



Ausgabe 1_2023
Kundenmagazin
der Nibelungen

FREI_RÄUME

WOHNEN BEI DER NIBELUNGEN

16

LICHTWERK- HÖFE 2

Erstbezug ab
Oktober 2023 möglich

8

WOHNGELD PLUS

Staatlicher Zuschuss
für viele Haushalte

DIE NIBELUNGEN WÜNSCHT
IHNEN EINEN HERRLICHEN

SOMMER



WOHNGELD



LEUCHTBLUMEN

Buntes Licht am Westbahnhof

HALLO,

schön zu erleben,
wie endlich wieder etwas
Normalität zurück
in unseren
Alltag einkehrt.



ROUVEN LANGANKE, PROKURIST UND BEREICHSLEITER

des kaufmännischen Immobilienmanagements und
der Hausbewirtschaftung. Seit rund 20 Jahren bei
der Nibelungen und in der Freizeit engagiert
er sich in der Freiwilligen Feuerwehr.

Wir sind dankbar, dass wir in den vergangenen Monaten trotz aller auf uns wirkenden Einflüsse, nicht zuletzt wegen des immer noch anhaltenden Krieges, wieder so einiges auf den Weg bringen konnten. Wir haben Projekte erfolgreich abgeschlossen und uns intensiv mit der energetischen Gebäudesanierung beschäftigt. Es freut uns sehr, dass persönliche Gespräche im Kundenzentrum und in den Nachbarschaften, beispielsweise im Rahmen von Stadtteilstesten, wieder zunehmen.

Zu sehen, wie aus Plänen Wirklichkeit wird: Das sind außerordentlich schöne Momente in der Wohnungswirtschaft. Am schönsten ist es dann, wenn wir hören, dass die Menschen zufrieden mit dem gemeinsamen Ergebnis sind. Über solch ein positives Feedback konnten wir uns in den vergangenen Wochen bei gleich zwei Projekten freuen.

Im Heidberg hat die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig ihre sogenannte Homepage offiziell eröffnet. Am südlichen Eingang des Einkaufszentrums Jenastieg, in Nachbarschaft des Sportbads, gibt es nun Platz für Vereinsbesprechungen, Fortbildung und Teambuilding sowie Räume für Trainingsgeräte und Equipment. Die Homepage wird auch als Teilzeitinternat genutzt. Zwei Jahre haben wir gemeinsam an einer optimalen Raumlösung gearbeitet. Bei der Eröffnungsfeier am 7. Mai wurde zum Ausdruck gebracht, wie groß die Freude über die neuen Möglichkeiten ist. „Ein Meilenstein in der Vereinsgeschichte“, so nannte es die Vorsitzende Corinna Kunth.

Aus Lehndorf gab es positive Rückmeldungen vom ehrenamtlichen Team der Ortsbücherei zu einem so gut wie abgeschlossenen Projekt, welche uns sehr gefreut haben. Die Ortsbücherei mit ihren rund 12.000 Medien im Bestand ist nun barrierefrei erreichbar. Wir werden in Kürze unser neues Servicebüro einrichten, welches mit einem rollstuhlgerechten WC, Küche und Raum für Begegnungen sicher auch der Ortsbücherei zugutekommen wird. Dazu hat sich der Vorplatz zu einem inklusiven Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität entwickelt. Alle seien „superglücklich“, erzählte Büchereiwartin Brigitte Buhr.

Auch bei anderen Projekten geht es gut voran. So unter anderen beim Wohnungsneubau in den Lichtwerk-Höfen 2. Wir nehmen ein großes Interesse an unseren 69 öffentlich geförderten Wohnungen wahr. Wir sind positiv gestimmt und nehmen die Herausforderungen der Zeit insgesamt an. Dabei legen wir auch großen Wert auf Ihr Feedback, Ihre Hinweise und Anregungen zu Verbesserungen. Mehr dazu auf Seite 6.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine schöne Sommerzeit.

Herzliche Grüße von Ihrer Nibelungen.
Ihr Rouven Langanke

INHALT

IMPRESSUM

Vi.S.d.P.:

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

Redaktion und Ausarbeitung:

Torsten VoÙ, Geschäftsführung
Uwe Jungherr, Marketing
Michael Völkel, Journalist

Grafische Umsetzung:

hm-Design | www.hm-design.eu

Druck:

Print Service Wehmeyer GmbH,
Braunschweig
Auflage: 10.000 Stück

Bildnachweise:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH;
Uwe Jungherr; Roman Brodel (S. 3);
Vodafone Kabel Deutschland (S.12);
www.adobe.stock.com



23

LEHNDORF

Attraktiver Vorplatz vor der Bücherei



20

WICHTIGE VERSICHERUNGEN

Sichern Sie Ihre Existenz ab!



16

LICHTWERK-HÖFE 2

Neubau im Herbst bezugsfertig



„Dieses Projekt
in Braunschweig
setzt jetzt
Maßstäbe“

18

LUKAS WIESER

Co-CEO & Gründer von MYFLEXBOX

THEMEN

- 6 MIETERBEFRAGUNG**
Ihre Rückmeldungen helfen uns
- 7 NEUE KINDERTAGESSTÄTTE**
Platz für 88 Kinder in fünf Gruppen
- 8 WOHNELD PLUS**
Anhebung der Einkommensgrenzen
- 10 ENERGIEBERATUNG**
Stadt Braunschweig informiert zum Energiesparen
- 11 SCHWIMM-STARTGEMEINSCHAFT**
Neue Räumlichkeiten übergeben
- 12 TV-EMPFANG**
Änderung bei den Betriebskosten
- 13 SCHNELLER EMPFANG**
Glasfaser soll in jede Wohnung
- 14 UNTERMETER**
Nisthilfen im Bestand der Nibelungen
- 15 TAG DER SENIOREN**
Viele Infos am 16. Juni in der Innenstadt
- 16 LICHTWERK-HÖFE 2**
Geförderter Wohnraum wird fertiggestellt
- 18 MYFLEXBOX**
Paketabholung rund um die Uhr
- 19 MODULARE BAUWEISE**
Neubau in Stöckheim schreitet fort
- 20 WICHTIGE VERSICHERUNGEN**
Hausrat- und Haftpflicht-Versicherungen erklärt
- 22 JAHRESRÜCKBLICKE**
Unsere Highlights online bereitgestellt
- 23 QUARTIERSPLATZ LEHNDORF**
Barrierefrei in die Ortsbücherei
- 24 CALLCENTER**
Telefonische Erreichbarkeit verbessert
- 25 SOMMERFEST UND SPIELMEILE**
Wir feiern endlich wieder zusammen
- 26 WASSERHÄRTE STEIGT**
Testlauf im Wasserwerk Bienroder Weg
- 27 PERSÖNLICH VOR ORT**
Unsere Büros in Braunschweig

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE?

Wir befragen regelmäßig Mieter*innen.

Die Rückmeldungen zeigen uns, was gut läuft und was noch besser werden kann.

Das Feedback unserer Mieter*innen ist uns sehr wichtig. Deshalb führen wir regelmäßig Umfragen durch. Beauftragt haben wir damit die auf Befragungen in der Wohnungswirtschaft spezialisierte AktivBo GmbH in Hamburg. Die Rückmeldungen sind ein wichtiger Baustein, um unsere Wohn- und Serviceangebote weiterzuentwickeln oder zu sehen, dass wir auf einem guten Weg sind.

NEUKUNDENBEFRAGUNG

Seit dem Jahresbeginn befragen wir Neukunden, wie zufrieden sie mit dem Service, der Freundlichkeit, der Terminfindung und dem Ablauf waren. Diese Befragung verschicken wir jeweils rund vier bis sechs Wochen nach dem Einzug. Die ersten Rückmeldungen werden derzeit von AktivBo erfasst.

HANDWERKERSERVICE

Seit einem Jahr verschicken wir stichprobenartig einen Fragebogen zum Handwerkserservice – 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. Die Rücklaufquote liegt aktuell bei 25,7 Prozent. Das Ergebnis ist erfreulich: Jeweils über 94 Prozent der Befragten bewerteten die abgefragten Kriterien als sehr gut oder eher gut: Service + Profil, die Meldung des Schadens und die Terminvereinbarung. Das handwerkliche Personal erhielt eine Spitzenbewertung von 97,7 Prozent.

ZUFRIEDENHEITSBEFRAGUNG

2023 hat unsere Befragung zur Wohnzufriedenheit begonnen, 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. Im Bereich Nord/West – Lehdorf, Am Ölper Berge, Saarstraße, Innenstadt und Westliches Ringgebiet – haben wir ca. 1.160 Mieter*innen befragt. Die Rücklaufquote lag bei aussagekräftigen 34,9 Prozent. Damit lässt sich sehr gut arbeiten. In Workshops werden nun Investitionen geplant: konkrete Maßnahmen mit Dringlichkeitszuordnung. Wer an der Befragung teilnimmt, beeinflusst mit seinen Antworten die künftige Entwicklung!

Miete im Verhältnis zu Wohnung/Service

Preis-Leistung



Würden die Nibelungen weiterempfehlen

Image



Zufriedenheit mit der Wohnanlage

Attraktivität



-100% -50% 0% 50% 100%

■ Schlecht ■ Eher schlecht ■ Eher gut ■ Sehr gut

Umfrage Bereich Braunschweig Nord / Nord-West



MÖCHTEN SIE NOCH MEHR WISSEN?

Weitere Informationen und ein Video zur Kundenbefragung haben wir bereitgestellt unter www.nibelungen-wohnbau.de/service/mieterbefragung/





NEUBAU

KITA WARNEKAMP



Ab September wird gelernt und getobt.
Die Baustelle ist voll im Zeitplan.
Aktuell läuft der Innenausbau auf
Hochtouren.

Am 1. September eröffnet eine neue Kindertagesstätte in Braunschweigs Norden. Die Kita Warnekamp bietet künftig Platz für 88 Kinder in drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen – betreut von einem 25-köpfigen Team der Johanniter Braunschweig. Zum Konzept gehört viel Bewegung an der frischen Luft. Rund ums Gebäude entsteht ein gepflasterter Spielweg. Eine 1.915 m² große Außenspielfläche bietet bald reichlich Gelegenheit für Abenteuer und Erkundungen.

„Aktuell läuft der Innenausbau auf Hochtouren. Die Baustelle ist voll im Zeitplan“, berichtet Projektleiter Olaf Reichert. Auch in den Außenanlagen wird



PÄDAGOGISCHE UNTERSTÜTZUNG GESUCHT

Fürs Team sucht der Regionalverband Harz-Heide der Johanniter aktuell noch pädagogische Fachkräfte. Infos zu den freien Stellen gibt es bei der Personalabteilung unter personal.harzheide@johanniter.de

kräftig gearbeitet. Sobald die Entwässerungsleitungen im Erdreich verlegt sind, beginnen die oberirdischen Arbeiten. Größere Schwierigkeiten durch Corona, Lieferengpässe oder die Verfügbarkeit von Handwerker*innen konnten durch geschickte Planung vermieden werden. „Da die Nibelungen zurzeit weitere Baustellen im Stadtgebiet hat, konnten wir, was die Handwerker betrifft, Synergien nutzen“, erläutert Olaf Reichert.

IM AUGUST KOMMEN DIE MÖBEL

So ist nun ein wesentlicher Meilenstein in Sicht: der Abschluss des Innenausbaus Anfang August. Dann finden nur noch Restarbeiten statt, und die Kita am Schwarzen Berg wird eingerichtet.

HAUSHALTSKASSE ENTLASTEN DURCH WOHNGELD PLUS

Prüfen Sie, ob Sie profitieren können. Es lohnt sich!



Mehr Geld im Portemonnaie! Seit dem Jahresbeginn können viele Haushalte von einer Finanzspritze profitieren: vom Wohngeld Plus. Die Kosten steigen und steigen. Fast alles ist teurer geworden. Das macht es immer herausfordernder, Monat für Monat finanziell über die Runden zu kommen. Ein staatlicher Zuschuss erleichtert nun die Planung. Das Wohngeld Plus unterstützt oft Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Es lohnt sich deshalb zu prüfen, ob Sie Wohngeld Plus beantragen können. Das hängt ab vom Gesamteinkommen und dem Vermögen des Antragstellers mit seinen Haushaltsmitgliedern. Wichtig zu wissen: Der monatliche Zuschuss muss nicht zurückgezahlt oder versteuert werden! Bezugsberechtigt sind oft auch Senior*innen. Beziehende von Transferleistungen haben in der Regel keinen Anspruch auf Wohngeld.

MEHR HAUSHALTE HABEN ANSPRUCH

Vielleicht kennen Sie die Situation: Man geht regelmäßig zur Arbeit, aber das Einkommen reicht trotzdem nicht aus, um den Lebensunterhalt komplett allein zu schultern. Das Wohngeld sorgt in solchen Situationen bereits seit vielen Jahren für Entlastung. Der Staat beteiligt sich monatlich an der Miete. Wer bezugsberechtigt ist, das wurde nun neu geregelt. Deshalb das Plus. Das Wohngeld selbst wurde erhöht – und deutlich mehr Haushalte haben Anspruch auf den Zuschuss. Die Einkommensgrenzen wurden nach oben gesetzt. Vermögensgrenzen wurden beibehalten (60.000 Euro für Antragsteller*in, 30.000 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied). Neu ist außerdem, dass die Heizkosten dauerhaft bezuschusst werden.

WOHNGELD BEANTRAGEN KÖNNEN:

- > Familien
- > Alleinerziehende
- > Geringverdiener*innen und Mindestlohnempfänger*innen
- > Kurzarbeitergeldempfänger*innen
- > Rentner*innen, die keine Grundsicherung erhalten
- > Bürgergeldaufstocker*innen (eine Chance, um aus dem Leistungsbezug zu fallen. Das Jobcenter muss beraten)
- > ALG1-Empfänger*innen
- > Student*innen und Schüler*innen, die kein BAföG und BAB erhalten
- > Menschen mit Schwerbehinderung und Pflegegrad



Wohngeld-Plus-Rechner



↖ Eine erste Orientierung, ob Sie Wohngeld beantragen können, bietet der Wohngeld-Plus-Rechner!

WIE ERHALTE ICH WOHNUNG?

Das Wohngeld Plus wird individuell berechnet. Die Höhe hängt ab von den zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern, vom Gesamteinkommen und der Höhe der zu zahlenden Miete. Antragsformulare liegen bereit in der Wohngeldstelle (Naumburgstraße 25), in der Bürgerberatung (Steinweg 19) und bei den Bezirksgeschäftsstellen. Für Ihren Antrag benötigen die Stadt Braunschweig unten stehende Unterlagen, die für Ihren Fall notwendig sind.

Das Wohngeld kann auch erst mal formlos beantragt werden, wenn noch nicht alle Unterlagen vollständig sind. Sämtliche Unterlagen samt Antrag müssen dann innerhalb eines Monats bei der Wohngeldstelle eingereicht werden. Damit gilt der Antrag rückwirkend mit dem Monat der formlosen Beantragung.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Braunschweig.

Telefon: 0531-4 70 50 50.

E-Mail: wohngeld@braunschweig.de

Im nächsten Kundenmagazin informieren wir Sie über Wohnberechtigungsscheine.

NÖTIGE UNTERLAGEN:

- > Mietvertrag/Untermietvertrag
- > Vermieterbescheinigung
- > Mietänderungsschreiben/Mietbescheinigung
- > Zinsbescheinigung für Kautionspartner für alle Mietvertragspartner
- > Aktuelle Verdienstabrechnung (auch Minijob)
- > Rentenbescheide/Änderungsmitteilung
- > Arbeitslosengeldbescheid
- > Krankengeldbescheid
- > Nachweis über Unterhaltszahlungen
- > Regelmäßige Zahlungen von Privatpersonen
- > BAföG- und BAB-Bescheid
- > Kindergeld- und Elterngeldnachweis (Kindergeld zählt nicht als Einkommen für

die Berechnung. Das Elterngeld ist bei der Berücksichtigung gedeckelt. Beides muss dennoch nachgewiesen werden)

- > Kopie des letzten Steuerbescheides, insbesondere für Selbständige
- > Zinseinnahmen aus Sparbuch und anderen Kapitalvermögen, insbesondere Nachweis über Kapitalertragssteuer
- > Nachweis über freiwillige/private Krankenversicherung
- > Sterbeurkunde
- > Bescheid über Pflegegeld
- > Schwerbehindertenausweis
- > Trauschein (wenn Eheschließung im Antragsjahr)



Ein Team der Stadt Braunschweig informiert über Energiesparen, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien.



Architekt Dirk Burmeister (links) und Installateur- und Heizungsbauermeister Daniel Funke geben Tipps.

25 TIPPS IM FLYER

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG

Die Energieberatung der Stadt Braunschweig wurde im April personell verstärkt. Ansprechpartner ist nun neben Architekt Dirk Burmeister auch Daniel Funke, ausgebildeter Installateur- und Heizungsbauermeister. Die beiden arbeiten in zentralen Büros mit Blick aufs Rathaus, im Langen Hof 8. Als Kooperationspartner unterstützt BS|ENERGY mit Mitarbeiter Uwe Schnepel das Team.

ZU WELCHEN THEMEN BERATEN SIE?

Wir geben Tipps zum Energiesparen und informieren rund um Energieeffizienz und Erneuerbare Energien. Ein Schwerpunkt ist die Beratung von Gebäudeeigentümern bei Sanierungen oder der Planung eines Neubaus – als Erstberatung. Was ist möglich? Was ist sinnvoll? Planungsleistungen bieten wir nicht an. Vor allem geht es um den Wärmeschutz der Gebäudehülle, um Gebäudetechnik – speziell die Heizungen – und um Solarstrom und Photovoltaik. Wir informieren auch über Fördermittel von Bund und Stadt.

KÖNNEN SICH AUCH MIETER*INNEN AN SIE WENDEN, DIE INTERESSE AN EINER MINI-SOLARANLAGE HABEN?

Ja, wir informieren gern, wie es technisch funktioniert, was es kostet und welche Leistung es bringt. Die Stadt Braunschweig unterstützte den Kauf von Mini-Solaranlagen in diesem Jahr mit bis zu 400 Euro. Der Fördertopf ist inzwischen geleert. Rund 760 Anträge wurden gestellt. Bei den Anlagen kommen Ökonomie und Ökologie zusammen. Es dauert einige Jahre, bis man die Investition wieder raus hat, aber die Solarzellen sind langlebig. Sie produzieren auch nach 25 Jahren noch Strom. Voraussetzung für die Nutzung ist, dass der Vermieter dem Vorhaben zustimmt.



„Das Interesse an Energieeffizienz & Nachhaltigkeit ist groß“

WAS EMPFEHLEN SIE MIETER*INNEN, UM ENERGIE ZU SPAREN?

Sinnvoll ist, die aktuelle Abrechnung mitzubringen. Dann sehen wir, ob der Verbrauch über dem Durchschnitt liegt. Falls ja, schauen wir, woran das liegen könnte. Hilfreich ist ein Strommessgerät, das den Verbrauch von Geräten ermittelt. Das ist nicht allzu teuer. Man kann es auch in der Stadtbibliothek ausleihen. Ist eine Neuananschaffung von Haushaltsgeräten geplant, stellen wir das EU-Energielabel vor – und Webseiten wie spargeraete.de. Dazu gibt es viele kleine Tipps, die den Geldbeutel schonen, von der LED-Lampe bis zum wassersparenden Duschkopf. 25 Tipps sind in einem Flyer zusammengefasst, der bei uns ausliegt.

BERATEN SIE AUCH TELEFONISCH?

Ja. Wir haben auch die Möglichkeit, jemanden zu einer Onlinebesprechung einzuladen. Hin und wieder fahren wir auch mal raus, um uns ein Gebäude näher anzuschauen, zum Beispiel, wenn eine Komplettsanierung geplant ist. Das Interesse an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ist groß. Wir stellen täglich fest: Viele sind gerne bereit, viel zu tun.

KOSTENLOSE BERATUNG

Terminvereinbarung unter
Telefon 0531-4 70 39 45 oder 0531-4 70 39 46.
E-Mail: energieberatung@braunschweig.de

ZENTRALE „HOMEBASE“ AM SPORTBAD

Für die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig (SSG) hat ein neues Kapitel Vereinsgeschichte begonnen. Anfang Dezember 2022 übergab die Nibelungen Räume für eine zentrale „Homebase“ im Heidberg. Im Jenastieg 13 stehen nun Bürofläche, Platz für Besprechungen und Fortbildungen sowie Räume für Physiotherapie, Trainingsgeräte und Wettkampfequipment zur Verfügung. Die offizielle Eröffnung wurde Anfang Mai in großer Runde gefeiert.

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.

Die „Homebase“ ist nun eine zentrale Anlaufstelle für die Eltern, Trainer*innen und Sportler*innen – und bei Bedarf auch ein Teilzeitinternat, um den Spagat zwischen Schule und teils mehrfachen täglichen Trainings zu erleichtern. Der Standort dafür ist optimal: am südlichen Eingang des Einkaufszentrums, in Nachbarschaft zum Sportbad Heidberg.

Bei der Gestaltung der Räume gab es eine enge Zusammenarbeit zwischen der SSG und der Nibelungen. Zwei Gewerbeflächen wurden zusammengelegt und den Anforderungen und Wünschen angepasst. „Die Nibelungen ist dem Projekt von Anfang an aufgeschlossen gegenübergetreten“, resümierten die Vorstandsvorsitzende Corinna Kunth und Vorstandsmitglied Sandra Jakobi. „Herr Langanke half, so manche Hürde zu nehmen. Es waren zwei Jahre gemeinsame intensive Arbeit. Die Nibelungen ist jetzt nicht nur Vermieter, sondern auch Sponsor der SSG für drei Jahre.“ Prokurist Rouven Langanke brachte in seiner Eröffnungsrede auch den Stolz der Nibelungen zum Ausdruck, ein wichtiger Partner für den Schwimmleistungssport in Braunschweig zu sein.

Die Sportler*innen und Trainer*innen sagten auf ihre Weise Danke. In den letzten zwei Jahren hat sich eine breite Basis der Schwimmer*innen nicht nur in Niedersachsen durchgesetzt – es konnten auch 15 Medaillen bei den Norddeutschen Meisterschaften errungen werden.



Die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig hat nun einen vielseitig nutzbaren Treffpunkt im Heidberg.



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

KABELFERNSEHEN AB 2024 NICHT MEHR IN NEBENKOSTEN ENTHALTEN

Mieter*innen können Einzelverträge abschließen – dann bleibt alles wie bisher

Fernsehen zu schauen, das war für unsere Mieter*innen in den vergangenen Jahren unschlagbar günstig. „Ein Sammelvertrag über die Versorgung von rund 7.000 Wohnungen ermöglichte, sehr gute Sonderkonditionen mit der Kabelcom Braunschweig zu vereinbaren. Unter diesem Namen bietet Vodafone Kabel Deutschland in Braunschweig Fernseh- und Internetprodukte speziell für Wohnungsunternehmen an“, erläutert Torsten Kappei, Leiter Betriebskosten- und Forderungsmanagement. In den vergangenen Jahren bezahlten unsere Mieter*innen monatlich 5,65 Euro für die Versorgung mit Kabelfernsehen. In Kürze sind die Kabelgebühren nun indes nicht mehr umlagefähig. Das Telekommunikationsgesetz wurde geändert, um mehr Wettbewerb in den Markt zu bringen und die Wahlfreiheit zu stärken. Mit dem neuen Gesetz werden die Kabelgebühren aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen.

Unsere Mieter*innen können demnächst aber für den Empfang des Kabelfernsehens einen eigenen Vertrag mit der Kabelcom/Vodafone abschließen. Stichtag ist der 1. Januar 2024! Die Umlagefähigkeit für den Kabel-Anschluss gilt bis zu diesem Zeitpunkt unverändert weiter, d.h. die Kosten bleiben bis einschließlich Dezember 2023 Bestandteil der Nebenkosten. Bis dahin besteht kein konkreter Handlungsbedarf.

SONDERKONDITIONEN

Ab 01.01.2024 wird Kabelcom/Vodafone allen Mieter*innen der Nibelungen Sonderkonditionen für den Kabelfernsehempfang mit einem vergleichbaren Preis- und Programmumfang wie bisher anbieten. Dafür haben wir mit Kabelcom/Vodafone einen neuen Versorgungsvertrag abgeschlossen. Das TV-Signal und die Internetprodukte über die Kabelnetze in unseren Gebäuden stehen also auch in Zukunft wie gewohnt zur Verfügung. Wer ab dem 01.01.2024 nicht auf das TV-Signal verzichten möchte, der sollte das Informationsschreiben von Vodafone und der Nibelungen abwarten, in dem das Angebot demnächst ausführlich vorgestellt wird. Auch was genau zu tun ist, wird dann konkret erklärt.

Sollten Bewohner einen Internet-Vertrag mit Vodafone abgeschlossen haben, ändert sich für diesen Internet-Vertrag nichts: Da dieser nicht über die Nebenkosten abgerechnet wird, ist er nicht von der Gesetzesänderung betroffen.

Wir werden über dieses Thema auch weiter in unserem Kundenmagazin ausführlich berichten.



TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ
TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ

GLASFASERANSCHLUSS BALD AUCH IN IHRER WOHNUNG

Die Telekom baut in Braunschweig
ihr Glasfasernetz aus –
auch bei der Nibelungen.



Die Zukunft in der Telekommunikation gehört der Glasfaser. Die großen Telekommunikationsunternehmen haben daher Investitionen in Milliardenhöhe für ihre Glasfasernetze angekündigt.

Erfreulicherweise hat die Telekom mit ihrem Ausbau in Braunschweig begonnen. Geplant ist, auch alle (mit wenigen Ausnahmen) Wohngebäude der Nibelungen an das Glasfasernetz anzuschließen. Der Ausbau wird gleich bis in die Wohnung erfolgen. Dann sind alle Wohnungen direkt mit dem Glasfasernetz verbunden, wie es in den neu gebauten Wohnungen am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet heute schon Standard ist. Kupferkabel werden in unseren Neubaugebieten gar nicht mehr verbaut.

WEITERE PLANUNGEN

Es ist geplant, dass der Ausbau bis in die Wohnungen bereits in diesem Sommer beginnt. In manchen Stadtteilen wurden die Bauarbeiten im Straßenraum mit Verlegung der Glasfaser bis in den Keller bereits abgeschlossen. Derzeit arbeitet die Nibelungen gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet und der Telekom an einem Gestattungs- und Liefervertrag, der als Mustervertrag für alle Wohnungsunternehmen dient – und der Telekom dann für die Verlegung der Glasfaserkabel.

Wir werden selbstverständlich alle Mieter*innen informieren, wann es bei Ihnen losgeht und was dann genau bei Ihnen im Haus passiert und wo die Anschlussdose gesetzt wird.

Muss ich dann den Glasfaseranschluss nutzen und einen Vertrag bei der Telekom abschließen? Die Antwort lautet zweimal Nein. Die Telefon- und Kabelanschlüsse in Ihrer Wohnung bleiben auch in den nächsten Jahrzehnten erhalten. Dafür haben wir mit langfris-



tigen Lieferverträgen gesorgt, zum Beispiel mit Kabelcom/Vodafone bei den Kabelnetzen (siehe gegenüberliegende Seite). Alle Internet- und Telefonangebote bleiben unverändert für Sie nutzbar. Sie entscheiden, welches Angebot am besten zu Ihnen passt.

Die Telekom wird Ihnen auch in Zukunft noch DSL-Produkte über das „gute alte Telefonkabel“ anbieten, die für viele Anwendungen auch noch vollkommen ausreichend und zeitgemäß sind. Sie können aber nach Anschluss Ihrer Wohnung dann auch noch zusätzlich Glasfaser-Produkte wählen – ohne Anschlusszwang oder Verpflichtung. Sie können auch Glasfaser-Produkte von anderen Anbietern als der Telekom wählen, wenn sie dann verfügbar sind. Es ist zu erwarten, dass sich auch dieser Markt wie bei den DSL-Angeboten entwickeln wird und sie dann aus Glasfaser-Angeboten vieler Anbieter wählen können. Über die weitere Entwicklung halten wir Sie über unser Kundenmagazin auf dem Laufenden.

236 MOBILE NISTMÖGLICHKEITEN IN DEN QUARTIEREN

Hin und wieder melden sich besorgte Mieter*innen bei uns: „Vor dem Haus steht jemand mit einem Fernglas“, berichten sie. Oder: „Hier schleicht jemand auf dem Dachboden herum.“ In der Regel hat das aber seine Richtigkeit. Ein Team von Ökotop, der Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen, ist unterwegs. Die Mitarbeiter*innen untersuchen, bevor Gebäude saniert werden, welche Tiere dort leben. Ermittelt wird das durch Sichtkontrollen, Detektoren sowie Kot- und Fraßspuren.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle wildlebenden Vögel geschützt. Fledermäuse gehören sogar zu den streng geschützten Arten. Deshalb lassen wir vor jeder Modernisierung die Gebäude faunistisch überprüfen – lange, bevor

die Gerüste für Dachsanierungen oder Fassadendämmungen aufgebaut werden. Muss ein Nistplatz außerhalb der Nistzeit verschlossen oder beseitigt werden, schaffen wir nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatz – in der Regel drei Plätze in der Nähe. Denn nicht wenige Tiere sind standorttreu. Sie kehren stets zur gleichen Fortpflanzungsstätte zurück.

„Insgesamt hängen inzwischen 236 mobile Nistmöglichkeiten mit 26 oder 32 Millimeter großen Einfluglöchern in den Quartieren“, berichtet Gärtner Matthias Beulke. Diese Nistkästen werden vor allem von Meisen angenommen. „Ab und an sehen wir auch mal Spatzen oder Rotkehlchen.“ Einmal im Jahr werden die Nisthöhlen gesäubert.

HOHLRÄUME FÜR FLEDERMÄUSE

Für Fledermäuse schaffen wir Wochen- und Sommerquartiere, etwa durch spezielle Ziegel und kleine Hohlräume im Dämmmaterial. 20 Zentimeter breite und zwei Zentimeter hohe Einflugöffnungen reichen ihnen, um sich dahinter in Hohlräumen niederzulassen. Diese Gele-

genheit haben sie bei uns aktuell im Siegfriedviertel, in Lehdorf und in der Siedlung Am Ölper Berge. Angebracht haben wir zudem Stangenhotels für Mehlschwalben und Nistmöglichkeiten für Schleiereulen. Schleiereulen haben großen Platzbedarf. Für ein Paar, das in der Weststadt in einem Dunstabzugsrohr saß, bauten wir einst zwei eineinhalb Meter hohe Holzkästen – mit Schlupfloch und mehreren Ebenen im Inneren. Diese Nisthilfen wurden auf einem Dach in der Nähe des Aufzugsschachts angebracht.



Bei der Nibelungen wohnen auch viele Vögel. Sogar Austernfischer brüteten schon bei uns.

Für viel Gesprächsstoff sorgt auch der „Halligstorch“. Der brütete schon auf Flachdächern im Siegfriedviertel, im Heidberg und in der Weststadt. Der Austernfischer pfeift und trillert in der Brutzeit so energisch, dass man ihn kaum ignorieren kann. „Ruffreudig“ heißt das im Fachjargon. Ein bekieselttes Dach mit etwas Moos ist für die Vögel ein in sich geschlossenes Biotop. Die Nahrung, vorwiegend Insekten, sitzt quasi gleich auf dem Tisch.



TAG DER SENIOREN AM 16. JUNI

Rund ums Rathaus und den Dom gibt es Livemusik, Tanz, Mitmach-Aktionen und über 50 Info-Stände.

„**B**raunschweig neu entdecken“: So heißt am 16. Juni das Motto beim Tag der Senioren. Fünf Stunden lang – von 11 bis 16 Uhr – können die Besucher*innen an mehr als 50 Ständen vorbeischaun und dabei auch vieles ausprobieren. Angeboten werden zum Beispiel Rikscha-Fahrten, ein Gleichgewichtsparcours, eine Foto-box und ein Demenz-Parcours.

RUNDGANG MIT SPEZIELLER BRILLE

Mehr als ein Viertel der rund 253.000 Einwohner*innen Braunschweigs ist älter als 60 Jahre. Wie interessiert und aktiv diese Altersgruppe ist, zeigen über 200 Freizeit- und Hobbygruppen, Initiativen und Seniorenkreise. Beim Tag der Senioren rund ums Rathaus und den Dom werden viele der Angebote vorgestellt. Informiert wird auch über Reisen, das Wohnen im Alter, Unterstützung und ehrenamtliches Engagement. Das Team der Nibelungen freut sich diesmal in der Nähe des Doms auf Besuch, an Stand 5. Dort stellen wir ein ganz neues 360°-Video vor. Mit einer speziellen Brille kann man unsere Übergangspflegewohnung in der Halberstadtstraße 4 für ambulante Kurzzeitpflege erkunden. In einem virtuellen Rundgang stellt Dr. Jonas Schwartz die Ausstattung vor.

KAFFEE UND KUCHEN

Dazu bietet der Tag der Senioren ein vielfältiges Liveprogramm auf zwei Bühnen, Kaffee und Kuchen und kleine Snacks, zum Beispiel Kartoffelpuffer und dänische Spezialitäten vom Grill.



LIVEPROGRAMM AUF ZWEI BÜHNEN

Bühne Platz der Deutschen Einheit

10.55/11.20 Uhr	Singkreis LAB
12.30 Uhr	Die Lattcher
13.30 Uhr	Qui Gong/Polizeisportverein
14.00 Uhr	Tai Ji Vorführung
14.30 Uhr	Mitmach-Aktionen der VHS
15.00 Uhr	Saxophonorchester Saxcess

Bühne Domplatz

11.20 Uhr	Rentnerband Waggum
12.40 Uhr	Die Schnulzenreiter
14.20 Uhr	Tanz vom Club Agilando
15.00 Uhr	Braunschweiger Seniorenrockchor/ Gelbbauchunken





NEUBAU

AB OKTOBER BEZUGSFERTIG

In den Lichtwerk-Höfen 2
gestalten wir Wohnraum
für Menschen
mit kleinerem Budget.

Alle 69 Wohnungen
sind öffentlich gefördert!

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unsere Aufgabe, Wohnraum für alle Braunschweiger*innen zu schaffen. In besonderem Maße gehört dazu auch bezahlbarer Wohnraum. Mit den Lichtwerk-Höfen 2 lösen wir dieses Versprechen ein. Speziell für Menschen mit kleinerem Budget ermöglichen

wir im Nördlichen Ringgebiet das Wohnen in zwei modernen und umweltfreundlichen Neubauten. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert. Mieter*innen mit einem Wohnberechtigungsschein können hier künftig für 6,10 Euro bzw. 7,50 Euro/m² wohnen. Auf der Baustelle geht es voran. Der Neubau in der Montgolfierstraße ist bereits abgerüstet. Ab Juni finden die ersten Besichtigungen statt.



LICHTWERK-HÖFE
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

KOMMUNIKATIVER INNENHOF

In den Lichtwerk-Höfen 2 gestalten wir einen vielfältigen Wohnungsmix: 69 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in zwei je fünfgeschossigen Gebäuden. Zudem bauen wir 18 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. Interessenten erhalten weitere Informationen bei Katharina Pauline Brandt, Abteilungsleiterin der Wohn-Pflegegemeinschaften, unter Telefon 0531-25 65 73 53. Im gleichen Haus wird die Lebenshilfe zwei Wohngemeinschaften mit insgesamt acht 1-Zimmer-Apartments betreuen. Der Einzug wird freudig erwartet. Für beide WGs sind bereits alle Plätze vergeben.

Alle Wohnungen in den Lichtwerk-Höfen 2 sind barrierearm zugänglich, teilweise rollstuhlgeeignet und mit einem Aufzug erreichbar. Die Infrastruktur ist hervorragend. Viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeitangebote sind fußläufig zu erreichen. Die zentrale Lage macht es leicht, auf ein eigenes Auto zu verzichten – zumal das Quartier auch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept bietet: mit Car- und Bike-Sharing, diversen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und einer guten Anbindung an den ÖPNV.

Im Sommer werden nun auch die Außenanlagen fertiggestellt: 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. Bezugsfertig werden die neuen Wohnungen ab Oktober sein.



WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Für eine Wohnung in den Lichtwerk-Höfen 2 benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein der Stadt Braunschweig. Auf unserer Webseite finden Sie die wichtigsten Informationen rund um das Dokument, von den Voraussetzungen über den Antrag bis zur Ausstellung.



PAKETABHOLUNG RUND UM DIE UHR

Neue anbieteroffene Paketstationen sorgen für kurze Wege und Flexibilität.

Rund 3,9 Milliarden Pakete werden jährlich in Deutschland verschickt. Große Vorfreude. Doch wenn der Zusteller klingelt, ist oft niemand zu Hause. Die Hälfte der Direktzustellungen an Berufstätige misslingt beim ersten Versuch. Ist kein Nachbar zu erreichen, folgt meist ein zweiter oder sogar dritter Zustellversuch. Und es dauert, bis man endlich auspacken kann. Nun kann es schneller gehen: mit MYFLEXBOXEN an zwölf Standorten. Diese Paketstationen sind anbieteroffen. Jeder Paketdienst kann Sendungen hinterlegen. Rund um die Uhr sind sie dann abholbereit – mit einem Code, der per E-Mail oder auf einer Benachrichtigung zugestellt wird.

ABHOLUNG MIT CODE

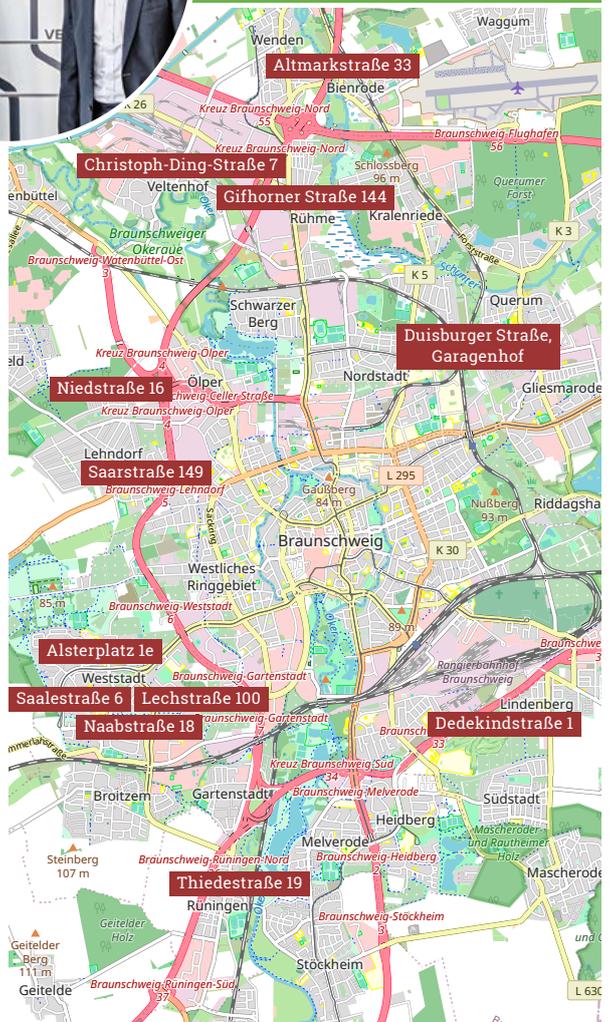
Eine MYFLEXBOX ist sozusagen der nette Nachbar, der bei Abwesenheit die Sendung entgegennimmt. Über die Box können Pakete kontaktlos, sicher und flexibel abgeholt werden. Der Abholcode wird an der Station gescannt oder eingegeben. Dann öffnet sich ein Fach mit dem Paket. In Braunschweig bieten bereits UPS und GLS den Service an. Mit weiteren Unternehmen laufen Verhandlungen.

Die Boxen sparen nicht nur Zeit – sie ersparen auch unnötige Wege und verringern so den CO₂-Ausstoß. Klimaschutz im Alltag. Die Nibelungen stellt gern Grundstücke dafür bereit. „Neben modernem Wohnen möchten wir unseren Mieter*innen auch entsprechende Infrastruktur bieten, die es für einen nachhaltigen und lebenswerten urbanen Raum braucht“, so Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß. „Damit verbunden ist die Gelegenheit, aktiv den eigenen CO₂-Fußabdruck zu verringern.“

Die Standorte wurden so gewählt, dass es ausreichend Abstand zu den Häusern gibt, aber alle Stationen gut zu erreichen sind. Größtenteils sind Parkplätze in der Nähe, berichtet Projektleiter Michael Hegenbarth. „Die neue Kooperation passt optimal ins Mobilitätskonzept der Nibelungen.“ Für MYFLEXBOX, ein österreichisches Unternehmen, ist die Kooperation das erste Projekt in dieser Größenordnung in ganz Deutschland. Weitere Standorte sind in Planung.



Torsten Voß, Nibelungen-Geschäftsführer und Lucas Wieser, Co-CEO und Gründer von MYFLEXBOX



NEUBAU

In Stöckheim-Süd
entstehen 73
öffentlich geförderte
Wohnungen.
Geplanter Bezugstermin:
Herbst 2024.



IM OKTOBER WIRD DER ROHBAU FERTIGGESTELLT

Im Baugebiet Stöckheim-Süd geht es voran. Auf zwei Grundstücken nahe der Wendeschleife der Stadtbahnlinie 1 entstehen zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 öffentlich geförderten Wohnungen: 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von rund 40 bis 95 m², darunter neun rollstuhlgerechte Wohnungen.

Auf dem größeren Grundstück wird aktuell die Kellerdecke betoniert. Auf dem kleineren wurde die Sohlplatte in drei Bauabschnitten fertiggestellt. Wände und Stützen werden geschalt und betoniert. Die Arbeiten begannen auf dem großen Grundstück und folgen auf dem kleineren. Wiederholungsvorteile und Erkenntnisse können sich so direkt positiv auswirken. Voraussichtlich im Oktober wird auf beiden Grundstücken der Rohbau stehen.

„Der Baugrund hat sich nach Herstellung der Baugrube recht unterschiedlich dargestellt“, berichtet Projektleiterin Susanne Butt. „Wir wussten aus vorbereitenden Baugrunduntersuchungen, dass mit einer Wasserhaltung in der Baugrube zu rechnen sein würde, da das Grundwasser so oberflächennah ansteht. Diese Wasserhaltung hat auf dem großen Grundstück sehr gut funktioniert, auf dem zweiten hingegen gar nicht. Dort war der Boden fast puddingartig. Er hat das Wasser trotz Pumpbetriebes kaum abgegeben.“ Deshalb war es nötig, Teile des Bodens abzutauschen und lagenweise auszutauschen. „Ein unerfreulicher Mehraufwand, der nun aber zur Bebaubarkeit

des Baufeldes geführt hat. Zeitliche Verzögerungen gibt es dort glücklicherweise noch nicht. Die im vergangenen Sommer befürchteten Lieferengpässe und extremen Preisschwankungen für Baustoffe haben bislang noch keine

Auswirkungen auf den Baubetrieb gezeigt. Wir hoffen, dass es so positiv weitergeht.“

Beauftragt mit der Ausführungsplanung und schlüsselfertigen Errichtung der Gebäude inklusive Außenanlagen ist die Firma Meyer

Hochbau aus Uelzen – als Generalunternehmer. Die Neubauten werden voraussichtlich im Herbst 2024 bezugsfertig sein.

„Beim Baugrund gab es Mehraufwand“

SO SCHÜTZEN GEBÄUDE-, HAUSRAT- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Wer kommt für welche Schäden und die entstehenden Kosten auf?



GEBÄUDEVERSICHERUNG, HAUSRATVERSICHERUNG

Für Schäden am Gebäude übernimmt die Wohngebäudeversicherung die Kosten. Der von Ihnen gemietete Wohnraum wird wieder so hergestellt wie vor dem Schaden. Versichert sind Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm, Hagel, Glasbruch und Elementarereignisse (Schäden durch Naturgewalten). Der Schutz gilt für das Gebäude und alle fest darin verbauten Teile, etwa Heizungsanlagen, eingebaute Badewannen und fest verlegte Fußböden. Bei den Kosten für die Gebäudeversicherung handelt es sich um umlagefähige Kosten im Rahmen der Nebenkosten.

Sollte bei einem Schaden Ihr Eigentum, zum Beispiel Möbel, beschädigt werden, sind diese leider nicht über die Gebäudeversicherung abgedeckt, auch wenn das Leitungswasser „aus dem Gebäude“ ausgetreten ist. Diese Dinge fallen im Sinne der Versicherung unter den Begriff Hausrat, weshalb eine Entschädigung nur über eine Hausratversicherung erfolgen kann.



Was wird unter Hausrat verstanden?

Zum Beispiel Möbel, mietereigene Bodenbeläge, Bekleidung und Haushaltsgeräte sowie Gardinen, elektrische Geräte und Bargeld. Als Faustregel gilt: Alle Gegenstände, die sich in Ihren gemieteten vier Wänden befinden, sind Hausrat – auch Gegenstände in den Kellerräumen und der Waschküche.

Welche Leistungen umfasst die Hausratversicherung?

Entschädigt werden versicherte Gegenstände, die durch Feuer, Einbruchdiebstahl, Vandalismus, Leitungswasser, Sturm und Hagel zerstört oder beschädigt werden oder infolge eines solchen Ereignisses abhandenkommen.

Wer braucht eine Hausratversicherung?

Im Grunde jeder, der nicht über ausreichend finanzielle Mittel verfügt, um im Falle eines Schadens den gesamten Hausrat aus eigener Tasche ersetzen zu können.

PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Fall 1:

Ein kleiner Sprung in die Weihnachtszeit. Sie verlassen Ihre Wohnung, während die Kerzen auf dem Adventskranz noch angezündet sind. Der Adventskranz fängt Feuer. Innerhalb kürzester Zeit brennt sowohl Ihre als auch die Wohnung Ihres Nachbarn. Ihr verkohltes Mobiliar, der verschmorte Computer und weiterer Hausrat sind über Ihre Hausratversicherung abgesichert (falls vorhanden). Auch Schäden, die beispielsweise durch das Löschwasser der Feuerwehr an Ihrem Hausrat entstehen, werden übernommen.

Die Wände sind verrußt, Türen und Fensterrahmen müssen ausgetauscht werden. Diese Schäden am Gebäude sind über die Wohngebäudeversicherung der Nibelungen versichert. Allerdings ist das Feuer aufgrund von grob fahrlässigem Verhalten entstanden. Deshalb kann die Wohngebäudeversicherung Schadensersatz geltend

machen. Sollte Ihr Nachbar ebenfalls Schadensersatzansprüche bei Ihnen geltend machen, da dessen Hausrat beschädigt wurde, greift in beiden Fällen eine weitere Versicherung: die Privathaftpflichtversicherung.

Fall 2:

Ihre Dusche ist bei der Übergabe nicht mit einer Duschtrennung ausgestattet. Sie duschen regelmäßig, ohne für eine ordnungsgemäße Duschtrennung zu sorgen. Das dabei entstehende, sogenannte Planschwasser dringt immer wieder in den Boden ein, sodass ein schleichtender Wasserschaden in der Decke der Wohnung oder des Kellerabteils unter Ihnen entsteht. Solch ein Schaden kann nicht über die Gebäudeversicherung des Vermieters reguliert werden. Auch in diesem Fall greift eine Privathaftpflichtversicherung. Sonst würden Sie persönlich für die entstandenen Kosten belangt werden.



„Jeder sollte über eine solche Absicherung verfügen.“

Die Privathaftpflicht deckt Ihr finanzielles Risiko ab und schützt Sie, wenn Sie von einem Dritten aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts in Anspruch genommen werden. Fügen Sie einem anderen einen Schaden zu, so müssen Sie den Schaden ersetzen. Selbst Kinder sind ab Vollendung des siebten Lebensjahres bedingt deliktstfähig. Sie können haftpflichtig gemacht werden, wenn sie einschätzen können, welche Auswirkung ihr Handeln haben kann.

Dabei ist es für den Anspruch des Geschädigten unerheblich, ob der Schädigende vorsätzlich, grob fahrlässig oder nur leicht fahrlässig gehandelt hat. Wer den Schnee vor seiner Haustür nicht räumt oder das Treppenhaus zu glatt bohnt, verstößt gegen Verkehrssicherungspflichten und haftet ebenso wie derjenige, der seine Aufsichtspflicht über eine ihm anvertraute Person verletzt. Jedoch wird dieses Verschulden vom Haftpflichtversicherer unterschieden. Wurde ein Schaden absichtlich verursacht, gilt der Versicherungsschutz nicht. Bezahlt wird für Schäden, die man selbst durch ein Missgeschick, Vergesslichkeit oder Leichtsinn verursacht hat – falls ein Schadensersatzanspruch geltend gemacht wird. So gehört die Privathaftpflichtversicherung zur Grundausstattung eines jeden Haushaltes. Jeder sollte über eine solche Absicherung verfügen!

SO WAR UNSER JAHR 2022

Einblick in viele Quartiere und Abteilungen – Bereitgestellt als Datei zum Download

Schon wieder ein Jahr vorbei? Am 31. Dezember sind viele verblüfft, wie schnell die Zeit vergangen ist. Doch in der Rückschau zeigt sich dann meist, wie ereignisreich die Monate waren – und wie viel vorangebracht wurde. Die Nibelungen veröffentlicht ihr Jahresresümee als Zusatz zum Geschäftsbericht nun bereits im fünften Jahr in gedruckter Form. Kurze Texte und viele Fotos geben einen Überblick über die Neuigkeiten und aktuellen Projekte in viele Abteilungen und Quartiere.

Das vergangene Jahr war stark beeinflusst durch die Covid-19-Pandemie und den russischen Angriffskrieg in der Ukraine. Die damit einhergehende Inflation und die Energiekrise begleiteten uns das ganze Jahr. 2022 war auch das Jahr der Verordnungen, berichtet Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß im Vorwort. „Als Reaktion auf die Lage kamen gefühlt im Wochentakt Verordnungen mit langen, schwer auszusprechenden Namen und komplizierten Abkürzungen auf die Wohnungswirtschaft zu.“

Was all das für die tägliche Arbeit bedeutete und wie wir darauf reagiert haben – auch darüber wird auf den insgesamt 60 Seiten berichtet.

Der Jahresbericht gibt Einblick in Neubauprojekte und Modernisierungen, berichtet über den Fortschritt der Digitalisierung im Unternehmen und stellt Gewerbemietler und neue

Akteure wie die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG vor. Die Leser*innen erfahren das Neueste aus Forschung und Entwicklung, dem Marketing, dem Personalwesen und dem Sozialmanagement und sehen, wie das Wohnumfeld ansprechend bepflanzt und begrünt wurde – und vieles mehr.

<p>Neuer Lebensraum Stöckheim</p>	<p>Neuer Lebensraum Vorplanung: Broitzern</p>
	
<p>Stöckheim</p> <p><small>Bau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen in Stöckheim-Süd</small></p> <p><small>Im Februar 2018 hat die Errichtung des Baugeländes Stöckheim begonnen. Dort gestalten verschiedene Bauherren verlässigen Wohnraum: Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Raum für gemeinschaftliches Wohnen. Die Nibelungen hat auf dem sehr kleinen großen Areal drei Grundstücke erworben – gemeinsam, mit guter Infrastruktur umgeben von viel Grün. Auf zwei Grundstücken bauen wir zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 öffentlich geförderten Wohnungen = 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 40 bis 55 Quadratmetern. Darüber sind nachfolgend weitere Wohnungen, auch Doppelhäuser, werden in zwei Teilgeländen geschaffen.</small></p> <p><small>Zum Jahresende waren auf beiden Grundstücken die Baugruben ausgehoben. Auf Grundstück 1 wurde im Dezember die Wasserleitung eingeleitet, im Anfang 2023 mit dem Bau des Umkleeschleuses zu beginnen. Dazwischen wird das Grundstück 2 vorbereitet. So kann dort nach der Bittnahme auf dem ersten Grundstück sofort weitergearbeitet werden. Auf diese Weise wird die gesamte Baustelle geteilt. Die als Generalunternehmer ausführende Firma kann so sehr effizient arbeiten. Wiederverholungsrate und Erkenntnisse können sich positiv auf dem zweiten Grundstück auswirken.</small></p> <p><small>Bei dem Projekt arbeiten wir erstmals mit einem modularen Wohnungsbaukasten. Ein Architekt erstellt Wohnungseinheiten, qualifizierte Module, unter Einbindung der Förderkriterien, die wir dann auch bei anderen Bauprojekten einsetzen können. Ein genauer Vorfertigungsgrad soll das Bauen beschleunigen und die Qualität auf der Baustelle noch weiter steigern. Weiterentwicklungs- und andere Umgebungen sind im Fertigungslevel ausgeschlossen. Beschäftigt werden die Neubauten voraussichtlich im Herbst 2024. Für das dritte Grundstück wurde bereits ein Vorvertrag vorgelegt. Ende 2022 gab es Absprachen zwischen Sozialpartnern, staatlichen Förderstellen und der Nibelungen, die die Planung weiter vorantreiben werden.</small></p> <p>22 Unser Jahr 2022</p>	<p>Broitzern</p> <p><small>Projektentwicklung in der Martha-Fuchs-Straße</small></p> <p><small>In der Martha-Fuchs-Straße in Broitzern haben wir 2022 ein rund 1.500 Quadratmeter großes, bislang brachliegendes Grundstück erworben. Hier bauen wir ein Gebäude mit vorwiegend sozialer Wohnfunktion für einen sozialen Träger. Die Projektentwicklung hat begonnen.</small></p> 
<p>Nibelungen-Wohnbau-GmbH 23</p>	



DAS HEFT KANN GELESEN UND HERUNTERGELADEN WERDEN

Bereitgestellt sind alle Jahresberichte, von 2018 bis 2022, auf unserer Webseite in der Rubrik Unternehmen.

Unser Jahr 2022





Vor der Bücherei gibt es nun Sitzecken mit LED-Beleuchtung. Auf zusätzlicher Fläche haben wir ein rollstuhlgerechtes WC eingerichtet.



NEUGESTALTUNG

BEGRÜNTER QUARTIERSPLATZ ALS ENTREE



Die Ortsbücherei Lehndorf ist nun barrierefrei erreichbar. Nebenan haben wir ein neues Servicebüro eingerichtet.

Wer in der Ortsbücherei Lehndorf mal wieder etwas besonders Interessantes ausgeliehen hat, der kann nun gleich auf dem Platz davor anfangen zu lesen. In der Saarstraße gibt es nun einen kommunikativen Quartiersplatz mit begrünten Sitzecken, LED-Beleuchtung und Fahrradständern. Hier kann man sich entspannt unterhalten, das bunte Quartiersleben beobachten oder mit einem Snack vom Bäcker die Sonne genießen.

Neu gestaltet haben wir in den vergangenen Monaten auch den Zugang zur Bücherei. Der Lesesaal ist jetzt barrierefrei erreichbar: durch eine Rampeanlage und eine automatisiert gesteuerte Tür. Der umfangreiche Umbau bot die Gelegenheit, direkt neben der Ortsbücherei ein zentrales Servicebüro einzurichten. In der Saarstraße 125 bietet die Nibelungen künftig wöchentliche Sprechstunden an. Wir möchten präsent im Quartier sein und mit möglichst vielen Mieter*innen ins Gespräch kommen.

Eine Nutzungsänderung ermöglichte, die Erdgeschosswohnung links neben der Bibliothek umzugestalten. In den Räumen haben wir neben dem neuen Servicebüro auch Erweiterungsfläche für die Ortsbücherei geschaffen: einen zusätzlichen Lesebereich sowie einen Besprechungsraum mit Küchennutzung. Eingerichtet haben wir zudem ein rollstuhlgerechtes WC. Die durch Glastüren sehr offen gestaltete Erweiterungsfläche wurde durch einen Durchbruch mit der Ortsbücherei verbunden.

„Die Fläche gemeinsam zu nutzen, bot sich an“, so Rouven Langanke, Prokurist und Bereichsleiter des kaufmännischen Immobilienmanagements und der Hausbewirtschaftung. „Die neuen Räume stellen wir gern auch Institutionen und Vereinen aus Lehndorf zur Verfügung, gegen ein geringes Entgelt. In der Saarstraße 125 könnten zum Beispiel soziale Träger beraten. Hier könnte sich eine Eltern-Kind-Gruppe treffen oder eine Nachbarschaftshilfe.“

Nach der Fertigstellung laden wir im Spätsommer zu einem Fest auf dem inklusiven Quartiersplatz ein. Der Platz ermöglicht künftig noch viele weitere gesellige Veranstaltungen und Aktionen. Anfang Mai fand bereits das beliebte Bücherfest statt, mit Flohmarkt, Papiertheater, Spielen und Basteln. „Es war super“, erzählt Büchereiwartin Brigitte Buhr. „Durch die Bänke und die neue Pflasterung ist alles nun noch angenehmer. Auf der wunderschönen Terrasse haben wir das Kuchenbuffet aufgestellt. Die Ehrenamtlichen und Leser*innen sind begeistert.“ Die Bücherei sei auch ein Treffpunkt im Stadtteilleben. „Auf den Bänken kann nun weitererzählt werden.“ Der Zugang über die Rampe wird bereits rege genutzt: „Jetzt stehen Kinderwagen nicht mehr draußen. Ältere legen ihre Bücher direkt in Trolleys. Auch ein Rollstuhlfahrer war schon da, der bisher nicht kommen konnte. Wir sind alle superglücklich über die neuen Möglichkeiten.“

CALLCENTER UNTERSTÜTZT BEI HOHER ANRUFZAHL



Mitte März haben wir unsere telefonische Erreichbarkeit weiter verbessert. In Zeiten mit besonders hoher Anrufzahl – etwa am Montagvormittag – nimmt nun auch das Team eines Callcenters Anrufe entgegen. Das Callcenter ist wohnungswirtschaftlich orientiert und mit den möglichen Anliegen unserer Mieter*innen und Interessent*innen vertraut.

„Mit der Neuorganisation reagieren wir auf das Feedback aus unseren Kundenbefragungen. Wo können wir besser werden? Das ist ein Thema, das immer wichtig ist“, so Rouven Langanke, Prokurist und Bereichsleiter des kaufmännischen Immobilienmanagements und der Hausbewirtschaftung.

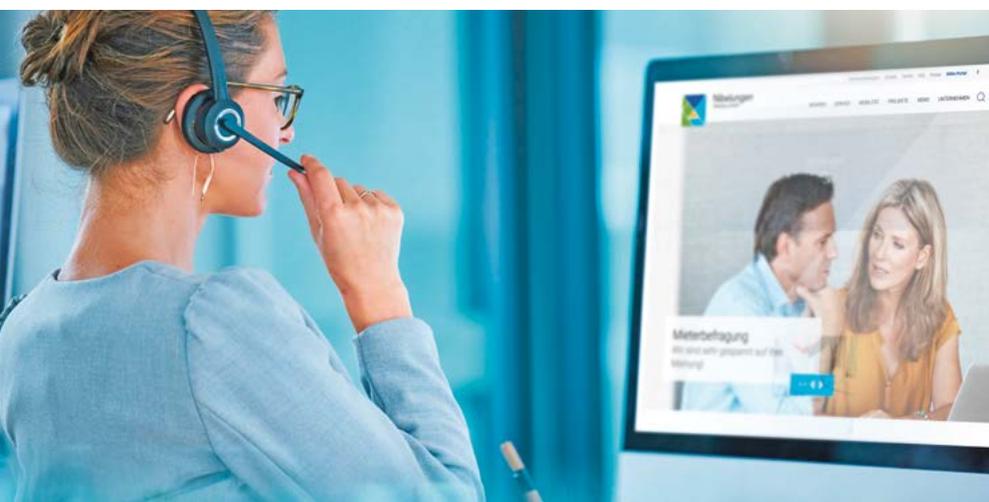
Das Team des Callcenters leitet die Anliegen an den Kundendienst weiter. Sie werden dann in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet. Oft kann auch direkt geholfen werden, etwa mit Hinweisen auf das Nibelungen-Portal oder den Handwerker-service. Partner-Handwerksbetriebe können in vielen Fällen von unseren Mieter*innen direkt beauftragt werden, zum Beispiel wenn ein Rohr verstopft oder eine Steckdose defekt ist.

„Das Callcenter kann zum Beispiel auch mitteilen, dass etwas bereits in

Bearbeitung ist“, so Rouven Langanke. „Steckt ein Aufzug fest, erhalten wir meist mehrere Anrufe hintereinander. Dann kann gesagt werden: Vielen Dank für Ihren Anruf. Ihre Nachbar*innen haben sich schon gemeldet.“

„Bei einer Wochen-Auswertung hatten wir 99-prozentige Erreichbarkeit“

Die bisherigen Erfahrungen sind sehr positiv. „Wir haben beispielhaft eine Arbeitswoche ausgewertet. Das war die Woche, in der unsere Wohnungen in den Lichtwerk-Höfe 2 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Da hatten wir eine 99-prozentige Erreichbarkeit.“



Die Neuorganisation hat seit März die telefonische Erreichbarkeit deutlich verbessert.

FÜNFSTÜNDIGES FAMILIENFEST IN DER WESTSTADT



Am 24. Juni wird auf dem Festplatz Traunstraße gefeiert: mit Livemusik, Showeinlagen und internationalen Spezialitäten.

Livemusik, Showeinlagen, Kühles vom Fass und Heißes vom Grill: Das bietet das neunte Sommerfest in der Weststadt. Am 24. Juni wird auf dem Festplatz in der Traunstraße nicht nur der Sommer gefeiert, sondern auch das 15-jährige Bestehen des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt.



Das große, fünfstündige Familienfest wird um 14.50 Uhr mit wuchtigen Trommelrhythmen eröffnet. Die Trommelformation Samba Leao lenkt die Aufmerksamkeit auf die Bühne. Dort wird bis 20 Uhr ein unterhaltsames Programm geboten. Für gute Stimmung sorgen zum Beispiel die Bläserklasse der IGS Wilhelm Bracke, die Kindertanzformation der Gesangsgruppe Kalinka und das Mona Seydel Duo mit Oldies und Schlagern aus den 50er- und 60er-Jahren.

Ab 17.20 Uhr präsentieren dann Jugendliche von k-knowledge eine rasante Show mit Rap, Streetdance und Hip-Hop. Zum Schluss, ab 18 Uhr, bringt die Braunschweiger Band Dali Bude sicher viele zum Tanzen.

Im Pop- und Rockprogramm vermischen sich traditionelle ukrainische Klänge mit internationaler Musik aus Frankreich, Spanien und Italien. „Ein Multikulti-Mix, der an Geselligkeit, Lebensfreude und Mittelmeerurlaub erinnert“, schrieb das Magazin Subway.

Auf dem Festplatz werden den ganzen Tag über internationale Spezialitäten angeboten – und dazu Infostände, Spiele und Mitmach-Aktionen. Die Besucher*innen können zum Beispiel Buttons pressen, puzzeln, sägen und bohren, auf einer Burg hüpfen und sich ein Tattoo aussuchen. Auch ein Stand der Nibelungen ist mittendrin. Bei uns können kleine Preise beim Dart gewonnen werden. Veranstaltet wird das Sommerfest vom Verein Stadtteilentwicklung Weststadt und der Arbeitsgemeinschaft Weststadt.

ANKÜNDIGUNG

SPIELMEILE AM 2. JULI



Am 2. Juli ist die gesamte Innenstadt wieder ein Spielparcours. Bei der 28. Spielmeile können Kinder Schmuck schmieden, Rodeo-Reiten und 3D-Druck ausprobieren, auf Bäume klettern und zu unterhaltsamen Wettkämpfen antreten, zum Beispiel zum Bobbycar-Rennen und Powerpaddeln. Und vieles mehr. Highlight an Highlight vom Schlossplatz bis zum Altstadtmarkt.

Am Stand der Nibelungen startet wieder die Suche nach fünf goldenen Bällen in 5.000 andersfarbigen. Wer den Schatz der Nibelungen findet, gewinnt Frisbees, Fußbälle, Straßekreide oder Seifenblasen-Sets. Gespielt werden kann von 13 bis 18 Uhr.

WASSERHÄRTE STEIGT VORÜBERGEHEND

Belastungstest im Wasserwerk Bienrode –
Vom 10. bis 17. Juli kann mehr Waschmittel und Klarspüler nötig sein.



Ab dem 10. Juli kann die Wasserhärte in Braunschweig ansteigen: vom Härtebereich 1 (weich) auf den Härtebereich 3 (hart). Der Grund dafür ist ein Testlauf im Wasserwerk Bienroder Weg. Einmal im Jahr gibt es dort einen Belastungstest.

Dann wird das Spitzen- und Reserve-Wasserwerk eine Woche lang unter Vollast betrieben. Dem Braunschweiger Trinkwasser wird mehr Grundwasser zugemischt als üblich. Dies führt neben dem Anstieg der Wasserhärte möglicherweise vorübergehend zu Eintrübungen. Wasserkunden müssen sich in der Zeit vom 10. bis 17. Juli darauf einstellen, dass zum Waschen mehr Waschmittel benötigt wird – und in den Spülmaschinen mehr Klarspüler. Viele moderne Wasch- und Spülmaschinen sowie Kaffeevollautomaten bieten die Möglichkeit, die Geräte passend auf die Wasserhärte einzustellen.

EINWÖCHIGER TESTLAUF

Normalerweise werden im Wasserwerk Bienroder Weg rund 500.000 Kubikmeter Wasser im Jahr gefördert. Während des einwöchigen Testlaufs sind es rund 150.000 Kubikmeter. Der

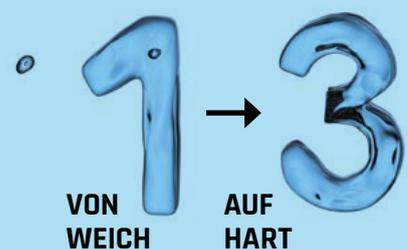
durchschnittliche Wasserverbrauch Braunschweigs liegt bei 14 Millionen Kubikmetern jährlich. Der Belastungstest dient der Versorgungssicherheit – wie auch viele andere fortlaufenden Maßnahmen der BSIENERGY Gruppe rund um das 765 Kilometer lange Trinkwassernetz und seine technischen Anlagen.

WASSERWERK FÜR NOTVERSORGUNG

Das Wasserwerk Bienroder Weg ist bereits seit 1902 in Betrieb. Fast 70 Jahre lang versorgte es Braunschweig mit Grundwasser zum Trinkwasserzweck. Heute stellt es nun die Trinkwasser-Notversorgung sicher. Täglich können dort maximal 24.000 Kubikmeter Wasser gefördert werden. Üblicherweise sind allerdings nur knapp über drei Prozent des in Braunschweig verteilten Wassers Grundwasser. Eine erhöhte Grundwasserförderung könnte aber zum Beispiel nötig sein, falls die Trinkwasserversorgung aus dem Harz zeitweise eingeschränkt oder unterbrochen wäre.



MÖGLICHE HÄRTEGRADVERÄNDERUNG



VOR ORT

WIR FREUEN UNS AUF IHREN BESUCH!

Sie möchten Ihr Anliegen mit uns besprechen?
Dann rufen Sie uns an oder nehmen über E-Mail beziehungsweise
das Mieterportal Kontakt auf.



KONTAKT

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

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo., Mi., Do. 09:00 – 16:00 Uhr
Di. 09:00 – 17:30 Uhr
Fr. 09:00 – 12:00 Uhr

Kennen Sie unsere Außenbüros?

- BEBELHOF** Hans-Porner-Straße 38, 38126 Braunschweig
Donnerstag: 13:00–15:00 Uhr
Termine in dieser Zeit nur nach Vereinbarung.
- HEBBELSTRASSE** Hebbelstraße 4, 38120 Braunschweig
1. + 3. Mittwoch im Monat, 13:00–15:00 Uhr
Termine in dieser Zeit nur nach Vereinbarung.
- LEHNDORF** Saarstraße 126, 38116 Braunschweig
Termine nur nach Vereinbarung.
- WESTSTADT** Wiedweg 6a, 38120 Braunschweig
Termine nur nach Vereinbarung.
- HEIDBERG** Hallestraße 54, 38124 Braunschweig
Termine nur nach Vereinbarung.



WICHTIGER HINWEIS

Terminvereinbarung telefonisch unter
0531-30003-0 oder unter
www.nibelungen-wohnbau.de/termin





Meine BSVG

Meine BSVG-APP

Ticketshop,
Fahrplanauskunft und
Routenplaner in einem.
www.bsvg.net/app



Jetzt downloaden