

Nachhaltigkeitsbericht 2023

# Die TRAVE auf dem Klimapfad



# Auf einen Blick

## **Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH**

**Falkenstraße 11, 23564 Lübeck**

Kommunales Wohnungsunternehmen  
und Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck

Gesellschafter: Hansestadt Lübeck (92,5 %),  
Stiftung Lübecker Wohnstifte (7,5 %)

Geschäftsführung:

Dr. Matthias Rasch (Vors.), Sebastian Weist

Immobilienbestand:

**8.592** eigene Wohnungen

**360** fremdverwaltete Wohnungen

**86** gewerblich genutzte Einheiten

**12** fremdverwaltete Gewerbeeinheiten

**95** Mitarbeiter:innen

Bilanzsumme: **401,6 Mio. €**

Eigenkapital: **67,2 Mio. €**

Umsatzerlöse: **51,3 Mio. €**

Jahresüberschuss: **2,9 Mio. €**

Bei den oben genannten Zahlen handelt es sich um vorläufige  
Zahlen für den Jahresabschluss 2023. Sie sind im Frühjahr 2024  
durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfung noch zu bestätigen.

## **2. Nachhaltigkeitsbericht**

**der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH**

Berichtsjahr: 2023

Ansprechpartnerin für Berichtsinhalte:

Alexandra Schlennstedt

# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Vorwort .....   | 04 |
| Gastbeitrag: Fernwärme als wesentlicher Teil der Wärmewende .....   | 06 |
| Die TRAVE auf dem Weg zur Klimaneutralität .....  | 08 |
|  <b>ZUVERLÄSSIG</b> – Sicherer und bezahlbarer Wohnraum .....                      | 16 |
|  <b>FÜREINANDER</b> – Soziales Engagement und Quartiersarbeit .....                | 22 |
|  <b>SORGSAM</b> – Umweltverträgliches Bestandsmanagement und Stadtentwicklung .... | 28 |
|  <b>FOKUSSIERT</b> – Verantwortungsvolle Unternehmensführung .....                | 34 |
|  <b>GEMEINSAM</b> – Optimale Arbeitsbedingungen und Personalentwicklung .....    | 40 |
| DNK-Erklärung und Kennzahlen kompakt .....  | 46 |





Die TRAVE-Geschäftsführer Dr. Matthias Rasch (links) und Sebastian Weist mit Nachhaltigkeitsmanagerin Alexandra Schlennstedt

## Liebe Leserin, lieber Leser,

vor zwei Jahren haben wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, mit dem wir Ihnen unsere Ziele für die künftige Entwicklung der TRAVE und unseres Gebäudebestandes vorgestellt haben. Mittlerweile sind wir auf dem Klimapfad, wissen mehr über die zurückgelegte Strecke und gewinnen mit jedem Tag eine bessere Vorstellung davon,

worin wir erfolgreich sind und vor welchen Herausforderungen wir noch stehen. Einerseits haben wir die Kohlendioxid-Emissionen unseres Wohnungsbestandes von 1990 bis 2019 bereits um 60 % reduziert. Andererseits können wir die angestrebte Klimaneutralität nicht allein durch eigene Sanierungen erreichen, sondern nur durch eine vollständig emissionsfreie Wärmelieferung.

Mitten in der letzten Korrekturphase für diesen Bericht erreichte uns der Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 30. November 2023, dass die Hansestadt Lübeck das Ziel der eigenen Klimaneutralität von 2040 um fünf Jahre auf 2035 vorzieht. Wir haben uns entschieden, in diesem Bericht zunächst weiter vom TRAVE-Klimapfad 2040 zu sprechen. Die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes wird durch den neuen Zielzeitpunkt noch einmal schwieriger, der Weg bleibt aber gleich: Wir müssen gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern den Verbrauch von Heizenergie deutlich senken und parallel in wenigen Jahren alle Heizsysteme auf nachhaltige Energieträger umstellen. Dies geht nur, wenn auch die Anbieter von Energie in Lübeck – also vorrangig unsere Schwestergesellschaft, die Stadtwerke Lübeck Energie GmbH – ambitioniert an der Transformation hin zu einer emissionsfreien Wärmeversorgung arbeiten. Dass dies bereits geschieht, davon lesen Sie im Gastbeitrag der Stadtwerke Lübeck Gruppe auf Seite 7.

Doch die Dekarbonisierung ist nicht das einzige Nachhaltigkeitsziel der TRAVE. Wir wollen trotz aller aktuellen Herausforderungen für unsere Branche auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten und

neue Wohnungen in Lübeck bauen. Unsere Quartiere sollen noch lebenswerter werden und wir wollen Lösungen für die künftigen Anforderungen unserer Mieterschaft finden und realisieren, z. B. für eine moderne Mobilität, für mehr Gemeinschaft oder für neue Wohnmodelle. Dabei hilft uns ein starkes Team von rund 90 erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit unterschiedlichen Kompetenzen.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Lübeck wird dauerhaft hoch bleiben. Dazu tragen viele geplante Entwicklungsprojekte – im gewerblichen Bereich sowie im Wohnungsbau – bei. Zusätzlich ist unsere Region attraktiv für Menschen aus ganz Deutschland, die die Nähe zur Ostsee und zu den Naturräumen unserer Region schätzen. Um diese Lebensqualität weiterzuentwickeln, müssen wir sparsam mit unseren Flächen umgehen und – wo möglich – nicht mehr genutzte Grundstücke renaturieren. Insektenwiesen zwischen den Wohnhäusern und das Pflanzen von Bäumen in den Grünanlagen sind Beispiele dafür, wie wir Natur in die Stadt zurückholen und gleichzeitig unsere Quartiere resilienter für die Auswirkungen des Klimawandels machen. Wir denken diese Maßnahmen bei künftigen Bestands-sanierungen mit. Auch hier sind uns aber finanzielle Grenzen gesetzt, denn Investitionen der TRAVE können auch künftig im Wesentlichen nur aus Mieterlösen finanziert werden. Und bezahlbare Mieten bleiben auch künftig ein wichtiges Ziel der TRAVE – ganz im Sinne der Nachhaltigkeit.

Beste Grüße  
Dr. Matthias Rasch und Sebastian Weist  
Geschäftsführer der TRAVE

## Liebe Leserinnen und Leser,

zwei Jahre nach der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts möchten wir mit dieser zweiten Ausgabe berichten, was sich seither bei der TRAVE getan hat. Beim letzten Mal haben wir ausführlich dargestellt, wie wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt haben und welche Handlungsfelder sowie Ziele wir für uns formuliert haben. Dieses Mal steht unser Klimapfad im Mittelpunkt der Berichterstattung. Denn unter allen Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens hat die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands und die Reduktion unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen Vorrang. Wir möchten Ihnen davon berichten, wie wir dabei vorgegangen sind.

Bei aller Fokussierung auf die Entwicklung eines klimaneutralen Bestands behalten wir gleichzeitig unsere anderen Nachhaltigkeitsthemen im Blick. Wir haben im vergangenen Jahr die Zielsetzungen unserer fünf Handlungsfelder weiterentwickelt und möchten Ihnen die Ergebnisse nun vorstellen. Das Nachhaltigkeitsteam hat hierfür gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus allen Unternehmensbereichen Workshops zu den jeweiligen Handlungsfeldern durchgeführt. Dabei wurden aus den bislang formulierten Zielen Unterziele abgeleitet und Maßnahmen benannt, mit denen wir diese Ziele erreichen wollen. Sie sollen künftig sowohl Orientierungs- als auch Evaluierungsrahmen für unsere Arbeit darstellen.

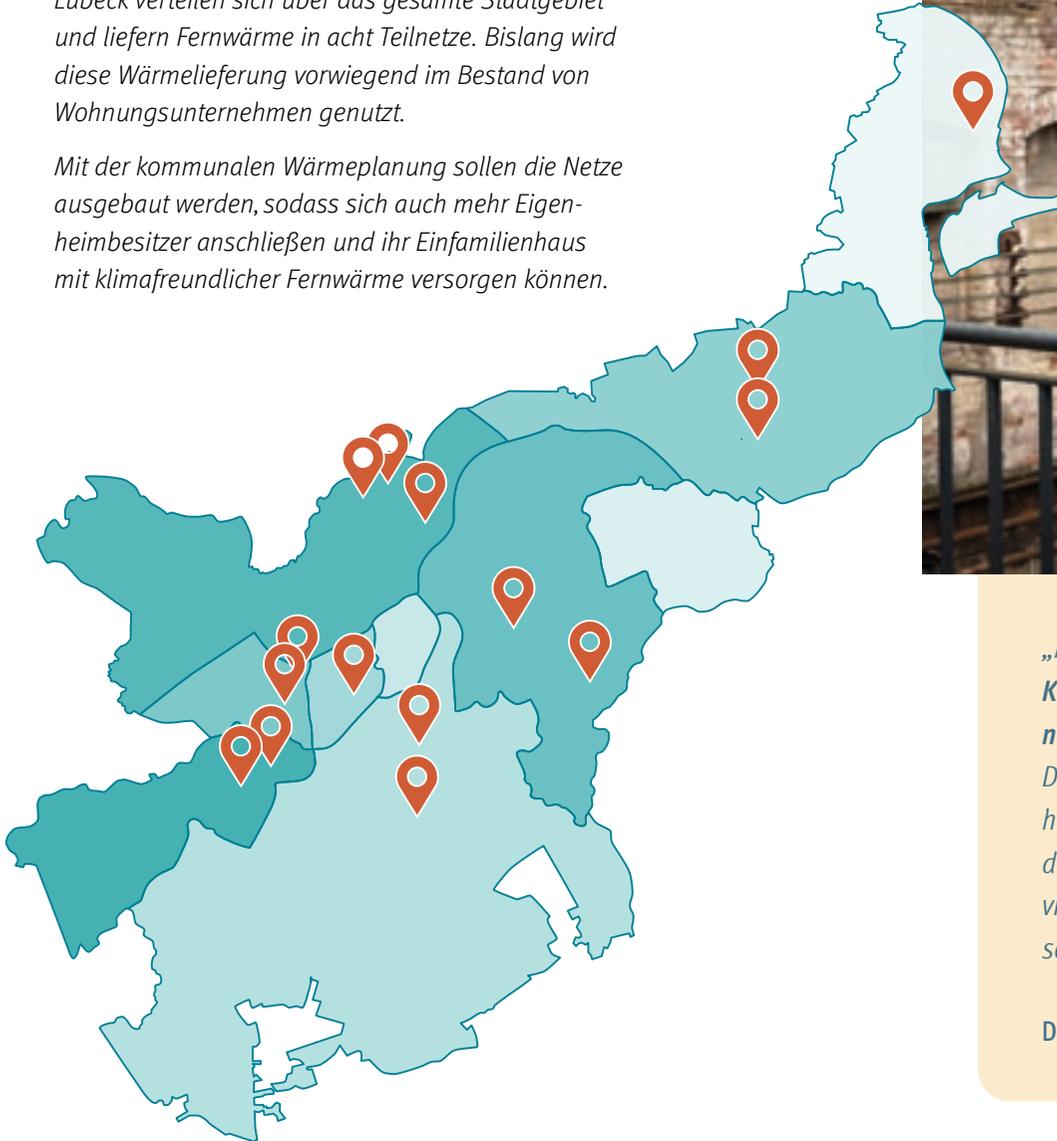
Wir freuen uns über die Ergebnisse, haben aber zugleich eine Erkenntnis daraus gezogen: Jenseits von Zahlen zur Wirtschaftlichkeit, Energieverbrauch oder CO<sub>2</sub>-Bilanz ist es gar nicht so einfach, messbare Größen für Nachhaltigkeitsaktivitäten zu formulieren. Die Evaluation und Berichterstattung über unsere Nachhaltigkeitsthemen werden sich daher auch in Zukunft nicht auf Zahlen beschränken. Die Bewertung, ob einzelne Ziele erreicht wurden, wird stets mit einer Erläuterung einhergehen. Dennoch sind wir überzeugt, dass wir mit dem entwickelten Maßnahmenkatalog künftig leichter überprüfen können, ob wir weiterhin auf dem richtigen Weg in Richtung Nachhaltigkeit sind. Wir werden berichten ...

Herzlichst,  
Alexandra Schlenstedt  
Nachhaltigkeitsmanagerin der TRAVE



Die derzeit 15 Blockheizkraftwerke der Stadtwerke Lübeck verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und liefern Fernwärme in acht Teilnetze. Bislang wird diese Wärmelieferung vorwiegend im Bestand von Wohnungsunternehmen genutzt.

Mit der kommunalen Wärmeplanung sollen die Netze ausgebaut werden, sodass sich auch mehr Eigenheimbesitzer anschließen und ihr Einfamilienhaus mit klimafreundlicher Fernwärme versorgen können.



„Mehr denn je brauchen wir Antworten auf die Fragen der **Klima- und Mobilitätswende**, der **Digitalisierung** und der **nachhaltigen und vielfältigen Entwicklung** unserer Region. Die Stadtwerke Lübeck Gruppe ist der **starke Partner**, der heute und morgen die Grundlagen hierfür schafft und damit die Menschen und Unternehmen befähigt, gleichrangig und vielfältig ihre eigene und die Zukunft unseres Gemeinwessens zu gestalten.“

Dr. Jens Meier, CEO Stadtwerke Lübeck Gruppe

# Fernwärme als wesentlicher Teil der Wärmewende

Bei Fernwärme handelt es sich um Wärme aus einem effizienten und umweltschonenden Kreislauf. Im Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck wird die Wärme aktuell vorrangig durch Blockheizkraftwerke (BHKW) erzeugt, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten. Das bedeutet, dass die Wärme genutzt wird, die bei der Stromproduktion quasi als „Nebenprodukt“ entsteht. Diese Wärme kommt über ein Rohrsystem als Fernwärme direkt zu den Kund:innen ins Haus. Hier erwärmt sie in der Hausstation über einen Wärmetauscher das Hausheizungswasser, das dann zum Heizen oder zur Brauchwassererwärmung genutzt wird. Das durch die Wärmenutzung abgekühlte Wasser wird zur Wärmeerzeugung zurückgepumpt und im BHKW wieder aufgeheizt. Fernwärme ist also ein Kreislauf, der einen Großteil der Energie verwendet – statt verschwendet. Das macht die Fernwärme so effizient, so günstig und so klimafreundlich.

Die Stadtwerke Lübeck bauen die Versorgung mit moderner Fernwärme in Lübeck weiter aus: Derzeit werden an 15 Standorten hocheffiziente BHKW betrieben, wie z. B. im Energiebunker im Töpferweg. Im Zuge der Wärmewende geht es vor allem darum, die Erzeugung der Wärme durch den Einsatz erneuer-

barer Technologien zu „vergrünen“. Uns kommt hier zugute, dass Lübeck aus historischen Gründen mehrere Inselnetze hat, sodass diese auch unterschiedlich „vergrünt“ werden können – mit Solarthermie, Abwärme aus dem Klärwerk mit Großwärmepumpen, Flusswärmepumpen und perspektivisch ggf. auch Geothermie.

Wir investieren intensiv in die Fernwärmeversorgung für die Hansestadt Lübeck. Das ist ein wichtiger Baustein der Wärmeplanung, der Versorgungssicherheit bietet und eine dezentrale Lösung für eine Vielzahl von Haushalten und Verbrauchern schafft.

Gerade weil der Fernwärme so eine Bedeutung bei der Wärmewende zukommt, sind die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Lübeck wie die TRAVE GmbH wichtige Partner dafür. Denn sie halten in ihrem Bestand Mehrfamilienhäuser, die an die Fernwärme angeschlossen sind. Mit ihnen wollen wir die Wärmeplanung in Lübeck umsetzen, denn allein können wir diese große Aufgabe gar nicht meistern. Im Austausch und in Workshops ermitteln wir daher die Bedarfe und können so passende Lösungen wie zum Beispiel zentrale Fernwärmelösungen, aber auch Quartierslösungen erarbeiten.



### Unsere Rolle als Stadtwerke:

- Wir sind die Expert:innen vor Ort, kennen die regionalen Gegebenheiten und haben die entsprechenden Kenntnisse und Netze, um komplexe Infrastrukturvorhaben zielgerichtet und erfolgreich umzusetzen.
- Wir können Wirtschaftlichkeit erreichen, z. B. durch das Einwerben von Fördermitteln.
- Wir gehen das Thema zusammen mit den wichtigsten Stakeholdern an und setzen auf regionale Wertschöpfung.

# Die TRAVE auf dem Weg zur Klimaneutralität

Schon immer waren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit der TRAVE. Mit ihnen verbunden war und ist immer auch eine Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und eine Reduktion der Verbräuche für die Beheizung und der dadurch verursachten Emissionen an Treibhausgasen. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, die seit 1990 umgesetzt wurden, haben die jährliche Gesamtmenge der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Beheizung des TRAVE-Wohnungsbestands deutlich zurückgefahren.

Doch die ambitionierten Ziele der EU und der Bundesregierung für Klimaschutz und zur Reduzierung der Emissionen können nicht erreicht werden bei Beibehaltung der bisherigen Sanierungsgeschwindigkeit und ohne eine parallele Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Während die Bundesregierung seit 2022 Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 anstrebt, haben sich das Land Schleswig-Holstein und die Hansestadt Lübeck dieses Ziel bereits für 2040\* gesetzt. Es bleiben also noch rund 16 Jahre, um den Gebäudebestand der TRAVE weitgehend klimaneutral umzubauen. Eine große Herausforderung, der wir uns stellen wollen und für die wir eine Strategie – den Klimapfad 2040 – entwickelt haben.

\*Die Bürgerschaft hat dem Klimaentscheid zugestimmt und als Ziel das Jahr 2035 formuliert. Im Editorial (S. 4) erläutern wir kurz, warum wir weiterhin vom Klimapfad 2040 sprechen.

## Die Bestandsaufnahme als Grundlage

Die Aufgabe der TRAVE gemäß Klimaschutzvorgaben der Stadt Lübeck ist es, bis 2040 den Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen aus dem Bestand, der aktuell rund 8.600 Wohnungen umfasst, um 90 % gegenüber dem Basisjahr 1990 zu reduzieren. An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Begriff der Klimaneutralität für den Wohnungssektor noch nicht eindeutig definiert wurde. Daher wird im Klimapfad der TRAVE eine CO<sub>2</sub>-Emission von 5 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr als realistischer Zielwert angenommen, der kompensiert werden muss.

Für die Entwicklung der Strategie haben wir im ersten Schritt die Ist-Situation des gesamten Gebäudebestandes erfasst und eine energetische Bestandsanalyse durchgeführt. Die gesamten Daten der Gebäude, unter anderem Baujahr, Heizflächen, Energieträger, Abgasverluste, Energieverbräuche und baulicher Zustand, wurden in unserem Auftrag im Datenbank- und Analyseprogramm IGISsix der IWB (Immobilienwirtschaftliche Beratung, Braunschweig) zusammengeführt und bewertet.

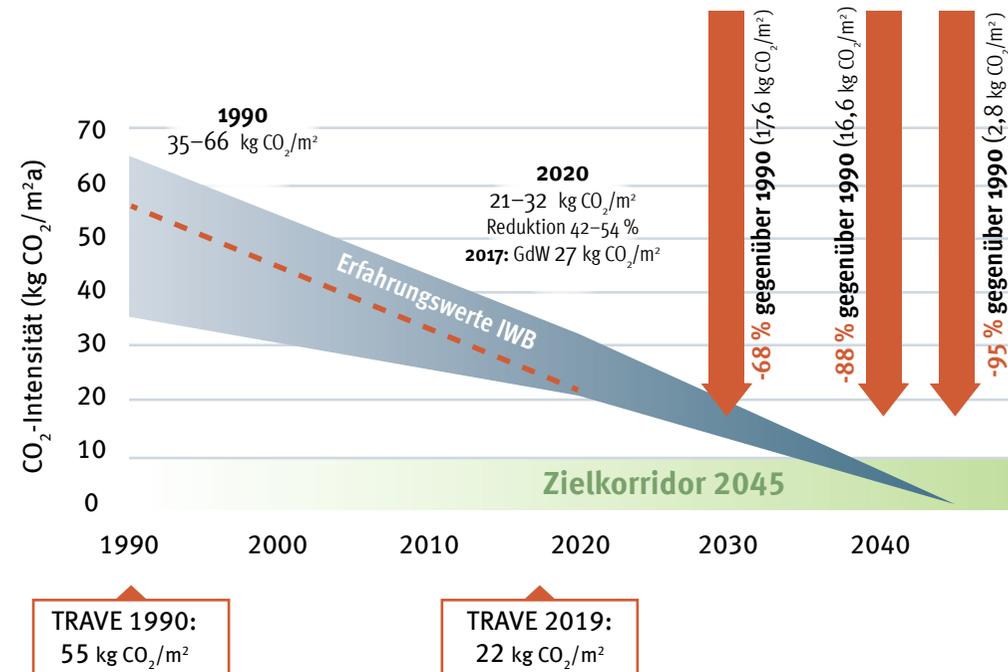
**Diese Bestandsaufnahme gibt uns eine genaue Übersicht, welche Gebäudeteile in welchen Objekten den höchsten Wärmeverlust verursachen. In Kombination mit einer Einschätzung, wie viele Jahre die Lebensdauer dieser Gebäudeteile beträgt, können wir ableiten, wo der dringlichste Handlungs- und Sanierungsbedarf besteht.**

## Wie hat sich unser Gebäudebestand entwickelt?

Im nächsten Schritt wurde eine detaillierte Erhebung der Wärmeverbräuche und Emissionsfaktoren für die Gebäude durchgeführt, differenziert nach den unterschiedlichen Versorgungsvarianten, um die Berechnung der Emissionen für 2019 als Ausgangsjahr für unseren Klimapfad zu ermöglichen. Zudem wurden die Entwicklung des Gebäudeportfolios sowie des Anlagen- und Brennstoffmixes seit dem Jahr 1990 nachvollzogen, soweit das möglich war, und eine energetische Bewertung für die Jahre 1990 und 2019 ermittelt.

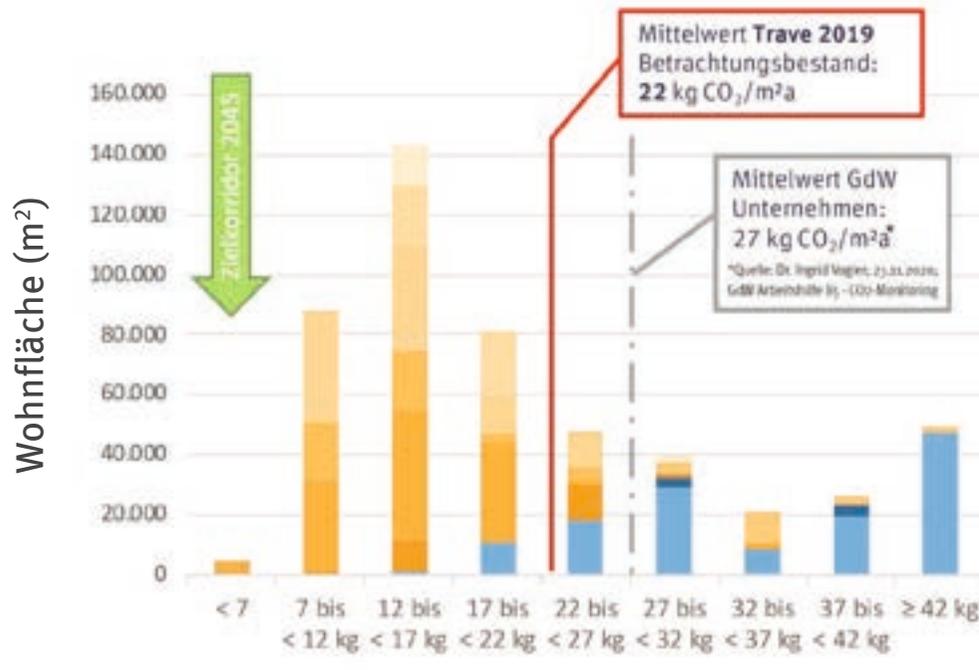
**Das Ergebnis war erfreulich: Die TRAVE konnte ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1990 bis 2019 bereits um 60 % senken. Dieser Anteil ist der kontinuierlichen Modernisierung des Bestands, auch im Bereich der Beheizung, zu verdanken. Neben Verbesserungen der Gebäudehülle wurden Kohle- sowie Ölheizungen vollständig abgeschafft. Außerdem wurden viele Häuser an die Fernwärme angeschlossen (im Jahr 2019 waren das 75 %), die weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht als Gasheizungen.**

## CO<sub>2</sub>-Emissionen der TRAVE Rückblick und Perspektive



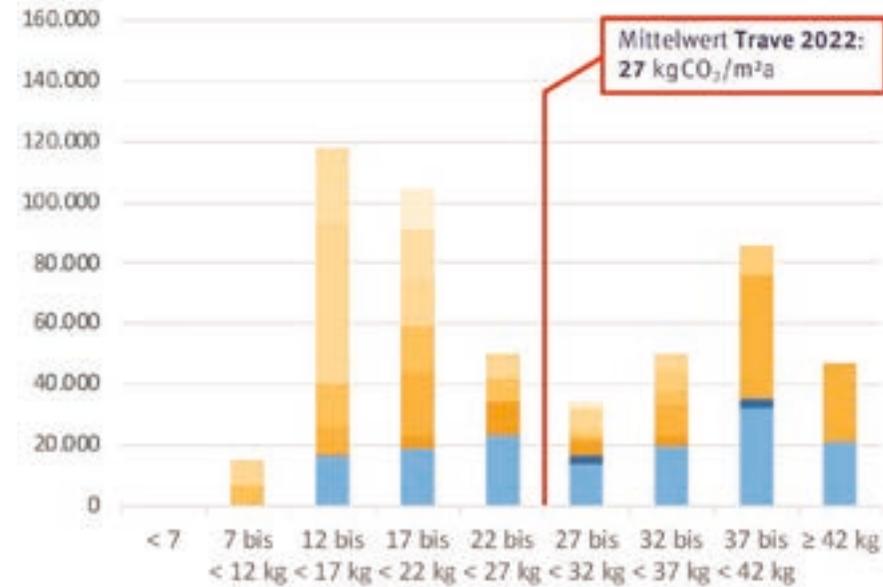
*Dass unsere Sanierungs- und Beheizungsstrategie der vergangenen Jahre sinnvoll war, zeigt der Vergleich unserer durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr mit den Werten anderer Wohnungsunternehmen, die von der IWB beraten wurden. Dabei hat die TRAVE, deren Ausgangslage 1990 mit 55 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> und Jahr vergleichsweise schlecht war, überdurchschnittlich hohe Einsparungen bis 2019 erzielt und gehörte im Ausgangsjahr 2019 zu den Unternehmen mit den niedrigsten Emissionen.*

# Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen 2019–2022



**2019 | CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a)**

Dass der TRAVE-Bestand 2019 eine überdurchschnittlich gute CO<sub>2</sub>-Bilanz aufwies, lag an der großen Zahl von Gebäuden, die mit Fernwärme versorgt werden. Die Gruppierung der Gebäude nach ihrer CO<sub>2</sub>-Intensität und der Art ihrer Beheizung bzw. Wärmelieferung verdeutlicht dies. Die Gebäude mit besonders niedrigen Emissionen werden überwiegend durch Fernwärme versorgt.



**2022 | CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a)**

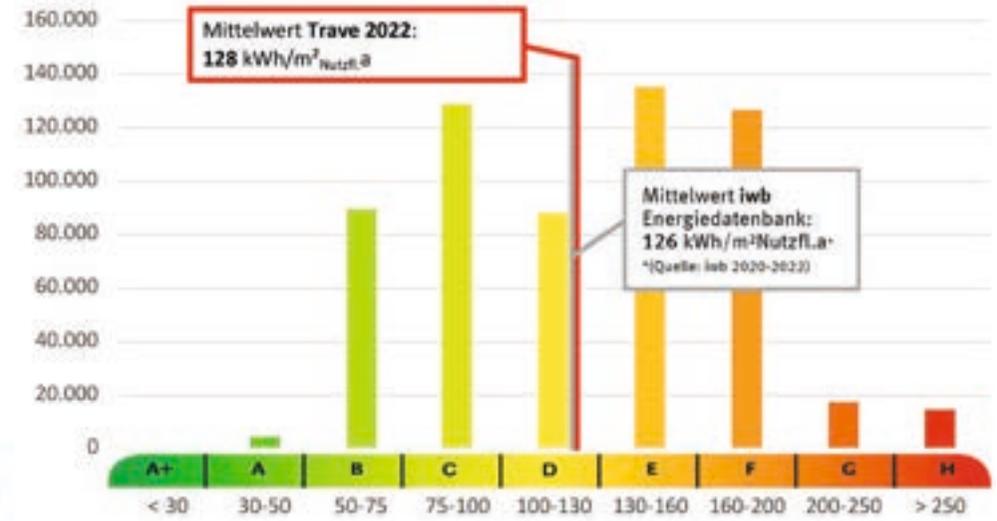
Der Blick auf die Emissionen im Jahr 2022 zeigt aber zugleich, welche Abhängigkeit durch diese hohe Fernwärmequote besteht. Durch vorübergehend schlechtere Emissionswerte einzelner Fernwärme-Kraftwerke weist der TRAVE-Bestand 2022 eine schlechtere CO<sub>2</sub>-Bilanz auf – trotz eines reduzierten Energieverbrauchs, wie die Grafiken rechts zeigen. Sobald eine Umstellung der Fernwärme auf zunehmend klimaneutrale Wärmeträger erfolgt, werden die Emissionen unseres Bestand stärker sinken.

- FW-Heizwerk Otto-Passarge-Str.
- FW-BHKW über Fa. GETEC (Urbana)
- FW-BHKW Ziegelstraße/Töpferweg
- FW-BHKW Marli
- FW-BHKW Zum Mühlbachtal
- FW-BHKW Moisinger Berg
- FW-BHKW Posener Straße
- Gas Etage
- Gas Zentral

# Entwicklung des Energieverbrauchs 2019-2022



**2019** | Energieeffizienzklasse (kWh/m<sup>2</sup> Nutzfl.a)



**2022** | Energieeffizienzklasse (kWh/m<sup>2</sup> Nutzfl.a)

Der durchschnittliche Energieverbrauch in unserem Bestand hat sich in den vergangenen Jahren erfreulich entwickelt. Durch Sanierungsmaßnahmen und energieeffiziente Neubauten, aber sicherlich auch durch ein verändertes Heizverhalten der Mieter:innen, konnte der durchschnittliche Verbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr von 135 kWh auf 128 kWh gesenkt werden. Diesen positiven Kurs wollen wir beibehalten, müssen ihn aber durch weitergehende Maßnahmen intensivieren. Dies ist nicht nur für eine schnellere Reduktion unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen notwendig, sondern langfristig auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Durch die Verbesserung der Effizienzklassen unserer Gebäude können wir den zu zahlenden Anteil an der CO<sub>2</sub>-Abgabe senken.



# Sanieren allein reicht nicht!

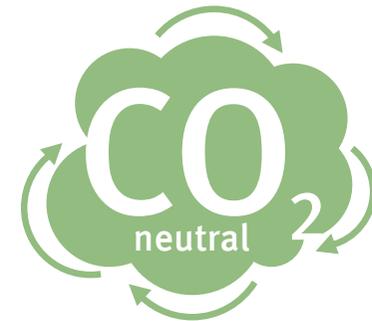
Die Klimaneutralität unseres Wohnungsbestands kann nur durch ein Zusammenspiel von energetisch sanierten Gebäudehüllen und einer emissionsneutralen bzw. emissionsarmen Energieversorgung erreicht werden. Energetisch sanierte Gebäudehüllen bilden die Grundlage dafür, dass der gesamte Gebäudesektor seinen Energieverbrauch drastisch reduzieren kann. Denn eine vollständige Deckung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen wäre bei gleichbleibend hohen Verbräuchen nur schwer möglich.

Dennoch muss parallel dazu die gelieferte Wärme so schnell wie möglich CO<sub>2</sub>-neutral werden. Denn die Einsparmöglichkeiten, die sich durch eine bessere Gebäudedämmungen ergeben, sind begrenzt.

Außerdem geht jede bauliche Veränderung mit dem Verbrauch von Materialien einher, für deren Produktion ebenfalls Ressourcen und Energie eingesetzt werden (sog. graue Energie). Dies ist auch ein Grund, warum wir großflächig auf Fernwärme statt auf den Einbau von Wärmepumpen setzen.

Wir halten das für den effizienteren und nachhaltigeren Weg, da er viele Ressourcen sowie künftige Kosten für Betrieb und Wartung einspart. Zugleich nehmen wir jedoch in Kauf, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität unserer Gebäude stark von den Emissionsfaktoren der jeweiligen Fernwärmekraftwerke abhängig ist. Die Darstellung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Bestands im Vergleich zum Energieverbrauch auf der vorherigen Doppelseite zeigt dies deutlich.

Insgesamt sehen wir in der Fernwärme wichtiges Potenzial, um unsere Klimaziele zu erreichen. Denn auch die Lübecker Energieversorger stehen in der Pflicht, ihre Fernwärme bis spätestens 2040 zu dekarbonisieren. Der kommunale Wärmeplan, den die Hansestadt Lübeck derzeit erarbeitet, wird dafür einen Zeithorizont erarbeiten. Auf der Basis dieses Plans, der Ende 2024 vorliegen soll, sind eine konstruktive Zusammenarbeit und gemeinsame Anstrengungen aller Akteure erforderlich, um unser gemeinsames Ziel – die Klimaneutralität bis 2040 – zu erreichen.



*Unsere Gebäude in der Schönböckener Straße 70–70c und 80–86a werden in den nächsten Jahren nicht nur umfassend modernisiert und energetisch saniert, sondern sollen auch an die Fernwärme angeschlossen werden.*



# Unser Klimapfad 2040 – Wie werden wir klimaneutral?

Die ermittelten Daten zum baulichen Zustand und dem Energieverbrauch unserer Gebäude wurden in dem Datenbank-Tool IGISsix umfassend zusammengetragen und ausgewertet. Daraus wurde ein „Basispfad“ abgeleitet, der eine gleichbleibende Modernisierungstätigkeit wie bislang zugrunde legt. Er zeigt, dass auf diese Weise das Dekarbonisierungsziel bis 2040 selbst dann nicht erreicht wird, wenn die gelieferte Fernwärme zu 100% CO<sub>2</sub>-neutral wäre. Durch die Emissionen der Gasheizungen in unserem Bestand könnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2040 nicht ausreichend reduziert werden.

## Die IWB hat daher einen Strategiefad für die TRAVE entwickelt, dem folgende Annahmen zugrunde liegen:

- Modernisierung der Gebäude mit vorhandenem Sichtmauerwerk auf KfW-70-Niveau
- Modernisierung von bereits mit Fernwärme versorgten Gebäuden auf KfW-55-Niveau
- Dämmung der Gebäude mit einer Gasheizung im Contracting der Stadtwerke auf KfW-55-Niveau, am Ende des Lebenszyklus Verhandlung über neue Beheizungsarten
- Ausstattung der restlichen 6% der noch mit Gas beheizten Gebäude mit Luft-Wärme-Pumpen
- Stetige Modernisierung der Gebäude im Rahmen der Instandhaltung bzw. nach Ausfallzeitpunkt einzelner Bauteile
- Berücksichtigung der Reduktion von 50% und 100% der CO<sub>2</sub>-Intensität im Bereich Fernwärme

Aus diesen Annahmen lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

|  | 2019 | 2022 | 2030 | 2040 |       |        |
|--|------|------|------|------|-------|--------|
|  |      |      |      | -0 % | -50 % | -100 % |
| Energieverbrauch (kWh/m <sup>2</sup> a)  | 135  | 128  | 115  |      | 103   |        |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a)                   | 22   | 27   | 20   | 17   | 11    | 5      |
| Investitionskosten ab 2023 (Mio. €)  |      |      |      |      | 837   |        |
| Reduzierung CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> zu Referenzjahr 1990 in % | -60  | -51  | -65  | -69  | -80   | -90    |
| ZIELERREICHUNG   |      |      | Ja   | Nein | Nein  | Ja     |

Ziel Hansestadt Lübeck

Ziele Bundesregierung

Das 2023 aktualisierte Klimaschutzgesetz der Bundesregierung sieht eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 65% bis 2030 und um 88% bis 2040 vor, was mit dem dargestellten Strategieszenario erreicht werden kann.

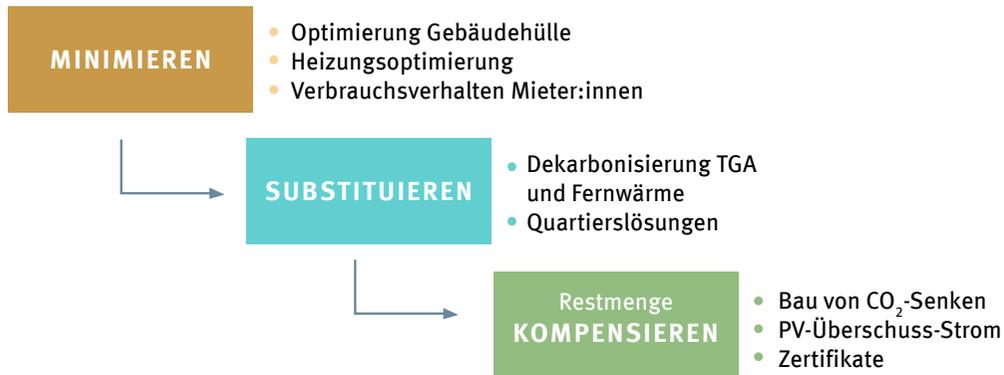
Das bisherige Ziel der Hansestadt Lübeck, bis 2040 klimaneutral zu werden, ist ebenfalls realisierbar, da im Jahr 2040 nur noch 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pro Jahr zu kompensierende Restemissionen ausgestoßen werden.

Das Erreichen dieser Ziele ist jedoch nur durch hohe Investitionen und eine vollständig klimaneutrale Fernwärmelieferung möglich. Der durch den Lübecker Klimaentscheid vorgezogene Zielhorizont bis zum Jahr 2035 könnte nur mit einem beschleunigten Sanierungstempo und höheren jährlichen Investitionen erreicht werden. Zugleich müssten die Stadtwerke Lübeck die Dekarbonisierung ihrer Fernwärme fünf Jahre früher realisieren.



Während die TRAVE bei der Umstellung der Energieträger zu einem wesentlichen Teil von der Wärmelieferung durch Dritte (93 %) abhängig ist, muss sie im Bereich der Gebäudehüllen selbst aktiv werden. Der größte Handlungsbedarf liegt dabei bei den Gebäuden in den Energieklassen F bis H, also mit Verbräuchen über 160 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Durch die Bestandsanalyse im ersten Schritt haben wir hierfür eine Priorisierung vorgenommen. Begonnen wird also mit den Wohngebäuden, die das größte Einsparpotenzial bieten.

Die Dokumentation sowie die Fortschreibung der Verbrauchs- und Klimadaten von energetisch ertüchtigten Objekten geben Aufschluss über den Erfolg der Maßnahmen bzw. können zur Ableitung von Erkenntnissen genutzt werden. Schon jetzt ist klar, dass das Ziel nur über mehrere Schritte erreicht werden kann:



*Ein Wohnungsunternehmen von der Größe der TRAVE und mit einem sozialen Versorgungsauftrag kann den Weg zur Klimaneutralität nicht alleine gehen. Die Mitwirkung insbesondere der Wärmelieferanten sowie aller Mieterinnen und Mieter hat dabei einen großen Einfluss auf die Zielerreichung.*

# Große Herausforderungen für die Erreichung der Klimaziele

Wie erwähnt ist neben der schrittweisen energetischen Sanierung die Optimierung der Energieversorgung ein wichtiger Faktor auf dem Klimapfad. Darüber hinaus gibt es aber weitere Faktoren und Rahmenbedingungen, die sich auf die Zielerreichung auswirken:



Das Ziel, die Klimaneutralität im Gebäudebestand innerhalb nur einer Generation zu erreichen, ist eine Mammutaufgabe für Wohnungsunternehmen. Bis 2040 müssen mindestens 5.800 Wohnungen der TRAVE saniert werden. Den Kostenaufwand schätzen wir für die Effizienzklassen F bis H auf über 3.000 Euro pro m<sup>2</sup>, für die Klassen D bis E auf rund 1.500 Euro und für Altstadtobjekte auf etwa 4.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Damit sind die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit in Kombination mit dem Ziel auch künftig bezahlbarer Mieten die größte Herausforderung bei diesem Vorhaben. Doch selbst wenn es durch eine verbesserte Förderkulisse, verträgliche Mieterhöhungen und Einsparungen an anderer Stelle gelingt, gibt es weitere Hindernisse. Da auch alle anderen Wohnungsunternehmen zeitgleich ihren Bestand sanieren müssen, wird es nicht nur zu Knappheiten bei Baumaterialien kommen, sondern auch zu einer preistreibenden Nachfrage nach Handwerkern und Dienstleistern. Zudem können viele Gebäude nicht im bewohnten Zustand saniert werden, sodass eine große Zahl an zumindest temporären Umzügen notwendig ist. Das Umzugsmanagement wird personelle Kapazitäten in großem Umfang binden, zugleich ist die Anzahl an freien Wohnungen auf dem derzeit angespannten Wohnungsmarkt schlichtweg kaum verfügbar.

# Fazit

Die beschriebenen Herausforderungen und Hindernisse lassen es aus heutiger Perspektive fast unmöglich erscheinen, die Klimaneutralität des TRAVE-Gebäudebestandes bis 2040 zu erreichen. Dennoch ist es aus unserer Sicht unumgänglich, das Ziel zu akzeptieren und alles daranzusetzen, es mit geeigneten operativen Strategien zu erreichen. Und das nicht nur, weil sich die jährlich steigende CO<sub>2</sub>-Besteuerung negativ auf die Mieten und die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes auswirken wird, sondern weil aus unserer Sicht alles getan werden muss, um die Klimaveränderungen in einem für die Menschheit handhabbaren Rahmen zu halten. Ob dies tatsächlich in dem eng gesteckten Zeitfenster bis 2040 gelingen kann, können wir heute nicht sicher vorhersagen. Wir können aber zuversichtlich sein und an künftige Innovationen und Lösungen glauben, die heute noch nicht marktreif sind oder die wir noch nicht kennen.

Nichtstun ist für die TRAVE keine Option. Wir appellieren an die Politik und die Verwaltungen auf allen staatlichen Ebenen, mit der Wohnungswirtschaft in den Dialog zu gehen und gemeinsam die Rahmenbedingungen zu schaffen sowie technische, soziale und wirtschaftliche Lösungswege zu erarbeiten, die uns gemeinsam auf den Klimapfad 2040 bringen, dort halten und in wenigen Jahren klimaneutrales, bezahlbares und attraktives Wohnen ermöglichen. Das ist unsere Verantwortung für die kommenden Generationen.



# Zuverlässig

## 🔒 Sicherer und bezahlbarer Wohnraum

Als größter und vielseitigster Vermieter in Lübeck nehmen wir unsere Aufgabe, **bezahlbaren Wohnraum für alle sozialen Gruppen** zu schaffen und zu sichern, besonders ernst.

Dabei verlieren wir die **Qualität unserer Wohnungen** nicht aus den Augen: Wir sichern sie durch hochwertige Neubauten sowie kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung.

Wir achten auf die **Bedürfnisse unserer Mieter:innen** und unterstützen Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie in besonderen Lebenssituationen mit **speziellen Angeboten**.



## Wie wir tonnenweise Geld sparen



Weniger Abfall zu produzieren und diesen richtig zu trennen, ist nicht nur für die Umwelt gut, sondern spart auch bares Geld. Um unsere Mieter:innen dafür zu sensibilisieren und Einsparpotenziale zu nutzen, haben wir die Firma ETH aus Hamburg mit dem Abfallmanagement für unseren Bestand beauftragt. Seit dem Sommer 2020 kontrolliert ETH die Müllplätze und sortiert falsch getrennten Müll um. Zugleich werden die Bewohner:innen über Müllvermeidung und Mülltrennung informiert. So konnte die Zahl der Restmülltonnen reduziert oder ihr Abfahrturnus verlängert werden. Die sinkenden Nebenkosten sollen zugleich Motivation für die Mieter:innen sein, dauerhaft auf eine Müllreduktion zu achten.



6,00  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

*Mit diesem derzeitigen Durchschnitt unserer Bestandsmieten kommen wir heute unserer Verantwortung nach, als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum anzubieten.*

### **Wohnen für alle in Kücknitz!**

In der Elbingstraße (Zeichnung links) entstehen 66 Wohnungen, die 2025/26 fertiggestellt werden sollen. Mit 46 bis 119 m<sup>2</sup> ist für jede Lebenssituation die richtige Wohnung dabei. Damit auch Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen hier leben können, werden 60 % der Einheiten im 1. oder 2. Förderweg errichtet.

## Unser Ziel: Wir möchten **bezahlbaren** Wohnraum für jede Einkommensgruppe schaffen.

### Das bedeutet:

Unsere Mieten sollen sich am Mittelwert des Lübecker Mietspiegels orientieren. Bei Mieterhöhungen soll dieser nicht überschritten werden.

Der Anteil von über 30 % geförderten Wohnungen am Gesamtbestand soll erhalten bleiben oder erhöht werden.

Durch Neubau und Modernisierungen sollen mehr Wohnungen im mittleren Mietpreisbereich geschaffen werden.

### So wollen wir es erreichen:

- Lobbyarbeit bei Kommune und Land bezüglich Zuschüssen und Förderprogrammen
- Bindungsankäufe und -verlängerungen
- Information von Mieter:innen zu Wohnberechtigungsschein und Wohngeld
- Einsparpotenziale bei Nebenkosten schaffen



# Unser Ziel: Wir bieten unseren Mieter:innen **sicheren** Wohnraum.

## Das bedeutet:

Unsere Mieter:innen sollen möglichst gerne und lange in ihrer Wohnung wohnen bleiben.

Die aktuell durchschnittliche Mietdauer von knapp 12 Jahren soll gehalten oder erhöht werden. Unsere Mieter:innen sollen sich nicht nur in der Wohnung, sondern auch im Wohnumfeld sicher fühlen.

## So wollen wir es erreichen:

- Gutes Sozialmanagement beibehalten
- Kündigungen vermeiden, aber auf Allgemeinwohl im Haus achten
- Präsenz des Hauswarts für Sicherheitsgefühl
- Gestaltungskonzepte für Sicherheitsgefühl, Abbau von „Angsträumen“



*„Wenn Mieter:innen in eine persönliche oder finanzielle Notlage geraten, die sich auf das Mietverhältnis auswirkt, unterstützen wir sie dabei, eine Lösung zu finden. Bei Zahlungsrückständen vereinbaren wir zum Beispiel einen individuellen Ratenzahlungsplan. Wenn wir feststellen oder durch Nachbarn darauf aufmerksam gemacht werden, dass von einer Mietpartei oder deren Wohnung Störungen ausgehen, schauen wir uns die Situation an. Im Gespräch versuchen wir die Ursachen zu ergründen und unseren Bewohner:innen bei Bedarf die passenden Beratungsstellen zu vermitteln, damit sie sich Hilfe holen können. Zusätzlich bleiben wir mit den betroffenen Bewohner:innen in Kontakt, um auf eine dauerhafte Verbesserung der Situation hinzuwirken.“*

► **Jasmin Erfurt, Sozialmanagement**



*Unsere Hauswarte haben ihre Büros in den Quartieren vor Ort. So sind sie schnell zur Stelle, wenn Mieter:innen ein Problem in der Wohnung haben. Und sie sorgen durch ihre Präsenz im Bestand dafür, dass in den Außenanlagen alles in Ordnung ist.*

*Die Fluktuation in unserem Wohnungsbestand konnte in den vergangenen Jahren erfreulicherweise gesenkt werden, unsere Mieter:innen bleiben im Durchschnitt länger bei uns wohnen.*

**11,6**  
**Jahre**  
wohnen Menschen  
durchschnittlich bei der TRAVE





*Im Travemünder Strandweg stehen den Mieter:innen großzügige Fahrradschuppen zur Verfügung, damit ihre Räder sicher und trocken stehen, aber zugleich schnell und bequem genutzt werden können.*

**Unser Ziel:** Wir möchten die **Qualität** des Wohnens **dauerhaft sicherstellen** und achten dabei auf die Bedürfnisse der Mieter:innen.

### **Das bedeutet:**

Beim Neubau achten wir auf Qualität und Langlebigkeit von Materialien sowie niedrige Instandhaltungskosten.

Wohnungsherrichtungen und Modernisierungsmaßnahmen sollen effizienter und weniger störend abgewickelt werden.

Die Infrastruktur rund ums Wohnen soll verbessert werden.

Die Kommunikation mit den Mieter:innen soll vereinfacht werden.

### **So wollen wir es erreichen:**

- Nebenkosten möglichst gering halten
- Gute Kommunikation bei Herrichtungen sowie effiziente Steuerung der Firmen
- Bei Bedarf Fahrradschuppen errichten
- Mieter-App einführen
- Quartiersbezogene Mieterbefragungen durchführen

# Unser Ziel: Menschen mit Zugangsschwierigkeiten und besonderen Lebenssituationen unterstützen wir mit **speziellen Angeboten**.

## Das bedeutet:

Bestehende Kooperationen mit sozialen Trägern und Angebote für besondere Zielgruppen wollen wir beibehalten.

Wir wollen durch spezielle Neubauten ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedlichste Gruppen schaffen.

## So wollen wir es erreichen:

- „Schlichtbauten“ als Lösung für Wohnungslose
- Separates Projekt mit Frauenhaus
- Projekt für Menschen mit Beeinträchtigungen wiederholen
- Noch mehr große Wohnungen durch Zusammenlegung schaffen
- Wohnangebot für Studierende schaffen

## *Wir ermöglichen Selbstbestimmung*

*Im Moislinger Schneewittchenweg ist ein besonderes Projekt für besondere Menschen entstanden. In Abstimmung mit den Marli Werkstätten geplant und gebaut, unterstützt durch öffentliche Fördermittel nach dem Gesetz zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen. Auch als Bundesteilhabegesetz bezeichnet, spricht es Menschen mit Behinderung unter anderem das Recht auf eigenen, abgeschlossenen Wohnraum zu. 31 Personen konnten hier ihr neues Zuhause beziehen – genau an ihre Bedürfnisse angepasst und von den Marli Werkstätten betreut. Das Projekt wurde so gut angenommen, dass eine Wiederholung im Stadtteil Kücknitz überlegt wird.*



*Ein besonderes Projekt ist in Kooperation mit der Gemeindediakonie Lübeck entstanden: 26 Wohnungen für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, konnten im Dezember 2023 bezogen werden. In diesem sogenannten Übergangshaus im Andersenring werden die Bewohner:innen von der Gemeindediakonie unterstützend begleitet und auf ein selbstständiges Leben und Wohnen vorbereitet.*



Gemeinsam mit künftigen Bewohner:innen wurde am 3. Juni 2022 Richtfest im Schneewittchenweg gefeiert.

# Füreinander

## ♡ Soziales Engagement und Quartiersarbeit

Als kommunales Unternehmen stellen wir nicht nur sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereit, sondern engagieren uns auch für **lebenswerte Nachbarschaften und lebendige Quartiere**.

Wir **fördern** gemeinsam mit anderen sozialen Akteuren den **Zusammenhalt und die Integration** in unseren Quartieren und entwickeln Projekte, die die **Lebensqualität** für Einzelne und für die Gemeinschaft erhöhen.

Vor der Vielzahl der **gesellschaftlichen Herausforderungen** und Bedürfnisse schrecken wir nicht zurück, sondern tragen zur Entwicklung und Umsetzung von **Lösungen** bei.





*In unserem Quartiershaus Middenmang in Küchnitz kommen jeden zweiten Mittwoch junge Geflüchtete aus Eritrea mit Senior:innen aus Deutschland zum Kaffeetrinken zusammen. So bauen wir Berührungspunkte ab und fördern das interkulturelle Miteinander.*

## Rollstuhlgerechtes Wohnen in St. Lorenz Nord

*In unserem neu geplanten Quartier an der Schönböckener Straße 55 (Zeichnung links) entstehen rund 140 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und für alle Generationen. In zwei Gebäuden werden 23 rollstuhlgerechte Wohnungen realisiert – mit zwei bis vier Zimmern. Denn Wohnraum für Familien, in denen ein Mitglied im Rollstuhl sitzt, ist in Lübeck knapp.*

**Unser Ziel:** Wir möchten den **Zusammenhalt** und die **Integration** in den Quartieren stärken.

### Das bedeutet:

Wir wollen mögliche Barrieren und Hemmnisse, aufeinander zuzugehen, abbauen und das gegenseitige Kennenlernen fördern.

Wir wollen das Verständnis verschiedener Kulturen füreinander fördern.

### So wollen wir es erreichen:

- Bestehende Kooperationen mit lokalen Akteuren beibehalten und stärken
- Kommunikation mit Mieter:innen im Quartier verbessern und Sprachbarrieren abbauen (z. B. durch Piktogramme, mehrsprachige Informationen)
- Inklusion bei der Neu- oder Umplanung von Quartieren mitdenken



# Unser Ziel: Wir wollen **lebenswerte** Nachbarschaften und **lebendige** Quartiere schaffen.

## Das bedeutet:

Wir wollen strukturelle Probleme in unseren Quartieren frühzeitig erkennen und bearbeiten.

Wir wollen unseren Beitrag leisten, um die Infrastruktur für Soziales, Freizeit und Erholung in den Quartieren zu verbessern.

Wir wollen Mieter:innen motivieren, gemeinschaftliche Angebote zu nutzen und sich auch selbst zu engagieren.

## So wollen wir es erreichen:

- Indikatoren wie Fluktuation, „Hilferufe“, Vandalismus dokumentieren und bei Auffälligkeiten handeln
- Quartiersarbeit stärken (konzeptionell, personell, räumlich)
- Checkliste für Quartiersentwicklung erstellen und bei jeder Neuentwicklung abarbeiten (Treffpunkte, Mobilitätsangebote, Grünanlagen, Quartiersmanagement, Beteiligung, Sicherheit)



## **Mitgestaltung – von Anfang an!**

*Bei der Sanierung des markanten Wohn- und Geschäftshauses am Sterntalerweg in Moisling gehen wir erstmals unseren neuen Weg in der Bewohnerbeteiligung. Noch vor Fertigstellung des Gebäudes haben wir unsere Mietinteressent:innen zu ihren Wünschen und Ideen für den neuen Gemeinschaftsraum befragt. Noch vor dem Einzug soll ein Kennenlernetreffen der späteren Bewohner:innen stattfinden, um von Anfang an eine gute und aktive Nachbarschaft zu entwickeln.*



## Wir setzen auf Zusammenarbeit!

*Um unsere Quartiersarbeit konzeptionell und personell zu stärken, haben wir im Frühjahr 2022 das Team Wohnen-Quartier-Stadt gegründet. Das neue Team ist interdisziplinär besetzt: Die Kolleginnen aus dem Quartiers- und Sozialmanagement arbeiten nun mit der Stabsstelle für Wohninnovation und Nachhaltigkeit sowie den Kolleg:innen vom Sanierungsträger zusammen. Geleitet wird das Team von Torsten Kärlin, der als Prokurist die Bereiche Wohnen und Kooperationen verantwortet und zudem Vorstand im Verein „Wohnen im Alter e. V.“ ist. Auf diese Weise bündeln wir alle Kompetenzen rund um die Entwicklung von Quartieren – sowohl im sozialen Bereich als auch hinsichtlich der Infrastruktur.*

*Das neue Team tauscht sich nicht nur zu Aufgaben und neuen Ideen im Quartiersmanagement aus, sondern kümmert sich auch beim Neubau oder der Kernsanierung von Objekten um die frühzeitige Kontaktaufnahme zu den künftigen Mieter:innen. Sie sollen noch vor Abschluss der baulichen Maßnahmen eingebunden werden, damit sie ihre Wünsche und Anregungen einbringen können. Damit sich Nachbarschaftstreffs lebendig entwickeln und Außenanlagen gerne genutzt werden, ist es wichtig, dass die Menschen sich damit identifizieren.*



# Unser Ziel: Wir nehmen aktuelle **gesellschaftliche Herausforderungen** an.

## Das bedeutet:

Unser Wohnungsangebot soll die demografischen und politischen Entwicklungen berücksichtigen (z. B. alternde Gesellschaft, Single-Haushalte, Flüchtlingsbewegung, Armut).

Wir wollen mit der zunehmenden Digitalisierung Schritt halten und entsprechende Angebote schaffen.

## So wollen wir es erreichen:

- Neue Wohnformen ausprobieren (Tiny House, Senioren-WG, nachbarschaftliche Wohnkonzepte ...)
- Digitale Angebote wie Mieterportal und Mieter-App entwickeln und einführen
- Smart-Home-Angebote ausprobieren
- Mutig sein!



*Auf der Lübecker Altstadtinsel vermieten wir 20 Einheiten und 11 WG-Zimmer exklusiv an Studenten. In Uninähe werden geeignete 1-Zimmer-Appartements vorzugsweise an Studenten und Auszubildende vergeben. Da der Bedarf an Wohnungen für diese Gruppe sehr hoch ist, wollen wir weitere Studentenangebote entwickeln.*

## Wir vermieten ...

ca. **800** barrierearme Seniorenwohnungen,  
davon  
rund **250** Wohnungen mit Betreuungsoption  
sowie  
über **50** Wohnungen für Menschen mit Behinderung, die vor Ort betreut werden.



Im Innenhof unserer Wohnanlage am Hansering könnten schon bald 16 Tiny Houses entstehen. Damit können wir auf dieser ungenutzten Fläche eine Nachverdichtung realisieren und die Vermietung eines neuen Wohnungstyps testen. Die Prüfung auf Realisierbarkeit läuft derzeit noch.



# Sorgsam

## Umweltverträgliches Bestandsmanagement und Stadtentwicklung

Als größtes Wohnungsunternehmen in Lübeck wollen wir durch nachhaltiges Bestandsmanagement einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten.

Im Zentrum stehen ein **energieeffizienter Bau und Betrieb**, der Einsatz **nachhaltiger Materialien**, die **Ressourcen- und Flächeneffizienz** sowie die Anpassung der Gebäude an die sich ändernden Klimabedingungen.

Die **Freiflächen** unseres Bestands gestalten wir so, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität bieten und die Artenvielfalt fördern.

Über unsere Kernaufgaben hinaus treiben wir Projekte in unseren Quartieren und in der Stadt Lübeck voran, die eine **nachhaltige Stadtentwicklung** fördern.





*Während die Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf Bestandsobjekten in der Praxis oft nicht so unkompliziert gelingt, wie in der Theorie gedacht, sollen sie in unseren Neubauten künftig zum Standard gehören. So wie hier im Schneewittchenweg soll das Thema von Beginn an mitgedacht werden, um später eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Lieferung von klimafreundlichem Mieterstrom zu ermöglichen.*



### **Energetische Sanierung? Wir denken quartiersbezogen!**

*Damit energetische Sanierung optimal gelingt, haben wir uns im Stadtteil Marli an der Entwicklung eines energetischen Quartierskonzepts beteiligt. Ziel ist es dabei, dass Wohnungsunternehmen, Energieversorger und Stadt beispielhaft zeigen, wie klimafreundliche Quartiere durch Zusammenarbeit effizienter gestaltet werden können. Für unsere Gebäude in der Albert-Schweitzer-Straße (Zeichnung links) wurde dabei ein Mustersanierungskonzept entwickelt.*

## **Unser Ziel:** Unsere Gebäude sollen **energieeffizient** im Bau und Betrieb sein.

### **Das bedeutet:**

Der Energiestandard unserer Neubauten soll immer eine Stufe besser sein als der gesetzliche Mindeststandard.

Bei Sanierungen soll möglichst KfW 70 als Mindeststandard erreicht werden.

Wir wollen die Klimaneutralität unseres Bestands bis 2040 durch großflächige Sanierung und Anschluss weiterer Wohnungen an die Fernwärmeversorgung umsetzen.

### **So wollen wir es erreichen:**

- Neubauten sollen mit einem Nachhaltigkeitssiegel zertifiziert werden. Wenn eine Zertifizierung nicht möglich ist, sollen Standards dennoch eingehalten werden.
- Themen wie Photovoltaik, klimafreundliche Wärmeversorgung und Mobilität sollen bei jeder Sanierung und jedem Neubau von Anfang an mitgeplant werden.
- Gebäudeausstattung und Grundrisse werden an Klimaveränderungen angepasst.

# Unser Ziel: Wir setzen **nachhaltige Materialien** ein.

## Das bedeutet:

Wir wollen Verbundmaterialien vermeiden und langlebige, wenn möglich natürliche Materialien einsetzen.

Wir wollen unsere Gebäudesubstanz so lange wie möglich erhalten.

## So wollen wir es erreichen:

- Materialien hinsichtlich Langlebigkeit und Recyclingfähigkeit prüfen und abwägen
- Nachhaltigkeitsnachweise von Lieferanten für eingesetzte Materialien einfordern
- Vorrangliste und Ausschlusskriterien für Materialien erstellen
- Wiederverwertung von Rohstoffen nach Abbruch sicherstellen





*Wir wählen unsere Baumaterialien sorgfältig aus, wobei Langlebigkeit und Natürlichkeit wichtige Faktoren für uns sind. Die meisten unserer neu errichteten oder sanierten Gebäude erhalten wie die Artlenburger Straße (links) Fassaden mit Verblendsteinen, da diese über Jahrzehnte hin gut aussehen und kaum Instandhaltungsmaßnahmen benötigen. In Objekten mit besonderer Architektur und gewerblicher Nutzung wie der neuen Kita im Quittenweg (oben) verwenden wir auch gerne natürliche Materialien wie Holzfassaden.*



## Unser Ziel: Wir gehen **effizient** mit Ressourcen und Flächen um.

### Das bedeutet:

Bei Neu- oder Umbauten wollen wir den Flächenverbrauch reduzieren, um Ressourcen einzusparen, Baukosten zu reduzieren und zur Energieeinsparung beizutragen.

Freiflächen wollen wir besser ausnutzen, um Flächenversiegelung zu vermeiden.

### So wollen wir es erreichen:

- Grundstücksflächen optimal ausnutzen
- Erschließungssysteme maßvoll planen
- „Kluge“ Grundrisse für kleinere, aber qualitätvolle Wohnungen
- Nachverdichtungsmöglichkeiten/Aufstockung bei Sanierungen prüfen

*„Kluge“ Grundrisse sollen den Flächenverbrauch reduzieren. Wie zum Beispiel hier in der Schönböckener Straße, wo eine 3-Zimmer-Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> so zugeschnitten wurde, dass auch eine Familie mit Kind hier sehr gut wohnen kann.*

# Unser Ziel: Wir gehen **nachhaltig** mit unseren **Freiflächen** um.

## Das bedeutet:

Unsere Grünanlagen sollen so gestaltet werden, dass die Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren gefördert wird und Lebensräume für Kleinstlebewesen geschaffen werden.

Die Freiflächen sollen klimaangepasst sein, eine gute Aufenthaltsqualität bei Hitze bieten sowie Starkregen aushalten.

## So wollen wir es erreichen:

- Versiegelungsgrad gering, Wege und Parkplätze versickerungsfähig halten
- Mehr Blühwiesen statt Rasenflächen
- Mieterbeete fördern, essbare Pflanzen
- Regenwasser sammeln und nutzbar machen
- Gehölze weitsichtig auswählen (resistent gegen Trockenheit und Starkregen)
- Mieter:innen bei Neugestaltung einbeziehen

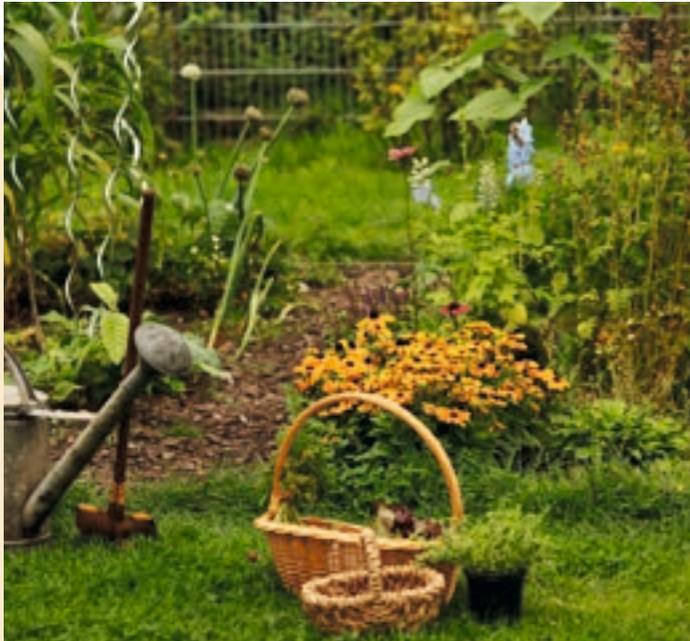


## Unsere Klimawertbäume

Die zunehmenden Trockenperioden setzen unseren heimischen Bäumen zu. Um Bäume zu pflanzen, die zukunftsfähig sind, haben wir für uns den „TRAVE-Klimawertbaum“ definiert. Das sind Stadtbaumarten, die von der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e. V. als besonders klimatolerant eingestuft werden. In den Jahren 2022 und 2023 haben wir in einer großen Pflanzaktion über 80 solcher Bäume gepflanzt, die unseren Bestand verschönern und zu einem guten Klima beitragen.

Unsere Außenanlagen im Bestand gestalten wir so, dass sie nicht nur für unsere Mieter:innen attraktiv sind, sondern die Biodiversität fördern. Darum befinden sich dort rund:

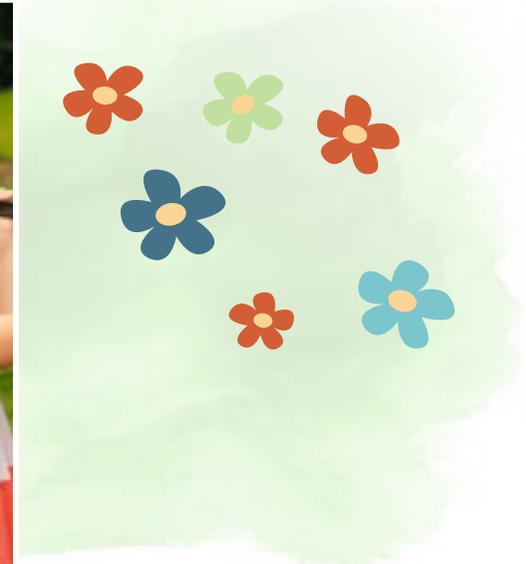




## ***Bedürfnisorientierte Außenanlagen***

*Durch eine sinnvolle Mischung von Gestaltungskonzepten sind unsere Außenanlagen vielfältig und werden gerne von den Bewohner:innen genutzt. An mittlerweile drei Standorten pflegen unsere Mieter:innen gemeinschaftlich ihren Nachbarschaftsgarten. Wir haben die Pflanzungen in den Mieterbeeten durch Obstbäume und -sträucher ergänzt. Außerdem wurden im vergangenen Jahr unsere Blühwiesen durch 40.000 neu gesteckte Blumenzwiebeln nochmals bunter.*

*In Zukunft möchten wir bei der Neugestaltung von Außenanlagen unsere Mieter:innen stärker einbeziehen. Durch Bewohnerbefragungen im jeweiligen Quartier wollen wir ihre Wünsche für Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltung besser kennenlernen.*



# Fokussiert

## © Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wir wollen langfristig positiv auf unsere Gesellschaft und die Umwelt wirken.

Eine **stabile wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** stellt die Grundlage hierfür.

In unserem Kerngeschäft und durch Projekte darüber hinaus nehmen wir uns der **sozialen und ökologischen Themen** unserer Branche und Zeit an.

Das **Einhalten von Gesetzen** sowie Standards entlang unserer Wertschöpfungskette ist dabei selbstverständlich.

Wir steigern unsere Wirkung und unser Innovationspotenzial, indem wir eng **mit Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammenarbeiten**.





## Unser Ziel: Wir wollen die **stabile wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** der TRAVE erhalten.

### Das bedeutet:

Für unsere Kreditwürdigkeit müssen wir unser gutes Rating bei Banken erhalten.

Wir müssen unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten, da Green Loans und Social Loans zunehmend an Bedeutung gewinnen.

### So wollen wir es erreichen:

- Fortschreibung des Finanzplans bis 2040 unter Einbeziehung der Planung zur energetischen Sanierung
- DNK-Erklärung weiterhin alle zwei Jahre abgeben, Nachhaltigkeitsaktivitäten in kontinuierliche Berichterstattung überführen
- ESG-Zahlen (Zahlen für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) im Geschäftsbericht darstellen

*Im jährlichen Lagebericht für die Wirtschaftsprüfung und im Geschäftsbericht berichten wir über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten und bestimmte Kennzahlen. Oliver Peeck, Leiter der Abteilung Finanzen und Portfolio, arbeitet dabei mit unserer Nachhaltigkeitsmanagerin Alexandra Schlennstedt zusammen.*



Unser Hochhaus am Kolberger Platz

**Unser Ziel:** Wir halten **Gesetze** und geltende Standards ein.

**Das bedeutet:**

Wir wollen unseren guten Compliance-Standard halten.

In Zukunft wollen wir unsere Mitarbeiter:innen noch besser für Compliance-Themen sensibilisieren.

**So wollen wir es erreichen:**

- Weiterhin jährlicher Compliance-Bericht
- Alle zwei Jahre zusätzliche Compliance-Schulung
- Anschauliche Lernmaterialien entwickeln (z. B. Schaubild, Film)
- Mittelfristig: Anti-Diskriminierungsvorgaben entwickeln





## **Compliance: Wir setzen auf Information und Sensibilisierung**

*Unsere Firmenphilosophie setzt auf Transparenz und Ehrlichkeit. Daher ist es für uns selbstverständlich, dass wir uns an Regeln und Gesetze halten. Nicht nur, wenn es beim Bau von Wohngebäuden um die Vergabe von Aufträgen geht. Auch unsere Mitarbeiter:innen achten im Arbeitsalltag sowie im Umgang mit Geschäftspartner:innen und Kund:innen darauf, die von uns geforderten Standards einzuhalten. Damit dies gelingt, ist unsere Mitarbeiterin und Compliance-Beauftragte Jasmin Erfurt stets für die Kolleg:innen ansprechbar. Über die von uns festgelegten Regeln, die auf dem Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Lübeck basieren, informieren wir alle neu eingestellten Kolleg:innen. Zukünftig sollen regelmäßige Schulungen für alle Mitarbeiter:innen stattfinden, um das Wissen aufzufrischen und besondere Fallsituationen zu besprechen.*

## **Unser Ziel:** Wir stärken die **Zusammenarbeit** mit externen Akteuren.

### **Das bedeutet:**

Die Interessen der TRAVE und der Branche sollen erfolgreich vertreten werden.

Wir wollen bessere Förderbedingungen in diesen angespannten Zeiten erreichen.

### **So wollen wir es erreichen:**

- Weiterhin aktive Mitarbeit im Verband der Wohnungswirtschaft
- Enge Kontakte zu Innenministerium, Investitionsbank und Wohnraumförderung pflegen
- Mitarbeit in städtischen Arbeitsgruppen zu ESG-Themen (Leben und Wohnen im Alter, Steuerungsgruppe Klimaschutz etc.)
- Gute Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern und Dienstleistern

**Unser Ziel:** Wir nehmen uns der **sozialen und ökologischen** Themen unserer Zeit an.

### Das bedeutet:

Wir wollen für die soziale Infrastruktur in der Stadt unseren Beitrag leisten.

Wir wollen mit unserer Tätigkeit andere zur Nachahmung anregen.

### So wollen wir es erreichen:

- Bau weiterer Kitas bei Bedarf
- Gelungene Pilotprojekte kopieren (z. B. Wohnen für Menschen mit Behinderung)
- Neue Projekte mit Mindest-Sozialwohnungsquote umsetzen
- Weitere Arbeit im Verein „Wohnen im Alter“

*Im Verein Wohnen im Alter e. V., den die TRAVE gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen, der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein sowie Haus und Grund gegründet hat, ist unser Prokurist Torsten Kärlin Vorsitzender. Der Verein hat sich das Ziel gesetzt, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Handicap zu beraten, wie sie durch Hilfsmittel und Wohnungsanpassungen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben können. Um dieses Angebot zu professionalisieren, wurde mit Doris Thomalla im Sommer 2023 eine erste hauptamtliche Mitarbeiterin eingestellt. Sie übernimmt die Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit, um noch mehr Menschen auf das Angebot des Vereins aufmerksam zu machen, und berät Interessierte in der Wohnberatungsstelle am Kolberger Platz.*



### Wir schaffen Infrastruktur

*Die TRAVE ist zwar in erster Linie Wohnungsvermieterin, aber wenn der Bedarf nach wohnungsnaher Infrastruktur vorhanden ist, treten wir auch dafür als Bauherr und Vermieter auf. Zum Beispiel dann, wenn in einem Neubauquartier für junge Familien ein Bedarf an Kitaplätzen entsteht, wie ganz aktuell im Stadtteil Rothebek oder in den 2000ern im Hochschulstadtteil. Auch Senioreneinrichtungen oder Nachbarschaftsbüros gehören zu unserem Bestand.*

Modern, nachhaltig und bedürfnisorientiert:  
Die DRK-Kita im Quittenweg



# Gemeinsam

## Optimale Arbeitsbedingungen und Personalentwicklung

Wir wollen zu den **attraktivsten Arbeitgebern** der Region Lübeck zählen.

Ein **motivierendes und gesundes Arbeitsumfeld, angemessene Bezahlung und ein positives Miteinander** helfen uns dabei, Talente anzuziehen und langfristig an unser Unternehmen zu binden.

**Vielfalt, Chancengleichheit und Inklusion** zählen dabei zu unseren Grundsätzen.

Wir fördern die **fachliche und persönliche Entwicklung** unserer Mitarbeiter:innen, um den steigenden Anforderungen unserer Branche und unseres Arbeitsumfelds gerecht zu werden.





*Seit 2020 hat die TRAVE eine:n Ausbildungsbotschafter:in für den Beruf der Immobilienkaufleute. Diese Funktion hat Marie Westphal, Auszubildende im 3. Lehrjahr, 2023 übernommen. Ihre Aufgabe ist es, den Ausbildungsberuf bekannter zu machen und Schüler:innen darüber zu informieren, welche Aufgabenvielfalt dieser Beruf bietet. Marie besucht auf Anfrage hin Schulen, berät Schüler:innen und beantwortet deren Fragen zur Ausbildung im Namen der TRAVE. Außerdem unterstützt sie die Ausbilderinnen der TRAVE bei der Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung von Azubis.*

*Unser Firmensitz in der Falkenstraße*

## Unser Ziel: Wir wollen zu den **attraktivsten Arbeitgebern** der Region zählen.

### Das bedeutet:

Wir wollen die Wahrnehmung der TRAVE als attraktiver Arbeitgeber steigern.

Wir wollen die TRAVE auch außerhalb Lübecks als Arbeitgeber bekannter machen.

Wir wollen zufriedene Arbeitnehmer:innen, die lange bei der TRAVE arbeiten.

Wir wollen unsere Prozesse zur Stellenbesetzung effizienter gestalten.

### So wollen wir es erreichen:

- Pressearbeit auch jenseits des Bauens erweitern (z. B. Azubigratulation, Sponsoringaktionen, Veranstaltungen)
- Sichtbarkeit durch Netzwerkarbeit erhöhen (z. B. Schulen, Institute, Business-Plattformen)
- Bewerbungsmanagement optimieren (Bewerbungsphase und Onboarding)
- Karriereseite unserer Website weiterentwickeln und besser sichtbar machen

# Unser Ziel: Wir wollen ein motivierendes und **gesundes** Arbeitsumfeld sowie ein **positives** Miteinander schaffen.

## Das bedeutet:

Unsere Mitarbeiter:innen sollen ihre Arbeit als sinnstiftend wahrnehmen und sich mit dem Unternehmen identifizieren.

Unsere Mitarbeiter:innen sollen sich und ihre Arbeit wertgeschätzt fühlen und ihre Bedürfnisse als angemessen berücksichtigt sehen.

Unsere Mitarbeiter:innen sollen gesund und lange im Unternehmen bleiben.

## So wollen wir es erreichen:

- Verbesserung der internen Kommunikation, z. B. über wirtschaftliche Situation, Sinnhaftigkeit der Unternehmenstätigkeit
- Moderne Feedbackkultur etablieren
- Konzept für Gesundheitsmanagement weiterentwickeln
- Regelmäßige Wiederholung der Mitarbeiterbefragung
- Arbeitszeitmodelle noch flexibler gestalten



Von den Mitarbeiter:innen mit Kindern im Haushalt sagen 79%, dass für sie Privatleben und Beruf gut vereinbar sind.

Bei 67% der Befragten mit Kindern im Haushalt trägt das mobile Arbeiten zur einer Verbesserung der Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf bei.



Ergebnisse der TRAVE-Mitarbeiterbefragung 2022



## Transparente Bedingungen durch den Tarifvertrag

*In der Vergangenheit hat die TRAVE Neueinstellungen jeweils nur in Anlehnung an bindende Tarifverträge vorgenommen. Zukünftig wollen wir mehr Verlässlichkeit und Transparenz herstellen und zugleich eine branchenübliche Vergütung für alle Mitarbeiter:innen sicherstellen. Daher wendet die TRAVE ab 2024 den Wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag verbindlich an und ist dafür im Dezember 2023 dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. beigetreten. Die bestehenden Arbeitsverträge werden entsprechend angepasst, so können in Zukunft alle Beschäftigten bei der TRAVE von den Vorteilen dieses Tarifvertrags profitieren.*

*Die Gesichter der TRAVE sind genauso vielfältig wie unsere Mieterstruktur. Gleichberechtigung und Integration sind Grundsätze unseres Handelns sowohl innerhalb der Belegschaft als auch gegenüber unseren Mieter:innen und Interessent:innen.*



## Unser Ziel: Wir wollen die Vielfalt in unserem Unternehmen fördern.

### Das bedeutet:

Diversität ist für uns keine Herausforderung, denn jede Person wird, so wie sie ist, akzeptiert.

Wir beziehen Vereinbarkeit von Familie und Beruf nicht nur auf Erziehende, sondern auch auf Pflegende.

Bei Stellenbesetzungen berücksichtigen wir auch Personen, die aufgrund persönlicher Umstände auf dem Arbeitsmarkt schlechtere Chancen haben.

### So wollen wir es erreichen:

- Flexible, individuelle Arbeitszeitmodelle zur Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf
- Förderung des Dialogs zwischen den Generationen
- Aktion am Diversity-Tag (gemäß Charta der Vielfalt)
- Kein starres Anforderungsprofil bei Stellenausschreibungen, Offenheit bei der Sichtung von Bewerbungsunterlagen

## Unser Ziel: Wir fördern die **Weiterentwicklung** unserer Mitarbeiter:innen.

### Das bedeutet:

Die hohe Weiterbildungsquote unseres Personals wollen wir halten.

Wir schaffen Angebote zur Förderung persönlicher Kompetenzen.

Wir wollen die Entwicklungswünsche unserer Mitarbeiter:innen erkennen und umsetzen, um Fachkräfte zu halten.

### So wollen wir es erreichen:

- Weiterbildungsangebote konstant kommunizieren, Inhouse-Schulungen konzipieren
- Persönlichkeitscoaching bei Bedarf anbieten
- Gespräche zu Wünschen und Entwicklungsperspektiven führen und nach Möglichkeit berücksichtigen



## Wir unterstützen Veränderungswünsche

*Stets ein offenes Ohr haben wir für Mitarbeiter:innen, die sich eine inhaltliche Veränderung ihrer Tätigkeit wünschen. Schließlich gibt es in einem mittelständischen Unternehmen wie der TRAVE vielfältige Aufgabenbereiche. So hat beispielsweise Ayten Grunwald (im Bild rechts), die 2004 als Auszubildende zur TRAVE kam, nach ihrem Abschluss keine klassische Aufgabe als Immobilienkauffrau übernommen, sondern war bis 2019 für das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit der TRAVE mitverantwortlich. Anschließend hat*

*sie sich im Thema Personalentwicklung weitergebildet, das sie seither betreut. Dazu gehört neben den Stellenbesetzungsverfahren und der Organisation von Weiterbildungsangeboten auch die Betreuung der Auszubildenden. Bei Letzterem wird sie von Larissa Heyen unterstützt, die im Jahr 2020 als Immobilienkauffrau im Bereich der Kundenbetreuung zur TRAVE kam und sich hier zur Ausbilderin fortgebildet hat.*

## ***Wir bieten Aufstiegsmöglichkeiten***

*Bei der Neubesetzung von Führungspositionen fördern wir engagierte Mitarbeiter:innen. So hat sich unsere Kundenbetreuerin **Juliane Winkel** in diesem Jahr zur Teamleitung für die Bestandskundenbetreuung weiterentwickelt. **Arne Evensen** hat als langjähriger Mitarbeiter in unserer Neubauabteilung die Leitung des Teams Neubau/Modernisierung übernommen. Zum Teamleiter des Technischen Bestandsmanagements konnte sich **Michael Quatfasel** weiterentwickeln.*



Michael Quatfasel, Juliane Winkel und Arne Evensen (von links)



## ***Wir sind stolz auf unsere Absolvent:innen***

*Sarah Kuschewitz hat nach ihrer Ausbildung bei der TRAVE und dem Berufseinstieg in unserer Finanzabteilung nebenberuflich einen Lehrgang an der EBZ Business School zur Immobilien-Ökonomie absolviert. Ihre Abschlussarbeit wurde dabei vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. als jahrgangsbeste Studienarbeit 2022 ausgezeichnet.*

# DNK-Erklärung und Kennzahlen kompakt

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE stellt mit diesem Bericht zum zweiten Mal ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten vor. Die genannten Zahlen und Daten beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf das vorläufige Berichtsjahr 2023. Die Kennzahlen auf dieser Seite stammen aus dem Geschäftsbericht des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahrs zum Stichtag 31.12.2022. Lediglich die beiden Zahlen zum Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand bzw. Neubau beziehen sich, wie die anderen Zahlen in diesem Bericht, auf das Jahr 2023.

Inhaltlich orientieren wir uns an den Empfehlungen der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und ergänzen diesen Bericht durch eine separate Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Unsere DNK-Erklärung gemäß  
den 20 definierten Kriterien  
finden Sie unter  
[www.trave.de/nachhaltigkeitsbericht](http://www.trave.de/nachhaltigkeitsbericht)



|   |                              |
|---|------------------------------|
| Gesamtkapitalrentabilität .....                         | 1,9%                         |
| Eigenkapitalrentabilität .....                          | 4,1%                         |
| EBITDA-FK-Verhältnis .....                              | 6,6%                         |
| Umsatzerlöse aus Vermietung.....                        | 5,84 €/m <sup>2</sup> (mtl.) |
| Erlösschmälerungsquote.....                             | 3,6%                         |
| Eigenmittelquote .....                                  | 17,1%                        |
| Verschuldungsintensität .....                           | 553 €/m <sup>2</sup>         |
| Tilgungskraft.....                                      | 1,5                          |
| Zinsdeckung.....  | 12,7%                        |
| Kapitaldienstdeckung .....                              | 38,9%                        |
| Mietenmultiplikator.....                                | 8,8                          |
| Vermietete eigene Wohnungen .....                       | 8.174                        |
| Vermietungsquote .....                                  | 96,0%                        |
| Durchschnittsmiete im Bestand (Wohnungen) .....         | 5,93 €/m <sup>2</sup>        |
| Betriebskostenquote .....                               | 27,9%                        |
| Durchschnittliche Mietvertragsdauer.....                | 11,6 Jahre                   |
| Fluktuationsquote .....                                 | 5,8%                         |
| Modernisierungsintensität .....                         | 15,28 €/m <sup>2</sup> a     |
| Instandhaltungsintensität .....                         | 24,51 €/m <sup>2</sup> a     |
| Energieintensität des Gebäudebestandes .....            | 128 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand ..... | 16,7%                        |
| Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Neubau .....  | 74,7%                        |

# Impressum

## Herausgeber

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH  
Falkenstraße 11  
23564 Lübeck  
www.TRAVE.de

## Digitale Version

TRAVE.de/nachhaltigkeitsbericht

## Redaktion

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH  
Alexandra Schlenstedt (V. i. S. d. P.),  
Melanie Loebe

## Lektorat und Korrekturen

Marion Kümmel | Lektorat  
www.marionkueemel.de

## Gestaltung und Produktionsplanung

Silke Herr | grafik · kommunikation · design  
www.frauherrausr.de

## Druck

Druckerei Weidner GmbH  
Carl-Hopp-Straße 15  
18069 Rostock

Lübeck, 12/23

## Fotos

Oleg Kozlovskyy/Shutterstock.com (Titel)  
Fotostudio Hellmann (S. 4, 20, 30, 36/37,  
42/43, 45 rechts)  
Stadtwerke Stadtwerke Lübeck Gruppe/  
Oliver Vonberg (S. 6)  
Thomas Berg (S. 12)  
ViDI Studio/Shutterstock.com (S. 16)  
Andrey Boyarskiy/Shutterstock.com (S. 16)  
Olaf Malzahn (S. 18, 19, 23, 24, 26, 29, 31, 33  
unten links, 35, 38, 39, 41, 44, 45 links)  
Lutz Roeßler (S. 21)  
Ljupco Smokovski/Shutterstock.com (S. 22)  
TRAVE (S. 25, 32)  
modelldigital, Ralph Schenkenberger (S. 27)  
gpointstudio/Freepik.com (S. 28)  
Ludmila Ivashchenko/Shutterstock.com (S. 28)  
Anders Björk (S. 33 oben und unten rechts)  
Sandra van der Steen/Shutterstock.com (S. 34)  
Ljupco Smokovski/Shutterstock.com (S. 34)  
Kabardins photo/Shutterstock.com (S. 34)  
Wirestock Creators/Shutterstock.com (S. 40)  
Luis Molinero/Shutterstock.com (2) (S. 40)  
Kues/Shutterstock.com (S. 40)



## Die TRAVE geht den Weg weiter

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und vor allem das Erreichen unserer Emissionsziele ist ein Weg, auf dem uns viele Hindernisse begegnen. Dennoch versuchen wir ihn zu meistern und unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.