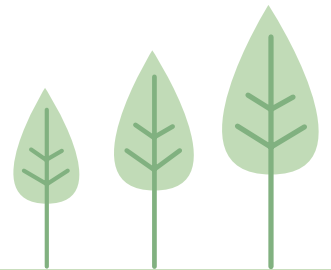


# DNK-Erklärung 2020/2021



# Allgemeines

## Allgemeine Informationen

### **Geschäftsmodell, Dienstleistungen und Produkte**

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist die Kernaufgabe der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu errichten, zu bewirtschaften und zu vermieten. Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich innerhalb der Verwaltungsgrenzen der Hansestadt Lübeck über alle zehn Stadtteile.

Insgesamt bewirtschaften wir rund 8.400 eigene Wohnungen und rund 90 gewerblich genutzte Einheiten von der Kindertagesstätte bis zur Ladenfläche. Rund 360 Wohnungen sowie 12 Gewerbeeinheiten verwalten und vermieten wir für die Hansestadt Lübeck und mehrere Stiftungen. Damit hat die TRAVE bezogen auf die Hansestadt Lübeck den größten Wohnungsbestand der im Stadtgebiet tätigen Wohnungswirtschaftsunternehmen und eine wichtige Verantwortung, wenn es darum geht, sicheren Wohnraum für alle Bewohnergruppen in der Stadt zu schaffen und zu erhalten.

Als treuhänderischer Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck (seit 1981) sind wir Dienstleister der Stadt in den Programmen der Städtebauförderung und nutzen Synergieeffekte aus unserer Tätigkeit und Kompetenz als Wohnungsunternehmen.

Unsere Aufgaben verfolgen wir schon immer mit dem Ziel einer wirtschaftlich soliden Ertragskraft der TRAVE, aber ohne Absicht der absoluten Gewinnmaximierung. Dadurch ist es uns möglich, unsere unternehmerische Tätigkeit auch auf eine soziale Quartiersentwicklung auszurichten. Wir sind nicht nur Vermieterin, sondern auch Ansprechpartnerin bei Bedürfnissen unserer Mieter:innen und bei Schwierigkeiten innerhalb der Nachbarschaft. Diese versuchen wir durch eigenes Engagement, als auch in Kooperation mit der Stadt und anderen Partnerinstitutionen umsetzen. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und die Koordination der dort stattfindenden Aktivitäten ist daher die Aufgabe unseres Sozialmanagements.

### **Ergänzende Informationen**

Im Oktober 2021 haben wir den ersten Nachhaltigkeitsbericht der TRAVE für das Berichtsjahr 2020 veröffentlicht und ergänzend dazu diese DNK-Erklärung abgegeben. Alle Zahlen im Nachhaltigkeitsbericht und der DNK-Erklärung beziehen sich auf das Berichtsjahr 2020 oder den Stichtag 31. Dezember 2020 (wenn nicht anders angegeben). Der Nachhaltigkeitsbericht steht auf der Website der TRAVE als Download zur Verfügung: [www.trave.de/nachhaltigkeitsbericht](http://www.trave.de/nachhaltigkeitsbericht)

# Strategie

## 1. Strategische Analyse und Maßnahmen

*Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.*

Mit Beginn des Jahres 2020 hat die TRAVE ihren Nachhaltigkeitsprozess gestartet, um ihre Geschäftstätigkeit auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Auswirkungen hin zu überprüfen und gemäß den gängigen Nachhaltigkeitsstandards zu systematisieren. Dabei werden insbesondere die branchenspezifischen Empfehlungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) berücksichtigt.

Mit Unterstützung durch ein auf Nachhaltigkeitsprozesse spezialisiertes Beratungsbüro wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Dabei wurde zunächst eine Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung der internen Abteilungsleitungen und von externen Stakeholdergruppen durchgeführt und die für die TRAVE wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ermittelt und bewertet. Bei der Befragung der Vertreter:innen wurde zugleich eine SWOT-Analyse mit Bezug auf Nachhaltigkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der Analysen flossen in die Entwicklung von fünf Handlungsfeldern und in eine übergreifende Nachhaltigkeitsvision ein. Aus diesem theoretischen Rahmen werden durch ein Nachhaltigkeitsteam aus Mitarbeiter:innen aller Abteilungen konkrete Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen abgeleitet und deren Umsetzung gesteuert.

Die Entwicklung und Themen unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden ab Seite 10 in unserem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt.

## 2. Kriterium Wesentlichkeit

*Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.*

Im Rahmen der stakeholderorientierten Wesentlichkeitsanalyse wurden die für die TRAVE wichtigsten Nachhaltigkeitsaspekte ermittelt. Die drei identifizierten Themenbereiche sind:

### **Bau- und Bestandsmanagement**

Der Neubau von Wohngebäuden hat eine große Umwelt- und Klimarelevanz. Wir müssen daher bei neuen Bauvorhaben stets alle Aspekte wie Baumaterialien, Energiestandard oder Flächenversiegelung noch kritischer betrachten und optimieren. Angesichts der Kernaufgabe, Wohnraum zu schaffen, der für wesentliche Teile der Lübecker Bevölkerung auch bezahlbar ist, bildet dies eine große Herausforderung.

Um das Bestandsmanagement noch klimafreundlicher zu entwickeln, wurde Mitte 2020 die Erstellung einer Bestandsaufnahme aller Gebäude inklusive der Entwicklung eines Klimapfads beauftragt, aus dem konkrete Maßnahmen für den Bestand abgeleitet werden. Eine entsprechende Strategie wird voraussichtlich Ende 2022 vorliegen.

### **Sicherer und inklusiver Wohnraum**

Als größte Vermieterin der Hansestadt Lübeck hat die TRAVE einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung von Quartieren, insbesondere in Stadtteilen mit teilweise schwierigen sozialen Strukturen. Wir achten darauf, dass für alle Bewohnergruppen sicherer und angemessener Wohnraum geschaffen wird. Wir gestalten unsere

Bestände integrativ und bieten Raum für unterschiedlichste Beratungs-, Freizeit- und soziale Angebote, um eine sozial gerechte Entwicklung von Quartieren zu ermöglichen.

### **Wirtschaftliche Leistung und Geschäftsmodell**

Unsere sozialen und ökologischen Ziele können wir nur verfolgen und umsetzen, wenn die wirtschaftliche Basis des Unternehmens stabil ist und Gewinne für Reinvestitionen erzielt werden. Der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg der TRAVE hat nicht nur große Bedeutung für den Geschäftsbetrieb und die Gebäudeinstandhaltung, sondern auch für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in der Region Lübeck, für die die TRAVE eine wichtige Auftraggeberin ist.

Die weiteren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und ihre Bewertung werden in der Wesentlichkeitsmatrix auf Seite 11 unseres Nachhaltigkeitsberichts dargestellt.

Aus den als wesentlich definierten Themen haben wir fünf Handlungsfelder abgeleitet, die den Arbeitsrahmen der Nachhaltigkeitsstrategie definieren:

- Sicherer und bezahlbarer Wohnraum
- Soziales Engagement und Quartiersarbeit
- Umweltverträgliches Bestandsmanagement und Stadtentwicklung
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Optimale Arbeitsbedingungen und Personalentwicklung

Aktuell und im kommenden Jahr 2022 ist es die Aufgabe des Nachhaltigkeitsmanagements, unterstützt durch ein Nachhaltigkeitsteam mit Mitarbeiter:innen aller Abteilungen, aus diesen Handlungsfeldern konkrete Zielsetzungen und Maßnahmenkataloge für die unterschiedlichen Aufgabengebiete der TRAVE abzuleiten und umzusetzen.

## **3. Kriterium Ziele**

*Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.*

Mit Beginn des Jahres 2020 hat die TRAVE ihren Nachhaltigkeitsprozess gestartet, um ihre Geschäftstätigkeit auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Auswirkungen hin zu überprüfen und gemäß den gängigen Nachhaltigkeitsstandards zu systematisieren. Dabei werden insbesondere die branchenspezifischen Empfehlungen des GdW berücksichtigt.

Mit Unterstützung durch ein auf Nachhaltigkeitsprozesse spezialisiertes Beratungsbüro wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Dabei wurde zunächst eine Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung der internen Abteilungsleitungen und von externen Stakeholdergruppen durchgeführt und die für die TRAVE wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ermittelt und bewertet. Bei der Befragung der Vertreter:innen wurde zugleich eine SWOT-Analyse mit Bezug auf Nachhaltigkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der Analysen flossen in die Entwicklung von fünf Handlungsfeldern und in eine übergreifende Nachhaltigkeitsvision ein. Aus diesem theoretischen Rahmen werden durch ein Nachhaltigkeitsteam aus Mitarbeiter:innen aller Abteilungen konkrete Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen abgeleitet und deren Umsetzung gesteuert.

Die Entwicklung und Themen unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden ab Seite 10 in unserem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt.

## 4. Kriterium Tiefe der Wertschöpfungskette

*Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.*

Als Unternehmen, dessen Kernaufgabe die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen ist, gibt es keine nennenswerten Lieferketten, die die TRAVE bei ihrer Geschäftstätigkeit berücksichtigen muss oder kann. In der Beschaffung von Verbrauchsmaterialien im Bürobetrieb und Geschenkartikeln achten wir auf den Einsatz umweltverträglicher Materialien und die Reduzierung von Plastikmüll.

Ein weiterer Teil des Kerngeschäfts ist der Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden. Hierbei handeln wir nach der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen), um die Zielsetzung einer transparenten und diskriminierungsfreien Vergabe von Aufträgen zu erreichen. Wenn es unter Einhaltung der VOB möglich ist, werden Aufträge im Dienstleistungs- oder Handwerksbereich an lokale oder regionale Unternehmen vergeben. Bei diesen Unternehmen haben wir das Vertrauen bzw. auch die Kontrollmöglichkeit, dass soziale und rechtliche Standards eingehalten werden sowie die verwendeten Materialien und die Ausführung der Arbeiten den Qualitätsansprüchen genügen. Zugleich wird die lokale und regionale Wirtschaftskraft gefördert.

Wenn das Auftragsvolumen eine nationale oder sogar internationale Ausschreibung erfordert, halten wir uns an die Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein gebunden. Sie definieren klare und strenge Eignungskriterien und -nachweise zu Themen wie dem Verbot von Kinderarbeit, der Einhaltung von Höchstarbeitszeiten und der Zahlung von Mindestlohn sowie weitere soziale Standards. Auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen von Produkten und verwendeten Materialien werden klare Vorgaben gemacht. Aufgabe des Nachhaltigkeitsteams wird es sein, diese guten Standards, die wir bereits einhalten, auf Verbesserungsmöglichkeiten zu überprüfen.

# Prozessmanagement

## 5. Kriterium Verantwortung

*Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.*

Der Anstoß für die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie kam im Jahr 2019 durch die Geschäftsführung. Im Februar 2020 wurde eine Teilzeitstelle geschaffen, der die Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement übertragen wurde. Die dafür eingestellte Mitarbeiterin arbeitet dabei in enger Abstimmung mit dem erweiterten Führungskreis der TRAVE (Prokuristen, Abteilungs- und Teamleiter:innen).

In die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie für die TRAVE wurden Mitarbeiter:innen mit Führungsverantwortung aus allen Abteilungen und wichtige Stabsstellen eingebunden, um den Nachhaltigkeitsgedanken in der gesamten Unternehmensführung zu verankern und positiv auf die Belegschaft auszustrahlen.

Gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsteam, das mit Mitarbeiter:innen aus allen Abteilungen besetzt ist, entwickelt die Nachhaltigkeitsmanagerin konkrete Nachhaltigkeitsziele und -projekte. Die Umsetzung wird ebenfalls durch diese Gruppe koordiniert. Zugleich sind die Kolleg:innen im Nachhaltigkeitsteam auch Multiplikatoren und Ansprechpartner:innen für die gesamte Belegschaft von knapp 100 Beschäftigten.

## 6. Kriterium Regeln und Prozesse

*Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.*

Nach dem Anstoß des Nachhaltigkeitsprozesses stand die Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse und die Definition der Handlungsfelder im Vordergrund. Die konkrete Formulierung von Nachhaltigkeitszielen, Handlungsanweisungen und Leitfäden ist als nächster Schritt die Aufgabe der Nachhaltigkeitsmanagerin gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsteam und den Fachabteilungen. Sie sollen zu verbindlichen Vorgaben für die Mitarbeitenden der verschiedenen Abteilungen werden.

Alle entwickelten Regeln und Prozesse werden kontinuierlich mit der Unternehmensführung abgestimmt und auf ihre Vereinbarkeit mit der Unternehmensstrategie überprüft.

## 7. Kriterium Kontrolle

*Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.*

Mit der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts für das Berichtsjahr 2020 wurden zum ersten Mal spezifische Nachhaltigkeitsindikatoren systematisch erfasst. Dabei erfolgte eine Orientierung an den Vorgaben des GdW (Arbeitshilfe 73 Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft). Eine Fortschreibung dieser Leistungsindikatoren soll jährlich erfolgen, die Berichterstattung darüber ist alle zwei Jahre geplant.

Im Jahr 2021 nimmt die TRAVE am Einsteigerprogramm des Umweltmanagementsystems „Ökoprofit“ teil. Hierfür werden weitere Indikatoren ermittelt, wie beispielsweise zum Energie-, Wasser- und Ressourcenverbrauch. Auch diese sollen jährlich fortgeschrieben werden, um Einsparungserfolge durch das neue System sichtbar zu machen und zu dokumentieren.

Eine erste Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Gebäudebestandes und Zielwerte zu deren Reduktion erfolgt gerade im Rahmen des beauftragten Klimapfades, die Ergebnisse werden Ende 2021 vorliegen.

## Leistungsindikatoren zu Kriterien 5-7

### Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes)

GdW Nr.	Kennzahl	Wert 2020
BM1	Neubauquote	0,8 %
BM2	Modernisierungsintensität	3,95 €/m <sup>2</sup> a
BM1	Instandhaltungsintensität	22,20 €/m <sup>2</sup> a

### Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens)

GdW Nr.	Kennzahl	Wert 2020
EF1	Gesamtkapitalrentabilität	1,8%
EF2	Eigenkapitalrentabilität	2,7%
EF3	EBITDA-FK-Verhältnis	6,0%
EF4	Umsatzerlöse aus Vermietung	5,42 €/m <sup>2</sup> (mtl.)
EF5	Erlösschmälerungsquote	4,0%
EF6	Eigenmittelquote	15,7%
EF7	Verschuldungsintensität	543 €/m <sup>2</sup>
EF8	Tilgungskraft	1,3
EF9	Zinsdeckung	13,2%
EF10	Kapitaldienstdeckung	40,8%
EF11	Mietenmultiplikator	9,5

### CO2-Intensität des Gebäudebestands

GdW Nr.	Kennzahl	Wert 2020
BM5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	146,80 kWh/m <sup>2</sup> a

### Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand

GdW Nr.	Kennzahl	Wert 2020
BM10	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand	17,7 %
BM11	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Neubau (Erstbezug in 2020)	39,1 %

### Branchenspezifische Ergänzungen Nachhaltiges Management von Mieter und Mitgliederbeziehungen

GdW Nr.	Kennzahl	Wert 2020
MB1	Vermietete eigene Wohnungen	8.020 Wohnungen
MB3	Vermietungsquote	95,5%
MB4	Durchschnittsmiete im Bestand (Wohnungen)	5,57 €/m <sup>2</sup>
MB5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	9,13 €/m <sup>2</sup>
MB7	Betriebskostenquote	27,7%
MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	11,4 Jahre
MB9	Fluktuationsquote	6,4%

## 8. Kriterium Anreizkontrolle

*Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.*

Zielvereinbarungen und daran ausgerichtete Vergütungen gibt es nur für die Geschäftsführung. Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts wurde als Zielvereinbarung für das Jahr 2021 formuliert. Konkrete Nachhaltigkeitsthemen oder -maßnahmen, sind bislang noch nicht in den Zielvereinbarungskatalog aufgenommen worden, dies ist aber mittelfristig mit Umsetzung des sogenannten Klimapfades für den Gebäudebestand geplant.



## 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

*Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.*

Die Anspruchsgruppen der TRAVE sind zu Beginn des Nachhaltigkeitsprozesses im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert und einbezogen worden. Dazu gehören die Mieter:innen, Mitarbeitende, die Gesellschafter, soziale Vereine und Verbände, Geschäftspartner wie Architekturbüros oder Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, Naturschutzverbände oder auch die Stadtverwaltung mit Bereichen wie Stadtplanung oder Soziale Sicherung. Da für die Wesentlichkeitsanalyse qualitative Interviews geführt wurden, sind einzelne Vertreter:innen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen ausgewählt worden, die stellvertretend zu den nachhaltigkeitsrelevanten Themen der TRAVE befragt wurden. Die künftig im zweijährigen Rhythmus stattfindende Nachhaltigkeitsberichterstattung soll alle Anspruchsgruppen fortlaufend über die Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens informieren.

Ein kontinuierlicher Dialog findet unabhängig vom Nachhaltigkeitsprozess je nach Anspruchsgruppe auf unterschiedliche Weise statt. Mit Geschäfts- oder Kooperationspartner:innen gibt es kontinuierlichen themenbezogenen Austausch. Die Gesellschafterinnen und die Stadtverwaltung mit dem Beteiligungscontrolling werden durch mindestens vierteljährliche Sitzungen in alle wichtigen Themen und Entscheidungsprozesse des Unternehmens einbezogen. Für die Mieter:innen ist das regelmäßige Mietermagazin „Hausfreund“ ein wichtiges Informationsmedium, über welches auch zu Nachhaltigkeitsthemen berichtet wird. Außerdem gab es im Jahr 2017 eine groß angelegte Befragung der Mieter:innen zur Zufriedenheit mit der TRAVE und den in den Gebäuden erbrachten Dienstleistungen.

## 10. Innovations- und Produktmanagement

*Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.*

Die Geschäftstätigkeit der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE liegt im Kern beim Bau und der Bewirtschaftung von Wohngebäuden sowie bei der Vermietung von Wohnungen und Betreuung der Mieter:innen. Neben diesen täglichen Prozessen ist das Unternehmen darum bemüht, auch neue, innovative Konzepte auszuprobieren. So wurden bereits einzelne Gebäude in Holz- oder Hybridbauweise errichtet, um die Alltagstauglichkeit des nachhaltigeren Werkstoffs Holz im Mietwohnungsbau zu testen. Bei einem geplanten Tiny-House-Projekt in der Hansestadt Lübeck sind wir als Partner dabei. Und um die Mobilitätswende zu forcieren und unsere Mieter:innen zum Umstieg auf ein klimafreundliches E-Auto zu animieren, errichten wir auf unseren Parkplätzen erste öffentlich zugängliche Ladestationen, denen weitere folgen sollen.

Um stets über innovative und zeitgemäße Entwicklungen der Branche informiert zu sein, ist die TRAVE in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Fachverbänden der Wohnungswirtschaft und kooperiert mit dem Fachbereich Städtebau der Technischen Hochschule Lübeck.

# Umweltbelange

## 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

*Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.*

Der Verbrauch von Ressourcen lässt sich bei einem Wohnungsunternehmen wie der TRAVE in drei Bereiche differenzieren: Wohnungsbau und -sanierung, Bewirtschaftung von Wohnungen und Geschäftsbetrieb.

Im Geschäftsbetrieb werden im Wesentlichen Ressourcen wie Energie, Wasser, Papier und Kraftstoffe für die Dienstfahrzeuge verbraucht. Durch die Teilnahme am Ökoprotit-Programm findet 2021/2022 erstmalig eine gebündelte Erfassung aller Verbräuche und Formulierung von Maßnahmen zur Einsparung statt. Die jährliche Fortschreibung dieser Zahlen soll künftig die Entwicklung der Verbräuche dokumentieren und Anpassungsnotwendigkeiten aufzeigen.

Die Verbrauchswerte für das Jahr 2020 liegen für die Geschäftsstelle bei

Strom: 84.280 kWh

Wärme: 206.851

Wasser: 413,973 m<sup>3</sup>

Abfall: 16.096 L (nur Restabfall)

Für die Verbräuche in den Wohnungen unseres Bestands ist unsere Mieterschaft verantwortlich. Wir nutzen unser Mietermagazin „Hausfreund“, um durch entsprechende Beiträge unseren Mieter:innen Möglichkeiten zur Ressourceneinsparung aufzuzeigen. Auch die energetische Sanierung oder energieeffiziente Errichtung der Häuser und eine klimaschonende Beheizung ermöglichen eine Reduktion des Ressourcenverbrauchs im Bestand.

Beim Bau von Wohngebäuden achten wir auf einen möglichst geringen Verbrauch von Freiflächen. Dies realisieren wir durch effiziente Bauformen (zum Beispiel Kubatur und Höhe von Gebäuden), vor allem aber durch die Nutzung von innerstädtischen, vormals anderweitig bebauten Flächen. Bei der Erstellung von Stellplatzflächen nutzen wir verstärkt versickerungsoffenes Drainagepflaster, auf Freiflächen werden dort, wo immer es möglich ist, bestehende Bäume und Gehölze erhalten und an geeigneten Standorten neue Wildblumenwiesen zum Erhalt der Biodiversität angelegt.

## 12. Ressourcenmanagement

*Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.*

Für den in der Geschäftsstelle, in den Hauswartbüros und auf den allgemein zugänglichen Flächen benötigten Strom wird von der TRAVE seit Beginn des Jahres 2021 nur noch Ökostrom bezogen.

Unsere betriebseigenen PKW, die für Dienstfahrten unserer Mitarbeiter:innen benötigt werden, wurden sukzessive auf Elektrofahrzeuge umgestellt, so dass aktuell nur noch drei PKW mit Verbrennungsmotor zur Flotte gehören. Diese sollen 2022 umgestellt bzw. abgeschafft werden.

Zur Verbesserung der Ressourceneffizienz nimmt die Geschäftsstelle der TRAVE an der laufenden Ökoprotit-Runde (2021/2022) teil. Ziel ist es, geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs umzusetzen und deren Effekte jährlich mittels Kennzahlen zu überprüfen.

Für einen schonenderen Umgang mit Ressourcen im Neubau und bei Sanierungen ist es geplant, Checklisten zu entwickeln, die den beteiligten Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen vorab ausgehändigt und werden.

Die Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs in unseren Wohngebäuden leiten wir aus den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung im Rahmen des Klimapfades ab, die zum Jahresende 2021 vorliegen sollen. Schon jetzt sind Öl- und Gasheizungen nahezu vollständig aus den Kellern in unserem Bestand verschwunden. 23 % der Gebäude werden durch effizientere Blockheizkraftwerke erwärmt und 72 % konnten wir in den letzten beiden Jahrzehnten sukzessive an die Fernwärmenetze der Stadtwerke Lübeck und der GETEC anschließen.

Die zu diesem Kriterium zugehörigen Leistungsindikatoren werden noch ermittelt und sollen in der nächsten DNK-Erklärung berichtet werden.

### **13. Klimarelevante Emissionen**

*Das Unternehmen legt die Treibhausgas (THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.*

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE lässt im Jahr 2021 erstmalig ihren gesamten Bestand hinsichtlich seiner THG-Emissionen überprüfen. Im Ergebnis wird nicht nur eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung erstellt, sondern auch ein Klimapfad entwickelt, der gebäudespezifische energetische Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenziale aufzeigt. Im kommenden Nachhaltigkeitsbericht mit DNK-Erklärung sollen die konkreten Ziele der Emissionsreduktion dargestellt werden.

# Gesellschaft

## 14. Arbeitnehmerrechte

*Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.*

Als Unternehmen, das ausschließlich in der Hansestadt Lübeck tätig ist, gelten für die TRAVE die Bedingungen des deutschen Arbeitsrechts. Die Arbeitsverträge und die Vergütung unserer Mitarbeiter:innen halten die Bestimmungen des Tarifs für die Wohnungswirtschaft ein. Somit gibt es keine Differenzierung nach Geschlecht oder anderen Merkmalen, die nichts mit der Tätigkeit im Unternehmen zu tun haben. Für die unterschiedlichsten Belange wie Arbeitszeiten in Gleitzeit oder zum mobilen Arbeiten gibt es Betriebsvereinbarungen. Der Betriebsrat vertritt die Belange und Interessen der Belegschaft gegenüber der Geschäftsführung.

Die Mitarbeiter:innen sind am Prozess des Nachhaltigkeitsmanagements beteiligt, indem ein Teil von ihnen im Nachhaltigkeitsteam mitarbeitet. Außerdem werden Mitarbeiter:innen fachbezogen für die Arbeit an einzelnen Nachhaltigkeitsthemen einbezogen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde gemeinsam mit Führungskräften aus allen Abteilungen und Teams entwickelt.

Bei Bau- und Sanierungstätigkeiten sowie bei Dienstleistern und Lieferanten arbeiten wir in der Regel mit deutschen und dabei vorzugsweise mit regionalen Unternehmen zusammen. Diese sind ebenfalls an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Bei der Auswahl von Auftragnehmern halten wir uns an unsere Compliance-Richtlinie gebunden.

## 15. Chancengerechtigkeit

*Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern und wie es diese umsetzt.*

Bereits 2015 hat die TRAVE die Charta der Vielfalt unterzeichnet und spricht sich damit für Chancengleichheit, Toleranz und Wertschätzung in der Gesellschaft aus. Die TRAVE hat als Unternehmen das Ziel, die Vielfalt der Gesellschaft auch in der Struktur ihrer Belegschaft abzubilden. Alle Mitarbeiter:innen und Bewerber:innen haben bei uns die gleichen Chancen, unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung oder Identität.

Im Bemühen um eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur ist die Altersverteilung der Belegschaft ein wichtiges Thema für uns. Da die meisten Mitarbeiter:innen der TRAVE schon viele Jahre bei uns arbeiten, ist mehr als die Hälfte von ihnen 50 Jahre alt oder älter. Durch rechtzeitige Neueinstellungen in den nächsten Jahren werden wir versuchen, die Altersstruktur weiter ausgewogen zu gestalten und das aufgebaute Unternehmenswissen zu erhalten.

Der Anteil von Männern und Frauen ist in unserem Unternehmen und in den unterschiedlichen Abteilungen relativ ausgeglichen. Der Anteil an Frauen in Führungspositionen ist mit 31 % jedoch noch relativ niedrig und soll künftig, entsprechende Qualifikationen vorausgesetzt, erhöht werden.

## 16. Qualifizierung

*Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.*

Die TRAVE sieht sich in der gesellschaftlichen Verantwortung, jungen Menschen einen qualifizierten Start ins Berufsleben zu ermöglichen. Darum werden unabhängig vom Mitarbeiterbedarf jährlich zwei Auszubildende eingestellt und bestmöglich ausgebildet. Dies stellen wir durch zwei Kolleg:innen, die sich zu Ausbildern weitergebildet haben, sicher. Sie betreuen unsere Azubis und fordern sie durch eigenverantwortliche Projekte und qualifizierte Zuarbeit in allen Unternehmensabteilungen.

Auch unsere fest angestellten Mitarbeiter:innen bilden sich regelmäßig weiter. Über Seminare und Fortbildungen werden alle Kolleg:innen regelmäßig informiert und für die Teilnahme daran freigestellt. Dass unsere Mitarbeiter:innen überdurchschnittlich lang der TRAVE die Treue halten, zeigt uns, dass wir mit der Strategie des kontinuierlichen Förderns und Forderns den richtigen Weg gewählt haben, um die Motivation der Belegschaft langfristig aufrecht zu halten.

2020 wurde eine neue Stelle geschaffen, die sich ausschließlich mit der Personalentwicklung beschäftigt und damit die genannten Ziele wirkungsvoll umsetzt.

## Leistungsindikatoren zu Kriterien 14-16:

### **Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht**

Im Jahr 2020 gab es zwei betriebsbedingte Verletzungen (Wegeunfälle auf dem Weg zur Arbeit) und keine Todesfälle.

### **Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden**

- Augenärztliche Untersuchung am Arbeitsplatz (alle 3 Jahre)
- Bezuschussung von Bildschirmarbeitsbrillen
- Ersthelfer-Team
- Ergonomische Arbeitsplätze
- Präventive Massagen am Arbeitsplatz (freiwilliges Angebot)

### **Zusammensetzung der Kontrollorgane**

Der Aufsichtsrat der TRAVE besteht aus vier Frauen und drei Männern in der Altersgruppe von 38 bis 78 Jahren.

### **Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen**

Es sind keinerlei Diskriminierungsvorfälle bekannt geworden.

## Branchenspezifische Ergänzungen

<b>GdW Nr.</b>	<b>Kennzahl (inkl. Zu- und Abgänge in 2020)</b>	<b>Wert 2020</b>
PE1	Anzahl der Mitarbeiter:innen	104
PE2	Altersstruktur der Mitarbeiter:innen	
	unter 20 Jahre	0,96 %
	20-29 Jahre	13,46 %
	30-39 Jahre	13,46 %
	40-49 Jahre	20,19 %
	50-59 Jahre	42,31 %
	60-65 Jahre	8,65 %
	über 65 Jahre	0,96 %
PE3	Geschlechterverteilung der Mitarbeiter:innen	
	Anteil weiblicher Mitarbeiterinnen	45,19 %
	Anteil männlicher Mitarbeiter	54,81 %
PE4	Anteil Mitarbeiter:innen mit Schwerbehinderung	6,73 %
PE5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	
	Abgeschlossene Lehr-/Anlernausbildung	62,50 %
	Fachschulabschluss	17,31 %
	Fachhochschulabschluss	3,85 %
	Hochschulabschluss	15,83 %
	Promotion	0,96 %
PE6	Unternehmenszugehörigkeit	
	0-3 Jahre	25,96 %
	4-9 Jahre	18,27 %
	10-19 Jahre	25,96 %
	20-29 Jahre	22,12 %
	über 30 Jahre	7,96 %
PE7	Teilzeitquote	20,19 %
PE8	Ausbildungsquote	7,69 %
PE9	Übernahmequote	100 %
PE11	Abwesenheitsquote	8,89 %
PE12	Mitarbeiterfluktuation	5,77 %

## 17. Menschenrechte

*Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.*

Da die Geschäftstätigkeit der TRAVE ausschließlich auf die Hansestadt Lübeck begrenzt ist, gilt für alle Tätigkeiten das deutsche Arbeitsrecht. Wir halten uns stets an die geltenden gesetzlichen Regeln und Vorschriften, sodass es keinerlei Probleme bei der Einhaltung von Menschenrechten gab oder gibt.

Bei Handwerks- und Dienstleistungstätigkeiten arbeiten wir in der Regel mit regionalen Unternehmen zusammen, für die ebenfalls die Regelungen des deutschen Arbeitsrechts gelten. Durch die langjährige Zusammenarbeit, ist Vertrauen in ein rechtskonformes Handeln der Unternehmen gegeben.

Hinsichtlich der Lieferketten für bezogene und verarbeitete Produkte in der Bau- und Sanierungstätigkeit besteht ein gewisses Risiko, da hierbei die Einhaltung aller Standards nicht überprüft werden kann. Bei Verbrauchsmaterialien, die wir für unseren Geschäftsbetrieb beziehen, achten wir auf entsprechende Qualitätssiegel wie beispielsweise das Fair-Trade-Siegel.

## 18. Gemeinwesen

*Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.*

Die Geschäftstätigkeit der TRAVE ist ausschließlich auf die Hansestadt Lübeck begrenzt. In der Hansestadt setzen wir uns für eine gerechte soziale Entwicklung in den Stadtteilen ein. In Kooperation mit sozialen Akteuren und städtischen Abteilungen sorgen wir für Freizeit- und Beratungsangebote in den Quartieren oder bieten Wohnraum für besonders unterstützungsbedürftige Menschen an. Was wir dabei alles tun, stellen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 auf den Seiten 20 bis 27 dar.

Unsere Kooperationspartner sind dabei die Hansestadt Lübeck mit den Bereichen Jugendarbeit und Soziale Sicherung sowie nahezu alle in der Stadt aktiven Sozialträger, wie beispielsweise die Gemeindediakonie, die Vorwerker Diakonie oder das Deutsche Rote Kreuz, die hier nur beispielhaft für die verschiedenen Träger genannt werden.

Um kulturelle und gemeinnützige Projekte und Vorhaben in der Stadt zu unterstützen sind wir außerdem Fördermitglied in der Gemeinnützigen Gesellschaft zur Beförderung gemeinnütziger Tätigkeit und im Förderverein Bürgerhaus Vorwerk/Falkenfeld e. V.

Seit 2020 werden im Rahmen eines konzeptionellen Sportsponsorings verschiedene Vereine in der Stadt finanziell und organisatorisch (zum Beispiel Bereitstellung von Wohnungen) unterstützt.

## 19. Politische Einflussnahme

*Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.*

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH leistet keine politische Lobbyarbeit und tätigt keine Zuwendungen

oder Spenden an politische Parteien oder Politiker. Als kommunales Unternehmen wird sie durch einen Aufsichtsrat, dessen Mitglieder von den Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft benannt werden, kontrolliert, so dass eine gewisse Nähe zur Bürgerschaft gegeben ist. Da alle Fraktionen im Aufsichtsrat vertreten sind, ist an dieser Stelle keine Einflussnahme in eine politische Richtung möglich. Bei kommunalen Entscheidungen, wie Bauleitverfahren für Grundstücke oder Quartiere, wird seitens der Verwaltung und Politik die TRAVE genauso behandelt wie andere Investoren.

Die TRAVE unterliegt dem Lübecker Public Corporate Governance Kodex (PCGK) und berichtet jährlich transparent über die Einhaltung bzw. Abweichung von den dort aufgestellten Regelungen.

Eine politische Einflussnahme bei allgemeinen Themen, zum Beispiel im Bau- oder Mietrecht, findet nicht unmittelbar durch die TRAVE statt, sondern durch die Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensvertretungen der Wohnungswirtschaft. Die TRAVE oder ihre Vertreter ist/sind daher in folgenden Institutionen vertreten:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
- ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
- Charta der Vielfalt e. V.
- Creditreform Lübeck von der Decken KG
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Die Stadtentwickler.Bundesverband
- Haus und Grund Lübeck
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- KAV Kommunaler Arbeitgeberverband Schleswig-Holstein
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.
- PSVaG Pensions-Sicherungs-Verein

## 20. Gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten

*Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.*

Als kommunales Unternehmen achtet die TRAVE besonders sorgfältig darauf, dass die Belegschaft stets verantwortungsbewusst und rechtskonform handelt. Daher wurde eine Compliance-Richtlinie formuliert, die auf den Wertvorstellungen und Zielen des Unternehmens sowie dem Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Lübeck basiert. Die Einhaltung dieser Compliance-Richtlinie ist verpflichtend für alle Mitarbeiter:innen.

Eine Mitarbeiterin, die zur Compliance-Beauftragten weitergebildet wurde, ist für die Kolleg:innen stets ansprechbar, wenn Unsicherheit darüber besteht, ob ein Ereignis einen Verstoß gegen die Richtlinie darstellt. Egal ob es sich um die Annahme von Geschenken, um private Geschäfte mit Unternehmern, die in Geschäftskontakt mit der TRAVE stehen, oder ähnliche Fälle handelt, unsere Mitarbeiter:innen zeigen diese bei der Compliance-Beauftragten an. Dass der überwiegende Teil der Fälle unkritisch ist, verdeutlicht die Sensibilität mit der die Belegschaft das Thema betrachtet. In 2020 gab es keinerlei kritische Fälle, in 2021 wurden mehrere Fälle von kleinen Geldgeschenken von Mieter:innen dokumentiert, die umgehend nach Übergabe zurückgegeben wurden.



## **Kontakt**

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH  
Falkenstraße 11 | 23564 Lübeck

Alexandra Schlennstedt  
Nachhaltigkeit und Wohninnovation  
Tel. 0451 7 99 66-316  
E-Mail: [schlennstedt@trave.de](mailto:schlennstedt@trave.de)