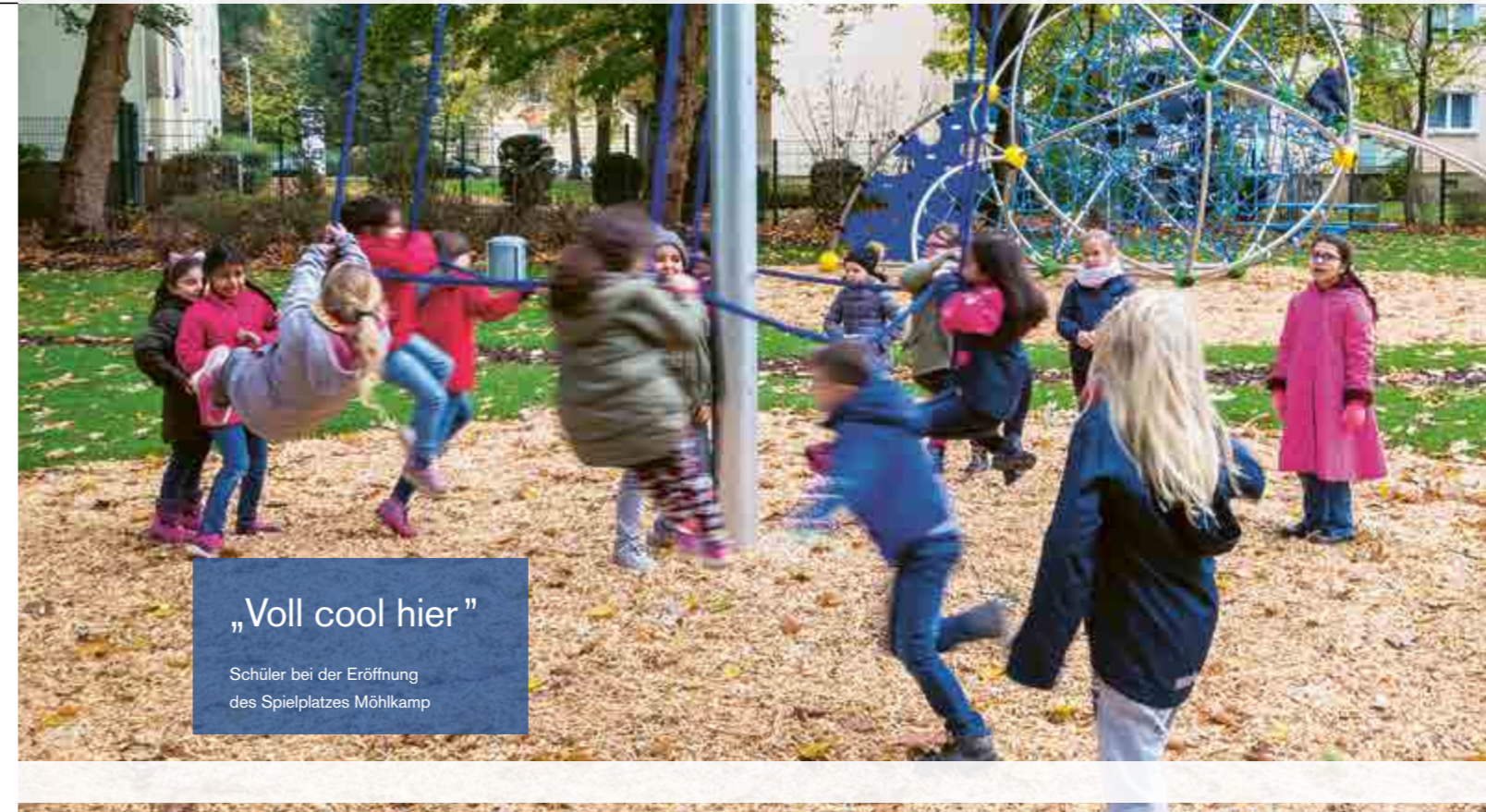
Die Nibelungen hat sich dem Tarifvertrag der deutschen Immobilienwirtschaft angeschlossen. Im vergangenen Jahr haben wir elf Mitarbeiter neu eingestellt: in der Technik, im kaufmännischen Immobilienmanagement sowie im Neubau und im Betriebskosten- und Forderungsmanagement.

53 Frauen und 48 Männer arbeiteten 2018 im Unternehmen. 23 unserer Mitarbeiter sind Teilzeitkräfte. Im Forderungsmanagement bieten wir seit zehn Jahren Job-Sharing an. Hier teilen sich sechs Personen drei Arbeitsplätze. Wir versuchen, so gut es geht, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 14 Jahren. Unsere langjährigsten Kollegen arbeiten bereits seit 40 bzw. 46 Jahre im Unternehmen.



Unsere Quartiere

Nord | Ost | Süd | West | Zentrum

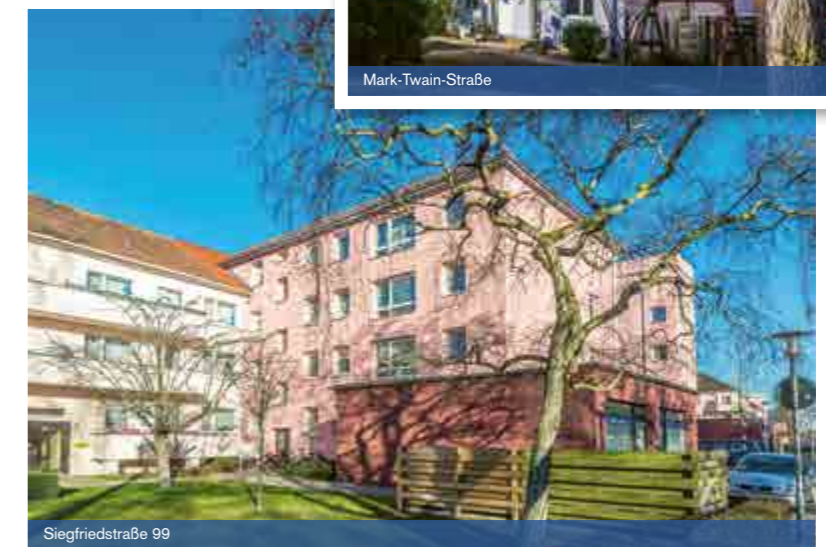


Nord

Fassadenmodernisierung

In der Mark-Twain-Straße 16 bis 18 haben wir in die vorhandene Dämmung Gewebe eingearbeitet. Die zweigeschossigen Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss wurden verputzt und in verschiedenen Grautönen gestrichen.

In der unter Denkmalschutz stehenden Siegfriedstraße 100 war es möglich, den Bereich um die Fensterflächen mit einer vier Zentimeter dicken Dämmung zu versehen. Die Fassade der Siegfriedstraße 99, ein Nachkriegsbau, wurde 13 Zentimeter dick gedämmt. Zusätzlich wurden die Dächer beider Häuser neu eingedeckt.





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

Nachbarschaftsfest Am Ölper Berge

Präsent sein im Quartier – dafür ist auch ein kleines Fest gut geeignet. In lockerer Stimmung lassen sich schnell Informationen austauschen, und es entsteht Kontakt zu Mietern, die selten ins Kundenzentrum oder ins Außenbüro kommen. Unser erstes Nachbarschaftsfest in der Siedlung Am Ölper Berge war gleichzeitig ein Spielplatzfest. Es fand Ende Mai rund um den Quartiersspielplatz statt – in Kooperation mit der Mansfeld-Löbbecke-Stiftung, dem Kinderschutzbund, der Polizei, dem ASB, dem Jugendtreff „Die Scheune“ und dem Verein „The Bridge“. Die breite Beteiligung sorgte für vielseitige Aktionen, von Graffiti sprühen bis zum Fußballspiel. Die Polizei informierte über die Gefahr von Trickdiebstählen und stellte Schutzmaßnahmen vor. Bei Bratwurst, Kaffee und Kuchen saßen die Nachbarn an langen Tischen zusammen und waren rege im Gespräch. Das war auch das Hauptanliegen des Festes: Es sollte das Miteinander fördern, Akteure im Quartier vorstellen und Nachbarschaften stärken.



Unser Nachbarschaftsfest am Ölper Berge

Im Rahmen des Festes wurden erste Ergebnisse unserer Mieterbefragung und kommende Projekte vorgestellt. Dazu gab es Gelegenheit, dreirädrige Lastenfahräder zu testen. Die kompakten Transportfahräder werden wir demnächst ins Wohnquartier bringen – kostenlos nutzbar für Nibelungen-Mieter.

Modernisierungsmaßnahmen

Am Ölper Berge 1 bis 6 ging die Fassadendämmung mit einer Neugestaltung der Balkone im ersten Stock einher. Die alten Holzbalkone wurden abmontiert und – als Erhaltungsmaßnahme – durch neue Vorstellbalkone in Aluminiumbauweise ersetzt, inklusive Brüstungselementen mit Opalglas. Die Stützkonstruktion bot an, auch alle Erdgeschosswohnungen mit Balkonen auszustatten. Alle Häuser wurden frisch gestrichen und mit einer Gegensprechanlage nachgerüstet. Anfang 2019 werden nun noch die Haustüren erneuert.



Am Ölper Berge 1-6



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

Neue Haustüren im Siegfriedviertel

Die Gründung der Nibelungen ist untrennbar mit der Entstehung des Siegfriedviertels verbunden. 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 detailreich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. 2018 hat eine langjährige Abstimmung wieder zu einem guten Ergebnis geführt. Ab 2019 statten wir rund 70 Eingänge nach und nach mit neuen stabilen Haustüren aus: mit erhabenen Türen aus Lärchenholz, inklusive Metallkern. Allein das Türblatt wiegt zwei Zentner.



Die Varianten der Haustüren



Die aktuellen Holztüren wurden in den 1950er-Jahren eingesetzt. Einige sind inzwischen schwergängig und haben kaum noch Substanz. Vor dem Austausch recherchierten wir: Wie sahen die Türen ursprünglich aus? Die Grundstruktur der Mustertür orientierte sich an einer Tür im Walkürenring: im oberen Drittel Verglasung mit vorgesetzten Sprossen, darunter Holzverkleidung. Nach der finalen Abstimmung luden wir alle Hausbewohner ein, sich die künftigen Türen in Ruhe bei Kaffee und Kuchen anzuschauen. Die Reaktionen waren durchweg positiv.

Inzwischen sind bereits die ersten Eingänge neu gestaltet. Jede Tür wird individuell angepasst. Die Kosten für die Anfertigung liegen jeweils zwischen 4.000 und 6.000 Euro.

Fassadensanierung

Unsere 1984 gebauten Häuser in der Ottenroder Straße 12 a-d waren bereits wärmegeklämt. Bei einer Überprüfung im Jahr 2017 wurde indes Rissbildung festgestellt. Um zu verhindern, dass Regenwasser die Dämmung beschädigt, haben wir neues Gewebe eingearbeitet. Nach der Überarbeitung der acht Zentimeter dicken Dämmung wurden die dreigeschossigen Häuser neu verputzt und weiß gestrichen. Die Giebelseite der Seniorenwohnanlage wurde durch einen Gelbton hervorgehoben.

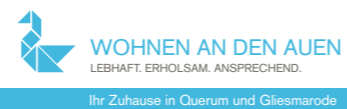


Ottenroder Straße 12 a-d



Ost

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



Die Zukunftswohnung: Erforschung altersgerechter Assistenzsysteme und assistierender Gesundheitstechnologie



Die Niedersächsische Ministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten Birgit Honé (Bildmitte) zu Besuch in unseren Forschungswohnungen

Privater Wohnraum muss zunehmend mehr bieten als „nur“ Barrierefreiheit – und mehr als „Smart Home“. Noch erwarten die meisten Mieter von ihrer Wohnung keine intelligenten Eigenschaften. Doch das kann sich schnell ändern. Die älter werdende Bevölkerung stellt neue Anforderungen an Sicherheit, Komfort und medizinische Versorgung. Altersgerechte Assistenzsysteme könnten zusätzliche Sicherheit und gesundheitliche Unterstützung im Alltag bieten. Wir gestalten die Zukunft des Wohnens aktiv mit. In sechs Wohnungen in der Bochumer Straße 1 erforschen wir intelligentes Wohnen nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis – eine Kooperation mit dem Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik der TU Braunschweig (PLRI) und der Medizinischen Hochschule Hannover.

So lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben: Das ist ein Wunsch vieler Mieter. Wie gelingt das auch im hohen Alter? Intelligente Licht-, Strom- oder Heizungssteuerung könnte dabei unterstützen. Meldesysteme und Sensorik könnten die privaten vier Wände zum diagnostisch-therapeutischen Raum werden lassen.

In den Wohnungen setzen rund 600 winzige, in Schalterdosen versteckte Computer Rahmenbedingungen. Sensoren überwachen die Raumtemperatur und steuern so Heizung und Fenster. Wassersensoren registrieren frühzeitig Gefahrenpotenziale. In der Küche sorgt ein Herdwächter für Sicherheit. Passiert etwas Unvorhergesehenes, dann schlägt das System Alarm.

Das könnte etwa der Fall sein, wenn der Wasserhahn im Bad über längere Zeit nicht zugeht. Die Sensoren sind auch nachts hilfreich. Steht ein Bewohner auf, geht automatisch ein unaufdringliches Licht an und weist den Weg.

Zentral für die „Zukunftswohnungen“ sind insbesondere die AAL-Funktionen (Ambient Assisted Living), die den Bewohnern medizinische Unterstützung im Alltag bieten. Die Wohnungen sind etwa in der Lage, den Tagesrhythmus zu erkennen und daraus mögliche Krankheiten wie Depression oder Demenz abzuleiten und Stürze zu registrieren. Die neueste Applikation ist ein an ein Bettgestell montierter Sensor. Der misst die Herz- und Atemfrequenz des Schlafenden. Dies ermöglicht schnelle Hilfe beispielweise bei akuter Herzschwäche. Es ermöglicht aber auch die Früherkennung, wenn die Daten plötzlich von früheren Profilen abweichen. Anwendungen wie diese eröffnen den Weg zu medizinischen oder pflegerischen Diensten – oder zur Telemedizin samt elektronischer Patientenakte.

In der Bochumer Straße 1 leben seit 2018 Studenten. Sie erproben die Markt- und Alltagstauglichkeit der Technik. Die Erforschung altersgerechter Assistenzsysteme und assistierender Gesundheitstechnologien stößt auf großes mediales Interesse. Neben Zeitungs-, Online- und Radioredakteuren führten auch Fernseherteams des NDR und von SAT 1 Interviews in Querum. Im Sommer 2018 informierte sich Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, über die aktuellen Erkenntnisse. Er kommentierte: „Es gibt viele Ideen, Wohnungen intelligent zu machen, die aber nicht bezahlbar sind. Hier ist ein wirtschaftlich tragfähiges und zudem

auf langfristige technische Sicherheit bedachtes System entwickelt worden.“ Tags darauf war Heiner Pott zu Besuch. Der Verbandsdirektor des vdW in Niedersachsen und Bremen sieht hier einen vielversprechenden Weg, auf dem die Wohnungswirtschaft den Takt des digitalen Fortschritts vorgeben könnte. Im August begrüßten wir Birgit Honé im Haus. Die Niedersächsische Ministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung bezeichnete die Forschung als hochinteressant: „Sicheres Wohnen, Energieeinsparung, gesundheitliche Unterstützung im Alltag – der Nutzen ist vielfältig.“

Ende November war die Forschungswohnung Thema bei der Regionalkonferenz „Smart Region“. Rund 400 Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft diskutierten in Braunschweig über den digitalen Wandel. Wie könnte die Region im Jahr 2030 aussehen? Eines von fünf Schwerpunktthemen hieß: Wie reagiert die Wohnungswirtschaft auf den demografischen Wandel? Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und Prof. Dr. Reinhold Haux vom PLRI gaben Einblick in die aktuelle Forschung.

Das Zukunftswohnen ist auch Thema bei unseren Neubaugruppen im Nördlichen Ringgebiet und am Alsterplatz. Die meisten Wohnungen werden so vorgerüstet, dass Wohnen und Gesundheit eng miteinander verzahnt werden könnten.



Bochumer Straße 1



Nibelungen Geschäftsführer Torsten Voß (ganz rechts) bei der Regionalkonferenz



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



Elektromobilität in Querum

In der Bottroper Straße 8 wurden 2018 acht Garagen mit einem Stromanschluss ausgestattet. Hier können nun Ladestationen für Elektrofahrzeuge eingebaut werden. Zusätzlich wurde der Garagenkomplex umfangreich instandgesetzt. Wir haben die Fußböden erneuert, die Garagen sowie die Fassade frisch gestrichen und die Dachrinnen und Fallrohre erneuert.



Garagen Bottroper Straße

Neugestaltung der Außenanlagen in drei Straßen

In drei Straßen haben wir 2018 die Entwässerungssysteme für Schmutz- und Regenwasser saniert: in der Bochumer Straße 2 bis 5, in der Krefeldstraße 1 bis 6 und in der Bottroper Straße 7 bis 15. Anschließend wurden die Freiflächen neu gestaltet. Wir haben die Hauszugangs- und Verbindungswege sowie die Müllstands- und Wäscheplätze erneuert, neue Fahrradständer aufgestellt und die Außenanlagen bunt bepflanzt, inklusive frisch gesättem Rasen.



Außenanlagen in Querum



Süd

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



Flohmarkt im Bebelhof

Verkaufen zwischen 120 Gemüsehochbeeten. Im Juni brachten wir viele Quartiersbewohner bei einem Flohmarkt an einem ungewöhnlichen Ort zusammen: im Stadtgarten Bebelhof. Hier pflanzten drei Generationen aus dem Viertel Gemüse, Obst und Kräuter an. Wer mitgestaltet, darf miternten. Gartenführungen zeigten, wie vielfältig sich das Projekt entwickelt hat. Auf dem 1.100 Quadratmeter großen Areal wird zum Beispiel Seife hergestellt und ein Bienenstock gepflegt. Es gibt Saatgutbörsen, Musik, Kräutertage, Workshops und ein Picknick. Die Nibelungen ist Pate einer Wildwiese, die heimischen Insekten eine ideale Nahrungsgrundlage bietet. Beim Flohmarkt in Kooperation mit der VHS Braunschweig standen Kostproben bereit. Dazu stellten wir das kostenlos nutzbare Lastenfahrrad und den Nachbarschaftsanhänger vor. Der Premium-Holzkohlegrill aus dem Anhänger wurde ausgiebig getestet.



Der Stand der Nibelungen auf dem Flohmarkt im Bebelhof



Hans-Porner-Straße 26 - 30

Fassadendämmung in der Hans-Porner-Straße

In der Hans-Porner-Straße 26 bis 30 haben wir 2018 die Fassaden gedämmt und die Dächer neu eingedeckt. Die Häuser wurden einheitlich weiß gestrichen, mit abgesetztem Grau in der oberen Etage.



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



Eröffnung eines Nachbarschaftsladens

Am 22. September wurde im Heidberger Einkaufszentrum ein Nachbarschaftsladen eröffnet: ein Ort für Veranstaltungen und Beratung, für Vereine und Hobbygruppen oder lockere Unterhaltung bei Kaffee und Kuchen. Solch eine Begegnungsstätte fehlte bislang im Quartier.



Der Nachbarschaftsladen im Heidberg

Im Februar 2018 hat die Stadt Braunschweig nun 80.000 Euro für einen zentralen Treff bereitgestellt – nachdem die Arbeitsgemeinschaft Heidberg im Herbst 2017 dem Bezirksrat und dem Rat der Stadt ein detailliertes Konzept vorgelegt hatte.

Die durch die BBG umgestalteten Räume werden bereits rege genutzt, etwa durch den Seniorenkreis, die Nachbarschaftshilfe und den Deutsch-Polnischen Hilfsverein. Zweimal pro Monat werden Schuldner beraten. Sozialberatung wird am Erfurtplatz auf Deutsch, Polnisch oder Russisch angeboten. Die Nibelungen hat das Projekt ideell und finanziell unterstützt. Die Trägerschaft wurde durch die AWO übernommen. Mittelfristig soll die Trägerschaft in einen Verein übergehen.

Gewerbeeinheit neu gestaltet

Die rund 72 Quadratmeter große Gewerbeeinheit im Jenastieg 13 – ehemals eine Gaststätte – wurde 2018 komplett entkernt. Die Wände wurden neu geputzt und gestrichen. Der Fußboden wurde gespachtelt. Wir haben neue Schaufensterelemente eingebaut, um die Außenansicht an die benachbarten Gebäude anzupassen. Die lichtdurchflutete Gewerbefläche im Einkaufszentrum Heidberg steht nun bereit für eine neue Nutzung. Das Objekt verfügt über mehrere Keller- und Lagerräume.



Hell und freundlich: Unser Gewerberaum Jenastieg 13

Beratungszentrum Wohnen

Wie kann der Alltag in der Wohnung durch Technik und Hilfsmittel erleichtert werden? Das zeigt die Dauerausstellung „BarriereFrei“ in der Hallestraße 54. In einer Musterwohnung, betreut durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK), werden bereits seit 2011 altersgerechte Assistenzsysteme und hilfreiche Produkte vorgestellt. Die Besucher können zum Beispiel Licht- und Temperaturregler, Bewegungsmelder und Herdwächter ausprobieren – oder bewegliche Schrankfächer mit Elektromotor, einen fernbedienbaren Türantrieb und Sturzerkennungssensoren.

Begleitend berät das Team firmenunabhängig über unterstützende Produkte. Einige Beispiele: Aufstehhilfen, Fenstergriffverlängerungen, mobile Rampen und unterfahrbare Waschtische. Seit 2017 bieten wir in der Erdgeschosswohnung eine wöchentliche Sprechstunde an. An jedem ersten Montag im Monat ist zusätzlich eine Sozialmanagerin der Nibelungen vor Ort und führt bei Interesse durch die Ausstellung. Aufmerksamkeit für das Beratungsangebot haben wir Ende September auch bei einem Tag der offenen Tür gemeinsam mit dem DRK geweckt.



Hallestraße 54

Fassadendämmung in der Hallestraße

In der Hallestraße 56 bis 59 haben wir 2018 die Dächer neu eingedeckt, die Fassaden gedämmt und die Häuser frisch gestrichen. An den Balkonen wurden neue Geländer angebracht. Die Balkonbodenplatten wurden neu beschichtet.



Hallestraße 56-59

Lichterglanz in der Hallestraße

Im Dezember gab es ein Highlight im wahrsten Sinn des Wortes: Am 3. Dezember waren wir Gastgeber beim lebendigen Adventskalender im Heidberg.

Ein großer Baum in der Hallestraße 54 verwandelte sich in einen Lichterbaum. Rund um den Lichterglanz kamen 60 Anwohner zusammen, um sich bei Glühwein, Punsch und Grillwürstchen auf die Adventszeit einzustimmen. Zwischendurch verteilte der Weihnachtsmann kleine Geschenke. Die stimmungsvolle Beleuchtung an der Nordeinfahrt zum Heidberg war bis zum 6. Januar 2019 zu sehen.



Der Lichterglanz im Heidberg



Melverode – Altes Dorf mit neuer Identität - stadtnah, erholsam, gesellig.

Umbau zum Dorfgemeinschaftshaus

Bis 2015 gab es in Melverode eine zentrale Begegnungsstätte. In der „Alten Schule“ trafen sich der Bezirksrat und zahlreiche Vereine. Der Saal konnte für private Feiern mit bis zu 100 Personen angemietet werden. Betreiber des Hauses war der Kulturring Melverode. Dann folgte indes ein Nutzungsstopp. Das Objekt war intensiver genutzt worden, als es die Baugenehmigung erlaubte. Die Gastronomie durfte nicht fortgeführt werden. Eine Inspektion zeigte zudem: Die Dachbalken und die obere Etage sind sanierungsbedürftig.

Das 1855 errichtete Gebäude in der Bolkenhainstraße 1 gehört seit 2009 zum Bestand der Nibelungen. Gemeinsam mit der Stadt und dem bisherigen Nutzer erarbeiten wir ein Konzept, um das Haus mit neuem Leben zu erfüllen: als barrierefrei zugängliches Dorfgemeinschaftshaus mit dem Kulturring als Hauptnutzer. 2018 haben wir die Gespräche fortgesetzt und eine baurechtskonforme Nutzung des Erdgeschosses und möglicherweise des Obergeschosses skizziert. Zudem wurde das dafür erforderliche Brandschutzkonzept in Auftrag gegeben und bis zum Jahresende zu 50 Prozent umgesetzt.



Die ehemalige Begegnungsstätte in Melverode



Der ehemalige Gaststättenraum

Parallel zur Planung laufen umfassende Instandsetzungsmaßnahmen an den aufgehenden Giebelwänden im Obergeschoss. Der Ostgiebel wurde in großen Teilen abgetragen. Die durch Witterungseinflüsse geschädigten Holzteile des Fachwerks haben wir ersetzt, neu ausgefacht und gestrichen. Auch der straßenseitige Zwerchgiebel wurde umfangreich instandgesetzt.

Im ersten Quartal 2019 reichen wir nun den Bauantrag ein. Der Umbau ist im gleichen Kalenderjahr geplant. Im künftigen Dorfgemeinschaftshaus soll es zwei jeweils rund 50 bis 55 Quadratmeter große Räume und einen circa 20 Quadratmeter großen Mittelgang geben. Durch flexible Trennwände können alle Räume zusammengelegt werden. Voraussichtlich im Dezember 2019 soll das modernisierte Gebäude zur Nutzung an den Kulturring übergeben werden.

West

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



Nachbarschaftsfest

In Lehndorf sind wir seit 2018 noch stärker im Quartier präsent: Seit Februar bieten wir eine wohnungsnaher Sprechstunde am Saarplatz an. Neben dem Kundenberater ist im wöchentlichen Wechsel auch ein Ansprechpartner aus der Technik, der Mietschuldenberatung oder dem Sozialmanagement vor Ort.

Im August haben wir zum ersten Nachbarschaftsfest eingeladen – in Kooperation mit der Ortsbücherei, die Lesungen und Führungen anbot. Das Fest bot Gelegenheit, bei Kaffee, Kuchen, Gegrilltem, Livemusik und Spielen locker ins Gespräch zu kommen. Dazu gab es aktuelle Informationen: Auf einer Schautafel präsentierten wir die Stadtteil-Ergebnisse unserer Kundenbefragung. Wir bieten nun regelmäßig Nachbarschaftsfeste in Lehndorf an und tragen dazu bei, die Aktivitäten im Stadtteil noch enger zu vernetzen.



Das Nachbarschaftsfest in Lehndorf

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung

In Lehndorf haben wir die Saarstraße 127 bis 129 energetisch saniert. Wir haben die Dächer erneuert und die Fassaden sowie die obersten Geschossdecken gedämmt. Die Vier-Parteien-Häuser mit Sitzbänken neben den Haustüren wurden weiß und orange gestaltet – ein neues Farbkonzept für die Mitte. Alle modernisierten Objekte in der Saarstraße werden in frischen, hellen Farbtönen gestrichen: Blau, Gelb oder Orange, jeweils mit Weiß als Hauptfarbe. 2019 modernisieren wir die Saarstraße 122 bis 124 sowie 130 und 131. In der Beckinger Straße 2 und 9 – in Nachbarschaft des Naherholungsgebietes Ölper Holz – haben wir 2018 die Dachhaut erneuert. In diesem Zuge wurden die Holzbalkone am Tragsystem, der Brüstung und ggf. der Bodenabdeckung überarbeitet. Alles, was reparaturanfällig war, wurde ausgetauscht oder repariert. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Pro Jahr werden wir in der Beckinger Straße zwei bis drei Häuser neu eindecken und die Balkone der 1942 gebauten Häuser überarbeiten.



Saarstraße 127 - 129



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



Spielplatz Möhlkamp



Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß (links) bei der Spielplatzöffnung

Zwei Tischtennisplatten, ein Klettergerüst, eine Sandkiste – solch ein Spielplatz bleibt heutzutage oft leer. Er ist nicht interessant genug. Wie gelingt es, dass ein Treffpunkt viel genutzt und sorgsam behandelt wird? Die beste Möglichkeit ist: Man plant ihn zusammen mit den Kindern im Quartier. Auf diese Weise entstand 2018 im Möhlkamp ein herausragender Familienspielplatz. Rund 250.000 Euro wurden in die Neugestaltung eines 3.300 Quadratmeter großen Areals investiert. Der Spielplatz ist nun eine Attraktion für den gesamten Stadtteil.

Fliegen auf einer Nestschaukel, abheben auf einem Mini-Trampolin, backen mit Sand in einem Spielhaus für Kleinkinder: Bei der Eröffnung am 24. Oktober wurde der

Platz regelrecht erobert. Zu den beliebtesten Attraktionen gehören das rasante Seilkarussell „Ringwaage“ und „Cosmo“, ein silbernes Ufo mit blauen Kletterseilen in Form eines Sternes.

Rund um die Spielgeräte stehen 20 Sitzgelegenheiten zur Verfügung. So bietet der Platz auch Gelegenheit, gemütlich zusammenzusitzen, zu picknicken, einen Kindergeburtstag zu feiern oder draußen Hausaufgaben zu machen. Im Frühjahr 2019 erhält der Treffpunkt nun bei einem Einweihungsfest noch einen Namen. Während der Feier legen wir zusammen mit vielen Kindern einen Naschgarten an. In den Spielpausen können sie dann Himbeeren, Erdbeeren, Stachelbeeren, Johannisbeeren oder Josta- und Apfelbeeren ernten. Auf der Grünfläche pflanzen wir Pfefferminze und Zitronenmelisse.

Geplant hat den Erlebnisspielplatz das Hannoveraner Büro „Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten“. Dabei nahm das Team Anregungen von Kindern und Eltern auf. Ideen brachten zum Beispiel Erst- bis Viertklässler der Grundschule Altmühlstraße ein. Die erste Planung wurde bei einem Treffen am Spielplatz vorgestellt. Verbunden mit der Neugestaltung ist eine Änderung der Wegeverbindung und Platzgestaltung. Das direkte Umfeld wurde heller, etwa durch neue Leuchten am Weg. Büsche wurden entfernt, damit das gesamte Areal als eine Parkfläche wahrgenommen wird. Die Müllstandplätze wurden versetzt und neu gestaltet – mit Holzeinfassung und Gründächern.

Der Familienspielplatz ist das erste Projekt im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“. Die Stadt Braunschweig hat alle Aktionen koordiniert. Für den Umbau standen umfangreiche Fördermittel von Bund, Land und Stadt zur Verfügung.

Fassadensanierung

Die Fassaden im Wasserkamp 16 bis 18 wurden gedämmt und frisch gestrichen – gelb und hellgrau. Die ruhig gelegenen Sechs-Parteien-Häuser sind von viel Grün umgeben.



Im Wasserkamp 16 - 18

Rheinviertel – Am Alsterplatz - facettenreich, belebt, innovativ.



Neues Servicebüro am Alsterplatz

Wohnortnaher Service: Im Wiedweg nutzen wir seit Dezember gemeinsam mit ambet und dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) ein neues Servicebüro – zur Information und Beratung direkt im Viertel.

ambet informiert über seniorengerechte Wohnformen am Alsterplatz und bietet älteren Quartiersbewohnern und Interessenten soziale Beratung an. Einige häufige Fragen: Wie stellt man einen Antrag bei der Pflegeversicherung? Wer vermittelt eine Haushaltshilfe? Wer bietet einen Wäscheservice an? Wer liefert Essen auf Rädern?



Das neue Servicebüro am Alsterplatz

Im Mittelpunkt der Beratung des DRK stehen Fragen rund ums Älterwerden und Altern. Etwa: Wie beantragt man eine Pflegestufe und wie läuft die Begutachtung? Wer hat Anspruch auf einen Schwerbehindertenausweis? Welche Hilfestellungen deckt die Tagespflege ab?

Die Nibelungen nutzt das neue Servicebüro zweimal pro Woche für Quartierssprechstunden. Unser Stadtteamtteam berät bei Fragen zum Mietvertrag, stellt Serviceleistungen vor, nimmt Anregungen und Kritik entgegen und unterstützt Interessenten bei der Wohnungssuche.

Netzwerk Gemeinsam Wohnen

Der Vereinzelung entgegenwirken. Gemeinsam etwas unternehmen, sich unterstützen und austauschen: Das ist das Ziel von „Gemeinsam wohnen am Alsterplatz“, einem innovativen Wohnprojekt, das 2018 sehr konkret wurde.

Aus dem „Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig“ hat sich eine kleine Gruppe gefunden, die in der Weststadt eine intensive Nachbarschaft pflegen möchte. Acht Vorverträge sind bereits unterschrieben. Die Nachbarn des gemeinschaftlichen Wohnprojektes leben künftig in eigenen Wohnungen auf einer Etage. Der Wohnraum ist flexibel: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen stehen zur Verfügung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung dient eine Wohnung mit circa 75 Quadratmetern Wohnfläche und Dachterrasse. Die Grundlage des Projektes ist der Wille zum harmonischen Miteinander. „Wir haben das Gefühl, dass wir uns gut ergänzen und gut aufeinander einlassen können“, so der Tenor der Gruppe. Die Gruppe möchte künftig gern auch Aktionen in der Nachbarschaft anbieten, etwa Vorlesen für Kinder, ein nicht kommerzielles Klön-Café und eine Pflanzentauschbörse auf der Dachterrasse.





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



Elektromobilisierung der Tiefgarage Emsstraße

Schöner parken: Die Tiefgarage in der Emsstraße 30a wurde 2018 umfangreich saniert und modernisiert. Wir haben alle Betonflächen saniert, die Tiefgarage außen und innen frisch gestrichen und die Garagentore der unteren Parkebene neu lackiert. Beleuchtet wird der Parkraum nun durch LED-Lampen.

Außerdem neu: Die Zufahrten zu den Parkebenen sind ab sofort mit Rollgittertoren gesichert. Offene Gebäudeseiten sind durch Metallgitterrahmen verschlossen. Die Tiefgarage wurde mit einer Schließanlage ausgerüstet. In sechs Garagen auf der unteren Parkebene ist nun Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet.

Das Projekt wird 2019 mit Instandhaltungsmaßnahmen in der oberen Ebene abgeschlossen.



Die Einfahrt zur Tiefgarage Emsstraße

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



Fassadensanierung

In der Saalestraße in der Weststadt erhält jedes modernisierte Haus ein individuelles Erscheinungsbild – entsprechend einem Farbkonzept, das auch die Sichtachsen im Blick hat. Das Quartier ist bereits jetzt markant und farbenfroh gestaltet. 2018 haben wir die Häuser 6 und 8 gelb, blau und weiß gestrichen. Zuvor wurden die Fassaden der erstmals 1975 vermieteten Häuser energetisch ertüchtigt – mit einem 16 Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem.



Saalestraße 6 und 8

Jubiläumsfest „Zehn Jahre Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“

Quartiersentwicklung in einer bundesweit einmaligen Konstellation: Im Verein Stadtteilentwicklung Weststadt arbeiten drei Wohnungsunternehmen und die Stadt Braunschweig zusammen. Das gemeinsame Ziel: die Wohn- und Lebensqualität in der Weststadt deutlich erhöhen. Teil der Quartiersentwicklung ist nicht nur die bauliche Aufwertung. Ziel ist auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts – und die Belebung des Stadtteils durch Freizeitangebote und soziale Unterstützung. Im Mittelpunkt steht der gemeinsame Betrieb von drei Begegnungsstätten.

Das zehnjährige Bestehen des Vereins und die bisherigen Meilensteine feierten wir Ende August am Nachbarschaftszentrum Elbestraße – bei einem Sommerfest mit Livemusik, Tanz, internationalen Spezialitäten und kreativen Aktionen. Den Kooperationsvertrag verlängerten die BBG, die Wiederaufbau, die Nibelungen und die Stadt Braunschweig Anfang 2018 bis Ende 2023. Für die laufenden Projekte und die weitere Quartiersentwicklung stehen dem Verein ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung.



Das Fest zum Jubiläum

Zentrum

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



Büroräume für die Ergänzende unabhängige Teilhabeberatung (EUTB)

Der Standort begünstigt oder erschwert oft den Erfolg einer Dienstleistung. In der Leopoldstraße 5 konnten wir zum Jahresbeginn 2018 einem neuen Beratungsangebot einen Start in zentraler Lage ermöglichen.

Der Behindertenbeirat Braunschweig e.V. bietet in der Innenstadt eine Ergänzende unabhängige Teilhabeberatung (EUTB) an. Menschen mit Behinderung und zukünftig Betroffene erhalten Informationen zur Stärkung ihrer Rechte – bevor sie Leistungen zur Rehabilitation und Teilhabe beantragen. Innovativ ist dabei die Peer-Beratung: Betroffene helfen Betroffenen. Welche Probleme mit einem Handicap verbunden sind, das verstehen Menschen in der gleichen Situation am besten. Die Beratungsstelle begleitet durch den bürokratischen Dschungel und klärt über Rechte auf dem Arbeitsmarkt auf.

Dr. Carola Reimann, Niedersächsische Ministerin für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, hob bei der Eröffnungsfeier die Besonderheit des Angebotes hervor: „Es ist ein Experiment, das es so noch nicht gegeben hat. Braunschweig gehört mit dieser Beratungsstelle landesweit zu den Vorreitern.“

Die Räume haben wir durch einen Windfang und automatische Türöffner der neuen Nutzung angepasst. Die Beratungsstelle ist barrierefrei erreichbar. Vor dem Eingang stehen Parkplätze für Schwerbehinderte zur Verfügung. Das Projekt wird durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales gefördert. Ziel der Beratung ist, eine selbstbestimmte und gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen und beruflichen Leben zu ermöglichen.



Sozialministerin Dr. Carola Reimann und Dr. Burkhard Wiegel (†), damaliger Vorsitzender des Behindertenbeirats Braunschweig e.V.



Das Beratungsbüro in der Leopoldstraße 5



„Wenn wir den Müll sortieren, ist das gut für die Umwelt und Mama und Papa sparen auch noch Geld!“

Junge Teilnehmerin des Mülltheaters

Aktionsreihe „Dem Müll auf der Spur“

Ein Raum voller Kinder, die Müll sortieren – und dabei fröhlich lachen. Wie viel Spaß das richtige Trennen bringen kann, verblüffte am 23. Oktober viele Erwachsene. Gemeinsam mit dem Kulturpunkt West und dem Kinder- und Jugendzentrum Rotation haben wir den Müllmann Herr Stinknich nach Braunschweig eingeladen. Den verkörpert der Theaterpädagoge Patrick Strohm. Er vermittelt durch Mülltheater Umweltbewusstsein. Woher kommt Müll? Warum ist er ein Problem für die Umwelt? Wie kann man ihn vermeiden? Was passiert mit sortiertem Abfall? Nach der spielerischen Informationsvermittlung wird Müll in Wertstofftonnen sortiert. Mit dabei ist ein Müllmonster, das bei Tauchgängen allerlei Wissens- und Staunenswertes ans Licht bringt. Das Mülltheater wurde vormittags für Schüler der Grundschule Rheinring im Kulturpunkt West aufgeführt und nachmittags in der Rotation, bei freiem Eintritt.

Mit der Aktion endete die Veranstaltungsreihe „Dem Müll auf der Spur“. 2018 haben die VHS Braunschweig, der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt und die Nibelungen zu Entdeckungstouren und Aktionen eingeladen. Leitthema: Was

entsteht aus Braunschweiger Abfall? Interessierte Gruppen besuchten das Abfallentsorgungszentrum Watenbüttel und das Kunden- und Umweltzentrum von Alba. Jugendliche spielten ein lebhaftes Turnier an Kickern aus Wellpappe und Karton, Mitarbeiter von Elpro Umweltservice gaben Einblick, wie Elektroschrott verarbeitet wird.

Falsch entsorgter Müll kann die Betriebskosten erhöhen. Zunehmend werden falsch befüllte Tonnen von ALBA stehen gelassen. Wir müssen kostenpflichtige Sonderleerungen beauftragen. Deshalb versuchen wir auf vielfältige Weise, über die richtige Sortierung zu informieren.



Betriebskosten blieben weitgehend stabil

Die Betriebskosten sind im Geschäftsjahr 2018 weitgehend stabil geblieben. Gegenüber 2017 erhöhten sie sich um 0,8 Prozent. Dies ist vor allem auf die Positionen „Grundsteuer“ und „Sonstige Betriebskosten“ zurückzuführen – mit einem Kostenanstieg von jeweils rund elf Prozent.



Nennenswerte Veränderungen gab es bei drei Positionen:

- Die Aufwendungen für die Sach- und Haftpflichtversicherungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht – aufgrund einer Neubewertung des Schadensverlaufs durch die Norddeutsche Treuhand sowie durch stetige Anpassungen des Schadensumfangs (Erhöhung 2018: 11,51 Prozent; 2017: 19,25 Prozent).
- Die Kosten für den Winterdienst stiegen um 10,28 Prozent. Grund war eine Neuausschreibung der Leistungen. Die bisherigen Preise waren laut dem Auftragnehmer nicht mehr zu halten.
- Die Vergütungen und die Aufgaben der Hauswarte haben wir gemäß vertraglicher Vereinbarung angepasst. Die Aufwendungen erhöhten sich somit um 6,57 Prozent.

Der Anstieg der Energiepreise mit der Heizperiode 2017/18 hatte im Geschäftsjahr 2018 noch keine gravierenden Auswirkungen – aufgrund der milden Witterung und verschiedener Energieeinsparmaßnahmen. Künftig ist jedoch mit höheren Aufwendungen für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung zu rechnen. Die Kosten der verbrauchsabhängigen Wasser-/Entwässerungskosten blieben 2018 konstant. Die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser verringerten sich. Insgesamt ergibt sich eine Kostenminderung von 2,20 Prozent.



„Besser als am Alsterplatz kann man in Braunschweig gar nicht wohnen.“

Ulrich Markurth, Oberbürgermeister Stadt Braunschweig

Der Alsterplatz steht auch für innovatives Wohnen. Wir gestalten zum Beispiel Räume für eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft: eine interessante Alternative zum Pflegeheim. Die künftigen Bewohner leben in Einzelappartements mit Nasszelle und Loggia. In einer Gemeinschaftsküche wird gekocht und zusammen gegessen. Die angebotene Unterstützung reicht von hauswirtschaftlichen Hilfen bis hin zur umfassenden Betreuung. Die Wohnform eignet sich für Senioren, für Pflegebedürftige und Menschen mit Beeinträchtigung, die Unterstützung im Alltag benötigen. Die Betreuung und sozialpädagogische Begleitung wird von ambet e.V. übernommen.

Die Vielfalt kommt gut an. Zum Jahresende 2018 war bereits die Hälfte des Wohnraumes vermietet. Für alle Interessenten haben wir im Wiedweg 4 eine Musterwohnung eingerichtet. Sie vermittelt einen ersten Eindruck: Wie sind die Räume aufgeteilt? Wie wirkt der Fußboden? Wie ist das Badezimmer ausgestattet?

Das Quartier wird sich aktiv in den Stadtteil öffnen. Auf dem Alsterplatz und am Störweg entstehen Spielgelegenheiten für Kinder und gemütliche Sitzecken im Grünen. Wir investieren rund zwei Millionen Euro in die Grünachse und die Gestaltung des Alsterplatzes. Fast alle alten Bäume konnten dabei erhalten werden, sie werden in die Neugestaltung integriert.



Interessierte Blicke auf das Neubaugebiet am Alsterplatz

Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.



Neubau von 180 Miet- und 36 Eigentumswohnungen

Am Alsterplatz legen wir großen Wert darauf, ein besonders vielfältiges Quartier zu gestalten. Das moderne Neubaugebiet in der Weststadt eignet sich für alle Einkommens- und Altersklassen. Hier ist für alles gesorgt: von der Kindertagesstätte bis zur Wohnpflegegemeinschaft.

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke entstehen 180 Miet- und 36 Eigentumswohnungen. 62 der Mietwohnungen sind gefördert. Unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen richten sich an alle Generationen und Lebenssituationen. Der Mix reicht von der kompakten Zwei-Zimmer-Wohnung über familiengerechte Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen bis zur Dachgeschosswohnung mit Blick über den Alsterplatz. Die größte Familienwohnung bietet 155 Quadratmeter Wohnfläche. In allen Häusern richten wir Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren ein. Alle Wohnungen, Abstellräume und Keller sind barrierefrei erreichbar.



Neuer Wohnraum

Am Alsterplatz

An der Nordseite des Alsterplatzes ziehen Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen ein, darunter eine Fahrschule, eine Bank, eine Zahnarztpraxis und eine Praxis für Ergotherapie. Außerdem vor Ort: die Kinder- und Jugendhilfe St. Nikolaus und eine zweizügige Kindertagesstätte der Stadt Braunschweig. Und in einem bereits eröffneten Service-

büro bieten ambet e.V., das Deutsche Rote Kreuz und die Nibelungen Beratung und Information.

Im neuen Stadtquartier entstehen rund 130 PKW-Stellplätze in den Außenanlagen und etwa 70 Stellplätze in einer Tiefgarage. Zu Fuß können in nur wenigen Minuten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die Haltestelle

Alsterplatz oder auch der Westpark erreicht werden. Dazu bietet das Quartier hervorragende Quartiersmobilität durch Carsharing und Lastenfahrräder.

Die Braunschweiger Medien haben schon oft über das Neubauprojekt berichtet. Anfang Dezember haben wir wieder zu einer Baustellenbesichtigung eingeladen, gemeinsam mit Oberbürgermeister Ulrich Markurth und Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. Zum Jahresende 2018 stand das Großprojekt kurz vor dem Ziel. Die ersten Mieter ziehen im Frühjahr 2019 ein. Bis Ende 2019 werden fast alle Wohnungen bezugsfertig sein.



Beispielhafte Einrichtung am Alsterplatz



v. l.: Ulrich Markurth (Oberbürgermeister Stadt Braunschweig), Torsten Voß (Geschäftsführer Nibelungen-Wohnbau), Rouven Langanke (Prokurist Nibelungen-Wohnbau), Heinz-Georg Leuer (Stadtbaurat Stadt Braunschweig) beim Pressetermin im Dezember 2018

Neuer Wohnraum

Am Stadtanger



„Braunschweig ist eine wachsende Stadt, weil wir Wort halten mit unserer Wohnbauoffensive.“

Stadtbaurat Stadt Braunschweig Heinz-Georg Leuer



Am Stadtanger – vernetzt. mobil. ökologisch.

Neubau von 28 Eigentumswohnungen

Im Quartier „Am Stadtanger“ haben wir auf einer Fläche von rund 2.500 Quadratmetern 28 Eigentumswohnungen mit 24 Tiefgaragen- und vier Außenstellplätzen errichtet. Die Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen am Bleibtreuweg sind 80 bis 150 Quadratmeter groß, komplett barrierefrei zugänglich und verfügen über Terrassen, Loggien oder Dachterrassen. Vier Wohnungen sind rollstuhlgeeignet.

Entstanden ist ein Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Dachterrasse – errichtet gemäß den Vorschriften der EnEV 2014 und den erhöhten Anforderungen für Tritt- und Luftschallschutz (DIN 4109). Die Fassaden haben wir in unterschiedlichen Oberflächen gestaltet. Klinker-Riemchen-Fassaden in unterschiedlicher Farbgebung wechseln sich mit Putzfassaden ab. Die Regenversickerung erfolgt über Rigolen.

Die Eigentumswohnungen am Ringgleis, nahe der Innenstadt, wurden durch die Proficon GmbH vermarktet. Interessenten hatten Gelegenheit, den Baufortschritt auf einer eigenen Webseite zu verfolgen. Zum Jahresende 2018 waren alle Wohnungen bezogen. Für den Wohnraum gab es rund 1.000 Anfragen.



Ein Wohnzimmer im Nördlichen Ringgebiet

Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.

Neubau von 174 Mietwohnungen

Neuen Wohnraum gestalten – in diesem Auftrag steckt das Potenzial, eine Stadt weiterzuentwickeln: optische Akzente zu setzen, Trends aufzugreifen und neue Wege zu gehen. Unser Leitgedanke für die Lichtwerk-Höfe heißt: Vernetzt. Mobil. Ökologisch. Das Neubaugebiet im Nördlichen Ringgebiet steht für zentrales, zeitgemäßes Wohnen mit einem innovativen Mobilitätskonzept.

In den Lichtwerk-Höfen wird zum Beispiel Carsharing angeboten, mit Stellplätzen in der Nachbarschaft. Für Besorgungen, Transporte oder Ausflüge stehen kostenlos nutzbare Lastenfahräder bereit. Das Quartier ist durch eine Buslinie an den ÖPNV angebunden, und in einer Tiefgarage sind 15 von 146 Plätzen für eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet. Für Elektrofahräder gestalten wir gut erreichbare überdachte Stellplätze, etwa in einem oberirdischen Fahrradhaus.



Diese Vielfalt an Mobilitätsbausteinen ermöglicht, den Stellplatzschlüssel für Pkw zu reduzieren – von den in Braunschweig üblichen 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf 0,8. Parkraum für Pkw stellen wir überwiegend unterirdisch zur Verfügung. So lässt sich eine ganz andere Qualität der Hofgestaltung verwirklichen. Attraktive Grün- und Freiflächen sollen die Bewohner des verkehrsberuhigten Quartiers zusammenbringen.

Der Wohnraum in Universitäts- und Innenstadtnähe ist auf eine breite Zielgruppe zugeschnitten. In zwei Gebäuden entstehen Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 167 Quadratmetern. Alle 174 Wohnungen sind barrierearm, 23 sogar barrierefrei. Sie sind mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet und haben offene Wohnküchen. Die zum Teil bodentiefen Fenster lassen viel Sonnenlicht hinein. Zum Angebot gehören auch rollstuhlgerechte Wohnungen, sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. 20 Prozent aller Wohnungen sind gefördert.

In direkter Nachbarschaft werden kleine Gewerbeeinheiten und eine Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte mit Außenspielbereich gebaut.

Großen Wert legen wir beim Neubauprojekt auch auf ökologisch nachhaltiges Bauen. So kann zum Beispiel das anfallende Regenwasser vor Ort über die Grünflächen versickern.

Im Haus A2 hat 2018 bereits der Innenausbau begonnen. Die Fassadenarbeiten sind so gut wie abgeschlossen. Alle Fenster sind eingesetzt. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung steht kurz bevor. Das Haus wird im September 2019 bezugsfertig sein. Die Kindertagesstätte soll bereits im Juni an die Nutzer übergeben werden, damit ein Betriebsbeginn zum 1. August möglich ist.

Auch im Haus A1 arbeiten inzwischen die Gewerke Heizung/Sanitär sowie Trockenbau/Estrich. Die Fassadenarbeiten sind abgeschlossen, alle Fenster sind eingesetzt. Bis Ende Februar richten wir an der Ecke Lichtwerkallee/Bleibtreweg eine Musterwohnung ein. Die ersten Schlüssel für die Wohnungen im Haus A1 sollen im Oktober 2019 übergeben werden.



Die Lichtwerkhöfe von Nord-Westen gesehen



Die Flotte der Nibelungen-Lastenräder bei der Eröffnung des Bahnübergangs am Ringgleis



„Unsere Kunden sind die beste Werbung.“

Rainer Megerle, Unternehmer

Neubau-Kampagne 2018

Zur Bewerbung unserer Neubauprojekte sowie zur Generierung weiterer Interessenten wurde in der 2. Jahreshälfte eine umfangreiche Werbekampagne in Braunschweig realisiert. In allen Medien wurde parallel mit zwei Motiven, den Lichtwerk-Höfen sowie Am Alsterplatz, geworben.

Zu Beginn wurde an 2.522 Interessenten ein Mailing mit beiden Neubauprojekten versendet. Plakate an ausgewählten Standorten in insgesamt zwei Kalenderwochen und 60 Standorten folgten. Ein neuer Gelenkbus der Verkehrsbetriebe, der dauerhaft im Braunschweiger Stadtgebiet unterwegs ist, wurde mit einem neuen Design beklebt.



City-Light-Poster am Nibelungenplatz



Bannerwerbung auf immowelt.de

Mit einem Sponsoring des ffn-Frühverkehrs-Service konnten wir im Oktober 606.000 Hörer erreichen.

Über die Portale immonet.de und immowelt.de wurde zudem einen Monat lang Bannerwerbung ausgespielt. Das Ergebnis der Kampagne war eine Zunahme der Interessenzahl von über 41 %.

Kundenmagazin

2002 erschien unser erstes Kundenmagazin, damals noch mit vier DIN A4 Seiten unter dem Titel „Niveau“. Mittlerweile hat unser Kundenmagazin ordentlich zugelegt: Auf 32 Seiten informieren wir unsere Mieter und Interessenten dreimal im Jahr über Aktivitäten und Neuerungen bei der Nibelungen-Wohnbau. Seien es Mieterfeste, Modernisierungen, Neubauten, neue Mitarbeiter, Hintergrundinformationen oder Kooperationen mit anderen Institutionen: Das Kundenmagazin ist in der Mieterkommunikation ein unverzichtbarer Bestandteil geworden, um kompakt über alles Wissenswerte bei der Nibelungen zu berichten.



Facebook



Seit 2012 sind wir auch auf Facebook mit einem eigenem Kanal vertreten. Dort bieten wir vor allem „Infotainment“-Meldungen, also ein Mix aus Unterhaltung (beispielsweise aus dem Bereich Wohnen), Gewinnspielen und Informationen über Aktionen, Veranstaltungen oder Berichte rund um die Nibelungen. Bis Ende 2018 haben fast 900 Mitglieder bei Facebook „Gefällt mir“ für die Nibelungen gedrückt. Auch für die Suche nach neuen Mitarbeitern wird Facebook genutzt. So ist Facebook neben der Webseite, der Nibelungen App und dem Kundenmagazin ein weiterer wichtiger Kommunikationskanal für uns.



Unser Facebook-Auftritt

Zusammen unterwegs

Auch 2018 haben wir vielfältige Ausflüge und Aktionen für unsere Kunden organisiert. Die Treffen ermöglichen, etwas Besonderes vorzustellen, für Gesprächsstoff zu sorgen und miteinander ins Gespräch zu kommen. Einige Mieter sind regelmäßig dabei. Durch die Aktionen haben sich schon viele gute Bekanntschaften untereinander ergeben.

Der Veranstaltungskalender beginnt stets mit einem üppi- gen Neujahrsfrühstück. Diesmal stießen wir im Café Haertle auf das neue Jahr an.

Im März besichtigten wir gemeinsam die Ausstellung „Victoria Luise“ im Schlossmuseum. Im April besuchten wir die Reiter- und Hundestaffel der Polizeidirektion Braunschweig, verbunden mit aktuellen Informationen über Trickdiebstähle und Sicherheit. Wir haben zu Quartiersfesten eingeladen, pflanzten und malten mit Nachbarn in der Hebbelstraße und luden Mieter, die neben dem Eintracht-Stadion wohnen, zu einem Grillfest am Fanhaus ein – zu einem Abend, um mit Fans ins Gespräch zu kommen. Mit einem Besuch des Braunschweiger Weihnachtsmarktes klang das Jahr dann in großer Runde gemütlich aus.



Neujahrsempfang mit unseren Mietern



Besuch bei der Reiter- und Hundestaffel der Polizei Braunschweig

„Macht echt Spaß und ist super praktisch!“

Jennifer B., Testerin unserer Lastenfahrräder



Kompakte Lastenräder mit Transportbox

Seit 2017 können unsere Mieter ein E-Lastenfahrrad im Kundenzentrum ausleihen. Das Gefährt ist wie ein Pkw-Kofferraum auf zwei Rädern, mit viel Platz für Snacks, Geschirr, Getränkekisten und vieles mehr. Ideal für Ausflüge, aber auch für Transporte oder Großeinkäufe. Der Akku reicht bis zu 350 Kilometer weit.

2018 haben wir das Angebot nun erweitert. Wir bringen Lastenfahrräder in die Quartiere, in kompakter Version. Die robusten dreirädrigen Transportfahrräder Babboe Big sind leicht zu steuern. Lenkungsdämpfer sorgen dafür, dass sich der Lenker langsam hin- und herbewegt. Die Transportbox eignet sich auch gut, um Kinder zum Kindergarten oder zum Spielplatz zu bringen. Bis zu vier Kinder finden darin Platz. Sitzbänke sind aufklappbar.

2018 haben wir erste Stellplätze vor dem Kundenzentrum in der Freyastraße sowie Am Ölper Berge 3 eingerichtet. Ein halbes Jahr lang sind zunächst sechs Testfahrer unterwegs, darunter zwei Familien und drei Studenten. Sie berichten uns, ob das Verleihsystem praktikabel ist und ob das Gefährt sich bewährt. Die Wartung und Reparatur übernimmt radspezial, eine Werkstatt der Lebenshilfe Braunschweig. In 2019 soll der Service allen Mietern zur Verfügung gestellt werden.



Eignet sich auch für Sperriges: Unser Lastenfahrrad

Carsharing mit 24 Abholstationen

Nachhaltigkeit. Teilen, statt etwas neu zu kaufen: Diese Einstellung fasziniert immer mehr Menschen. Mit günstigen Carsharing-Fahrzeugen bieten wir unseren Mietern eine Alternative zum eigenen Fahrzeug und eine Ergänzung zu Bus, Bahn und Rad. Das Angebot wird stetig ausgebaut.

Zum Jahresende 2018 haben wir gemeinsam mit unserem Kooperationspartner Sheeprsharing.com die 24. Abholstationen in Braunschweig eröffnet – am Alsterplatz in der Weststadt. Unsere Mieter können die Dienstleistung ausgiebig testen: drei Monate lang ohne Grundgebühr im preiswertesten Tarif.



Einfach zu buchen: Die Carsharing-Fahrzeuge



Die Leihfahrzeuge sollen die Mobilität in den Quartieren und unsere Mieter im Alltag unterstützen. Um das Angebot optimal zu gestalten, sind die Erfahrungen und Erwartungen wichtig. Deshalb haben wir im Oktober in Zusammenarbeit mit der Ostfalia Hochschule an 3.500 Mieter einen Fragebogen zum Thema Carsharing und Mobilität verschickt. Die Quartiersmobilität wird auch über Flyer und eine eigene Webseite kommuniziert.

Quartiersanhänger mit Grillfest-Ausstattung

Anhänger bestellen, Grillfest feiern: Mit einem Quartiersanhänger machen wir unseren Mietern die Organisation eines Nachbarschaftsfestes so leicht wie möglich.

Im Anhänger stecken zwei Pavillons, vier Bierzeltgarnituren, Stehtische aus Massivholz und ein Premium-Holzkohlegrill – außerdem Zubehör wie ein Ascheeimer, ein Feuerlöscher und ein Erste-Hilfe-Koffer. All das stellen wir nach Absprache kostenlos vor die Tür. Die Ausrüstung kann telefonisch oder über die Nibelungen-App gebucht werden. Per E-Mail erhält der Besteller einen Code für einen Safe am Anhänger. In ihm liegt der Schlüssel. Nach der Nutzung werden die gebrauchten Geräte von den Nutzern gesäubert und zurückgestellt. Dann holen wir den Anhänger wieder ab.

Die Idee ist im Sommer 2016 bei der Innovationswerkstatt Braunschweig entstanden. Im Mittelpunkt stand die Frage: Was macht unser Leben noch angenehmer? Was erhöht die Lebensqualität? Um das Angebot weiter ins Gespräch zu bringen, parken wir den Quartiersanhänger in verschiedenen Stadtteilen. Dort wirbt er auch für die Nibelungen.



Das Inventar des Quartiersanhängers aufgebaut



„Inzwischen wissen wir, was uns noch blüht – nämlich immer weniger.“

Gerhard Uhlenbruck (deutscher Mediziner)

Grünes, belebtes Wohnumfeld: Wildblumenflächen, Streuobstwiesen und Nisthilfen

Die Nachricht des Bundesamtes für Naturschutz ging groß durch die Presse: 42 Prozent der 8.000 Insektenarten in Deutschland gelten als bestandsgefährdet, extrem selten oder sind verschollen. Hauptursache dafür: Pflanzengifte, der Verlust von Lebensräumen sowie Schadstoffe in Böden. Unter den Wildbienenarten ist mehr als die Hälfte in ihrem Bestand gefährdet. Was sind die Folgen? Drohen Obstplantagen ohne Bienen? Äcker und Wiesen ohne Käfer und Falter? Ohne Bestäubung hätten Obstbäume keine Früchte und Pflanzen keine Samen zur Vermehrung. Der Verlust von Insekten gefährdet zudem andere Tierarten in der Nahrungskette. Bunte Blühstreifen könnten dem Insektensterben entgegenwirken. Wildpflanzen statt gepflegter Rasenflächen; Flower Power statt exotischen Züchtungen, die keine Nahrung bieten.

Biodiversität – die biologische Vielfalt – ist 2018 auch bei der Nibelungen noch stärker in den Blick gerückt. Bis zum Jahresende haben wir 2.200 Quadratmeter nachhaltige Wildblumenflächen angelegt und rund 6.200 Quadratmeter extensive Dachbegrünungen unterhalten. Und es ist gelungen, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu reduzieren. Bis Ende 2019 werden wir den Einsatz von Herbiziden komplett vermeiden.

Im Frühjahr haben wir zunächst in der Weststadt drei Wildblumenflächen angelegt. Im Innenhof des Möhlkamp 44 bis 50 bieten nun rund 30 verschiedene heimische Wildstaudenarten und Geophyten vielseitige Nahrung. Dazu haben wir auf abgemagertem Rasen attraktive ein- und zweijährige heimische Pflanzen eingesät, die von Mai bis Oktober blühen – die Blühmischung „Bunter Saum“.



Als Unterkunft wurde für Wildbienen, Schmetterlinge & Co. ein selbstgebautes Insektenhotel aufgestellt. Hier soll es nun ordentlich summen und brummen. Die Wildwiesen sollen den Tieren eine ideale Nahrungsgrundlage bieten.

In der Hallestraße 54/55 im Heidberg haben wir eine monotone Rasenfläche belebt. Rund 140 Quadratmeter Fläche wurden mit 25 verschiedenen Staudenarten und Geophyten bepflanzt – mit der Staudenmischpflanzung „Thüringer Blütensaum“. Die Astern und der Ehrenpreis sind nun zum Beispiel Anziehungspunkte für Falter und Schmetterlinge. Im durch einen Zaun hervorgehobenen Areal wurden auch drei heimische Felsenbirnen gepflanzt.

Im Herbst haben wir zudem auf einer rund 900 Quadratmeter großen Fläche in der Gartenstadt – in der Wurmbergstraße – heimische Wildstauden eingesät, zum Teil schattig unter Bäumen. In der Christoph-Ding-Straße in Veltenhof gibt es nun eine Streuobstwiese. Wir haben auf einer ehemals monotonen Rasenfläche vier Apfelbäume gepflanzt. Die Bäume in einem Abstand von acht bis zehn Metern und bereits vorhandene Bäume wurden mit einem eingesäten Wildstauden-Blühstreifen miteinander verbunden. In der Volkerstraße und in der Kopernikusstraße haben wir ehemalige Mietergärten als Streuobstwiesen wiederbelebt.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 rund 460.000 Quadratmeter Grünfläche rund um unseren Bestand gepflegt, davon 174.000 Quadratmeter in der kompletten Fremdvergabe. Auf rund 199.000 Quadratmetern Grün wurde ausschließlich Rasen gemäht.



Geplante Streuobstwiese an der Volkerstraße

Weitere Aufgaben

Neben der Betreuung und Überwachung des Winterdienstes und der Wegereinigung – beides an Dienstleister übertragen – hat das Gartenwesen verschiedene Außenanlagen saniert und die Verkehrssicherheit von 44 Spielplätzen im Bestand überprüft. Wichtig ist uns zudem, Nisthilfen für Gebäudebrüter bereitzustellen. Seit 2013 haben wir die Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde deutlich intensiviert. Die Firma Ökotop hat faunistisch untersucht, welche Vogelarten bei uns brüten – durch Sichtkontrollen, Detektoren sowie Kot- und Fraßspuren. Aktuell betreuen und unterhalten wir in den Außenanlagen und an Gebäuden bereits rund 630 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Das Motto: „Wir wohnen auch hier.“



Fledermauskästen in der Weststadt



Nisthilfen für Mauersegler am Walkürenring

Soziales Engagement

Veranstaltungen



„Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt,
der andere packt sie kräftig an und handelt.“

Dante Alighieri, italienischer Dichter

Aktionstag „Brücken bauen“

Andere Perspektiven kennenlernen, zusammen anpacken und ein soziales Projekt unterstützen: Am Aktionstag „Brücken bauen“ werden Mitarbeiter von ihren Unternehmen freigestellt, um sich einen Tag lang für eine gute Sache zu engagieren – koordiniert von der Bürgerstiftung Braunschweig.

Teams der Nibelungen legten in den vergangenen Jahren zum Beispiel vor der Spielstube Hebbelstraße einen Naschgarten für Kinder an. Sie zimmerten mit Zehntklässlern der Nibelungen-Realschule Nist- und Überwinterungshilfen, bauten einen Unterstand am Frauenhaus oder strichen das Gästezimmer einer durch ambet betreuten Senioren-WG. 2018 traf sich nun eine Mitarbeitergruppe im Moorland, einem Feuchtbiotop mit Wildwuchs und Auwald. Das Team half dem BUND Braunschweig beim Mäheinsatz. Die Pflege vermeidet Verbuschung und sorgt für Blütenreichtum, der Insekten Nahrung bietet. An „Brücken bauen“ nehmen stets Mitarbeiter verschiedener Abteilungen teil. Der Aktionstag sorgt so auch für Austausch und guten Kontakt untereinander.



Mitglieder des BUND und Mitarbeiter der Nibelungen

Soziales Engagement

Veranstaltungen

Nibelungen-Schlemmer-Meile

Braunschweig war im Mittelalter ein wichtiges Handels- und Gewerbezentrum – ein Schnittpunkt bedeutsamer Fernhandelswege. Die Löwenstadt brachte sich aktiv in die Politik der Hanse ein und handelte intensiv mit anderen Hansestädten. Ein Exportschlager in dieser Zeit war die Mumme, als Stärkungsmittel oder Proviant auf Seereisen.

Bei der Braunschweiger Mummegenussmeile steht der süße Malzextrakt nun bei der Zubereitung von Speisen im Mittelpunkt. Jährlich im November werden in der Innenstadt mit Mumme verfeinerte Gerichte angeboten, vom Kaiserschmarrn mit Mumme-Mus über Frischlachs mit Zander-Mumme-Füllung bis zum Wild mit Malzmarinade. Die Nibelungen lädt auf die Nibelungen-Schlemmer-Meile ein. Rund um das Rathaus wird in Zelten gekocht, gefachsimpelt und lecker gegessen. An unserem Stand werden kleine Kuchen mit unserem Logo verschenkt. Dazu bietet das Wochenende Livemusik, einen Provence-Markt auf dem Domplatz und einen Spezialitätenmarkt auf dem Kohlmarkt.



Direkt vor dem Rathaus: Die Nibelungen-Schlemmer-Meile

Tag der Senioren

Im Juni waren wir mittendrin beim Tag der Senioren – mit einem eigenen Stand. 65 Gruppen, Vereine und Unternehmen stellten auf dem Domplatz interessante Angebote vor: Senioretheater, Mode, Reisen, Naturheilkunde, Gärtnern, Bildung, Nachbarschaftshilfe, Unterstützung, Begegnung – der Bogen war weit gespannt.

Auf der Bühne am Rathaus unterhielten der Tanzclub Agilando, der Braunschweiger Seniorenrockchor und Schunkelmusiker wie De Lattcher. Besonders gefragte Themen waren diesmal die Wohnpflegegemeinschaft am Alsterplatz, unsere Forschungswohnungen mit Assistenzsystemen und Hilfsmittel für ein selbstbestimmtes Leben.



Beratungsstand der Nibelungen beim Tag der Senioren

Braunschweiger Stadtputz

Das Engagement ist beeindruckend: 16.780 Bürger beteiligten sich 2018 am Braunschweiger Stadtputz. Am letzten März-Wochenende sammelten sie Müll von Straßen und Wegen und entsorgten achtlos Weggeworfenes aus Parks und Wäldern. Motto: „Müll? Kommt bei uns in die Tüte.“ 28,75 Tonnen wurden gefüllt. Auch die Nibelungen rief wieder zum Mitsammeln auf. In acht Quartieren waren Mitarbeiter und Kunden vereint unterwegs. Die Gruppen versorgten wir mit Zangen, Säcken und einem zweiten Frühstück. Zum Abschluss wurde vor dem Rathaus ein großes Dankesfest mit Spielen, Livemusik und einer Tombola gefeiert. Der Stadtputztag bietet neben der guten Tat auch ein Gemeinschaftserlebnis. Beim Sammeln kommen die vielen Akteure locker miteinander ins Gespräch.



Beim Stadtputz immer dabei: Unsere Mieter und wir

Spaziergruppe „3000 Schritte“

Was bietet das eigene Wohnquartier? Welche Besonderheiten gibt es? Welche Treffpunkte sind interessant? Das ist vielen Quartiersbewohnern oft gar nicht so bekannt. Mit einer Spaziergruppe ermöglichen wir seit 2018, die Nachbarschaft gemeinsam zu erkunden. Das Projekt „3000 Schritte“ sorgt für neue Kontakte, ist gut für das körperliche Wohlbefinden und stärkt die Bindung ans Wohnviertel.

„3000 Schritte“ ist ein Sportkonzept des Niedersächsischen Turner-Bundes. In der Nordstadt wurde es gemeinsam von Eintracht Braunschweig, der BBG und der Nibelungen umgesetzt. Die Kooperation ermöglicht, die Spaziergruppe kostenlos anzubieten. Eine Broschüre stellt interessante Routenpunkte vor. Die Gruppe, betreut von einem Übungsleiter, steuert wöchentlich ein neues Ziel an, etwa den Bürgergarten am Doweese, das Ölper Mühlenwehr oder die Jugendverkehrsschule. Anschließend besteht Gelegenheit, zusammen Kaffee zu trinken und weiter zu erzählen. Nach dem guten Zuspruch in der Nordstadt startet nun ab dem Frühjahr 2019 auch eine Spaziergruppe im Heidberg.



Bewohner der Nordstadt bei „3000 Schritte“



Weihnachtliche Stimmung im Heidberg

Quartiers-Weihnachtsmärkte

Der Braunschweiger Weihnachtsmarkt hat eine mehr als 300-jährige Tradition. 150 Stände inmitten des historischen Ensembles von Burg, Dom und Rathaus – das sorgt für besonderen Zauber. Aber auch die Weihnachtsmärkte in den Quartieren haben großen Charme. 2018 haben wir wieder gemeinsam mit der BBG zwei Stadtteil-Weihnachtsmärkte organisiert: auf dem Nibelungenplatz im Siegfriedviertel und auf dem Erfurtplatz im Heidberg. Die Weihnachtsmärkte bringen Jahr für Jahr viele Akteure aus den Quartieren zusammen: Kinderchöre und Bands, Tänzer und kreative Hobbykünstler. In der Nordstadt gab es zusätzlich zu den vielen Zeltständen ein Weihnachtsmannpostamt und eine Kerzenwerkstatt. Im Heidberg wurde ein dreistündiges Bühnenprogramm geboten. 26 Stände sorgten für eine große Auswahl an Geschenkideen, Snacks und warmen Getränken. Dazu gab es wie gewohnt Drehorgelmusik und ein Kinderkarussell. Auch der Weihnachtsmarkt in der Weststadt wird von der Nibelungen-Wohnbau jedes Jahr unterstützt. Die Weihnachtstreffen stärken die Quartiersidentität und sind eine viel genutzte Gelegenheit, um gemütlich im Lichterglanz zu bummeln und lange bei Glühwein und Bratwurst zusammenzustehen.

Gesundes Schulfrühstück

Gemeinsam frühstücken: Das gehört in 15 Braunschweiger Grundschulen fest zum Schulalltag dazu. Zweimal pro Woche stehen Kisten mit Broten, Äpfeln, Apfelsaft und Wasser bereit.

Drei bis vier Kinder jeder Klasse sind fürs Kistenholen eingeteilt. Einige Minuten vor der Pause essen dann alle Schüler auf ihrem Platz eine leckere, gesunde Morgenmahlzeit. Das gesunde Schulfrühstück wurde bereits 2009 von der Jochen-Staake-Stiftung initiiert. Von Beginn an wird es durch die Nibelungen finanziell unterstützt, so auch im Jahr 2018.

Vier Kooperationspartner – die Stiftung ist Hauptsponsor – stellen jährlich rund 130.000 Euro für das Projekt bereit. Auslöser war die Beobachtung, dass viele Kinder zum Unterricht kommen, ohne gefrühstückt zu haben. In nur noch jeder dritten Familie ist es üblich, gemeinsam zu essen. Andere Schüler packten in den Pausen kalte Pommes frites, Chips, Schokoladenriegel oder Tütensuppenpulver aus. Oft fehlt das Wissen, wie man sich gesund ernährt. Das gemeinsame Essen sorgt für Zusammenhalt und vermittelt ein Bewusstsein für gesundes Essen. Und das Wichtigste: Kein Kind nimmt mit knurrendem Magen am Unterricht teil. Zubereitet und ausgeliefert wird das Frühstück durch die Lebenshilfe.



Ein gesundes Frühstück ist wichtig, vor allem für Kinder

Sportsponsoring

Braunschweig und die Region liegen uns am Herzen. Zu einer guten Lebensqualität gehören auch Sport und unterhaltsame Freizeit-Events – spannende Spiele, bei denen sich Jung und Alt treffen, fachsimpeln, zusammen jubeln oder auch mal im Ärger vereint sind.

Erfolgreiche Sportmannschaften sorgen auch für überregionale Bekanntheit unserer Stadt. Deshalb ist die Nibelungen ein verlässlicher Partner der Basketball Löwen Braunschweig und der New Yorker Lions und unterstützt den Profisport, die Jugendarbeit und den Breitensport von Eintracht Braunschweig, quasi Braunschweigs Werbeträger Nummer eins.

Bei dem Basketball-Bundesligisten sind wir als „Top-Partner“ auch mit eigenen Aktionen präsent, etwa dem „Löwenfang“. In den Viertelpausen versucht ein Zuschauer, einen Basketball in einen Korb zu werfen, den das Maskottchen Henri auf dem Rücken trägt. Beim „Nibelungen-Dribbel“ umdribbeln zwei Zuschauer Nibelungen-Kegel. Wer zuerst einen Korb wirft, ist „Dribbler of the day“ und gewinnt einen 100-Euro-Möbelgutschein und Karten für das nächste Spiel. Dazu sorgen Bandenwerbung, eine Selfiewand, eine Wurfanlage im Foyer und eine Ansage „Die Nibelungen präsentiert die Zuschauerzahl!“ für Aufmerksamkeit.



Mieterbefragung

Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation?



AktivBo

„Ich finde es positiv, dass wir nach unserer Meinung gefragt werden.“

Mieter der Nibelungen-Wohnbau

Mieterbefragung 2018 -
Wie beurteilen Sie Ihre
Wohnsituation?

Mieterbefragung

Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation?

Das Feedback unserer Kunden ist uns sehr wichtig. Wir befragen regelmäßig Mieter, etwa kurz nach dem Einzug oder quartiersbezogen zur Zufriedenheit im Wohnumfeld. Die Vollbefragung indes hat noch einen ganz anderen Stellenwert. Rund 270.000 Antworten liegen nun vor! Kommentare auf 378 Seiten DIN A4-Seiten geben individuellen Einblick in Wünsche und Erwartungen. Alle Mieter bleiben dabei uns gegenüber anonym. Wir haben aber gruppierte Auswertungen erhalten, die konkrete Beurteilungen zulassen. Die Befragungsergebnisse können Stadtteilen, einzelnen Wohnanlagen oder Gebäuden zugeordnet werden – vorausgesetzt, mindestens fünf Mieter eines Gebäudes oder einer Wohnanlage haben an der Befragung teilgenommen.

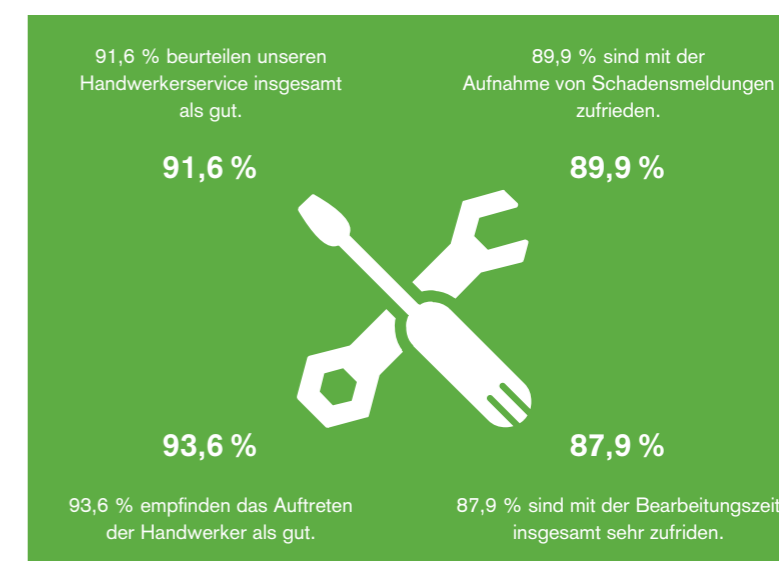
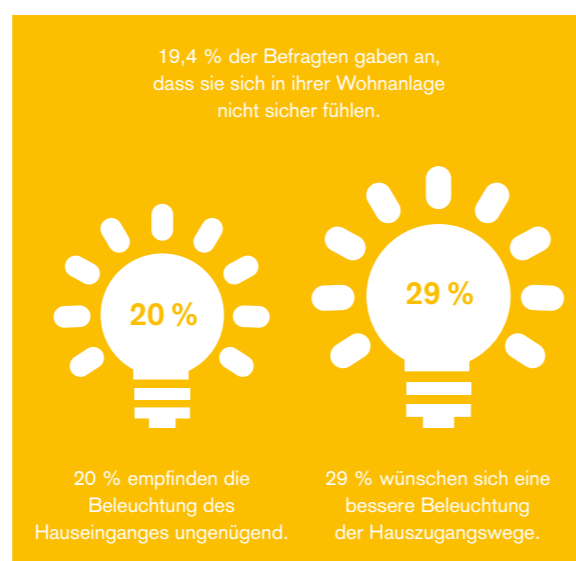
Wie zufrieden sind unsere Mieter mit dem Zustand der Wohnung, des Hauses und der Außenanlagen? Klappt die Treppenhausreinigung? Wie werden unsere Dienstleistungen und besondere Angebote beurteilt? Das Feedback zeigt konkret, wo es Optimierungsbedarf gibt. Ein Informationsschatz als Wegweiser. Nach der Gesamtanalyse planen Projektgruppen die Investitionen: konkrete Maßnahmen mit Dringlichkeitszuordnung.

Die Bestandsaufnahme und die daraus abgeleitete Planung ist seitdem in digitaler Form nutzbar. Die Daten sind in den kommenden Jahren unser „Handwerkszeug“, mit tagesgenauem Einblick, was sich wie entwickelt. Eine neu eingesetzte Projektleiterin ist eine wichtige Schnittstelle zwischen den verschiedenen Abteilungen. Sie holt bei Bedarf weitere Informationen von Kunden ein und kümmert sich um Details. So werden viele Verbesserungen schnell und zielgerichtet realisiert. Für Einzelmaßnahmen stellen wir 2019 ein Sonderbudget bereit – zusätzlich zur jährlichen Investition in Modernisierungen. Über die Fortschritte berichten wir regelmäßig im Kundenmagazin, versehen mit dem Hinweis „Mieterbefragung: So haben wir darauf reagiert“.



Mieterbefragung

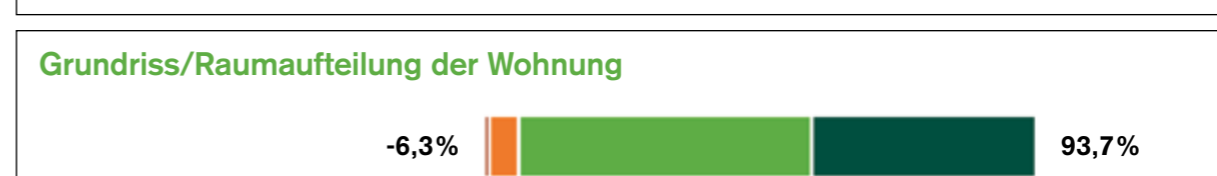
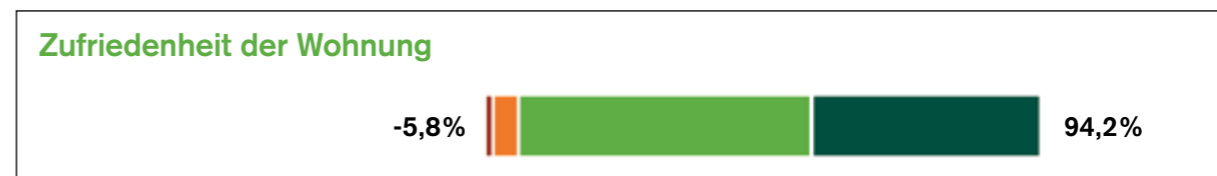
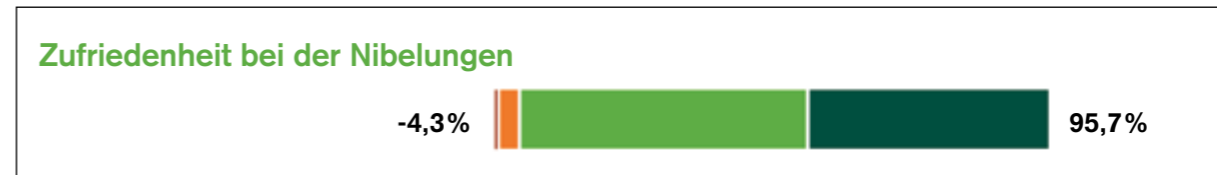
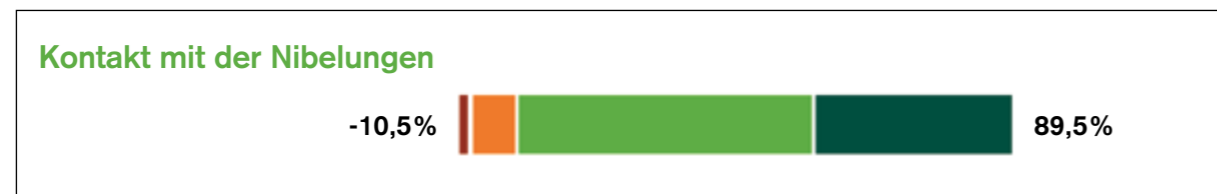
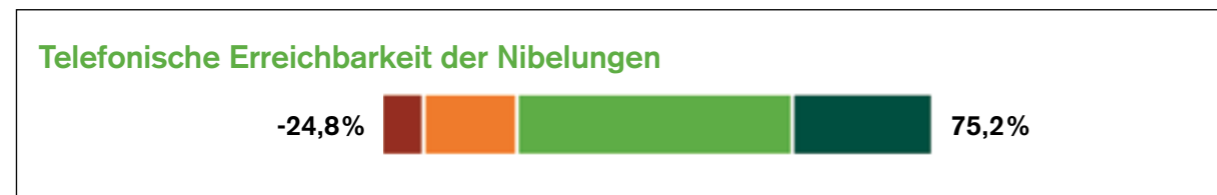
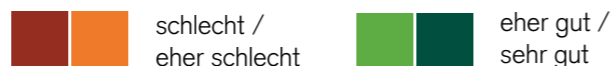
„Die machen doch sowieso, was sie wollen.“ – „Ich bin doch nur eine Nummer in der Datenbank.“ An solch einer Mietermeinung kann keinem Wohnungsunternehmen gelegen sein. Unzufriedene Mieter erzählen ihre Erlebnisse wesentlich häufiger weiter als zufriedene. Einige Erzählungen, und ein negatives Image verfestigt sich. Doch wie gelingt es, möglichst viele Einzelmeinungen wahrzunehmen? Mindestens einmal im Monat mit jedem Mieter sprechen, das wäre ideal. Leider ist das nicht umsetzbar. Wir haben uns deshalb für eine Mietervollbefragung entschieden. Zum Jahresbeginn 2018 erhielten alle Mieter einen vierseitigen Fragebogen. Das Hamburger Institut AktivBo wertete die Antworten auf 92 Fragen aus. Die Rücklaufquote war beachtlich: 47 Prozent unserer Mieter beteiligten sich. Viele Erkenntnisse wirken sich nun auf die Investitionsplanung und die Quartiersentwicklung aus.





Schnell verbessert wurde zum Beispiel unsere Erreichbarkeit. 24,8 Prozent der Befragten waren damit nicht zufrieden. Seit November ist nun eine neue Telefonanlage in Betrieb, verbunden mit einer effizienten Neuorganisation. Wir nutzen Internet-Telefonie – Voice over IP. Die komplette Rufschaltung wurde umgestellt. Um unseren Kunden eine bestmögliche Erreichbarkeit zu bieten, vertreten sich nun Teams der verschiedenen Aufgabenbereiche. Einen Anrufbeantworter hören unsere Kunden nur noch bei einem sehr hohen Telefonaufkommen. Die darauf gesprochenen Nachrichten können vom gesamten Team abgehört werden. Eine schnelle Übersicht und Bearbeitung aller Anliegen ermöglicht zudem seit einiger Zeit unser Kundenkontaktmanagement. Im System werden alle Anliegen dokumentiert und an den zuständigen Sachbearbeiter adressiert. Der sieht über eine Benachrichtigungsleiste: Welche Kunden wollten mich heute warum kontaktieren? Dann ruft er zurück oder bearbeitet das Anliegen direkt. Das Ziel der Neuausrichtung lautet: Kein Anruf soll mehr verloren gehen.

Hier ein paar Einblicke in die Ergebnisse der Mieterbefragung:



Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH



„Die CWG schafft neue Wohnflächen für Jung und Alt, für Familien und Paare, Alleinerziehende und Singles.“

Maren Sommer-Frohms, bis Ende 2018 Geschäftsführerin der Cremlinger Wohnungsbau GmbH



Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Knapp ein Jahr nach Gründung der Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG) wurde am 10. September bereits der erste Spatenstich in Cremlingen für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus gesetzt. Die CWG errichtet dort am Holzweg 51 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von 45 bis 80 Quadratmetern. Im Herbst 2019 sollen sie bezugsfertig sein. Das Cremlinger Architekturbüro Windisch hat ein anspruchsvolles energetisches Baukonzept mit einer abwechslungsreichen Architektur entwickelt.

In der Gemeinde Cremlingen sind neue Wohnungen stark nachgefragt. Es gibt einen hohen Bedarf an gutem, bezahlbarem Wohnraum, der bislang nicht gedeckt werden konnte. So prüfte man in Kooperation mit der Stadt Braunschweig die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft. Am 1. Oktober 2017 hat die CWG die Arbeit aufgenommen, ein gemeinsames Unternehmen der Gemeinde Cremlingen und der Wohnstätten-GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Nibelungen. Die Cremlinger Wohnungsbau GmbH wird insgesamt 133 neue Wohnungen errichten – 105 am Holzweg in Cremlingen sowie weitere 28 in Weddel. Die Grundstücke stellt die Gemeinde Cremlingen zur Verfügung.



Unternehmensbeteiligungen

Wohnstätten-Gesellschaft mbH

Das Mehrfamilienhaus im Cremlinger Baugebiet Holzweg II wird im Energiestandard KfW 55 errichtet. Das heißt: Im Vergleich mit einem ‚normalen‘ Neubau werden 45 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs eingespart. Sechs Wohnungen werden rollstuhlgerecht gestaltet, sechs weitere barrierearm. Im ersten Bauabschnitt entsteht auch sozial geförderter Wohnraum. Insgesamt schafft die CWG rund 2.900 Quadratmeter neue Wohnfläche: Wohnraum für Jung und Alt, für Familien und Paare, Alleinerziehende und Singles. Im Winter hat bereits der Hochbau begonnen.

Die einzelnen Blöcke sind untereinander höhenversetzt und durch eine abwechslungsreiche Klinker- und Putzfassade optisch reizvoll. Das Haus erhält ein Pult- und Flachdach. Als Schallschutzwand dient eine Carportanlage. Für Stellplätze in ausreichender Zahl ist künftig also gesorgt.



Mustergrafik Südansicht | © Architekturbüro Windisch

Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir am 31. Dezember 2018 insgesamt 235 Wohnungen und drei Garagen betreut.

Die Bestände der Wohnstätten-GmbH verteilen sich über das ganze Stadtgebiet Braunschweigs.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH nimmt ausnahmslos mit ihren Mitarbeitern die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Unternehmensbeteiligungen der CWG und Wohnstätten-GmbH wahr.

WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH



Gebrüder-Grimm-Straße 1-4, Braunschweig-Stöckheim



Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freystraße 10
38106 Braunschweig