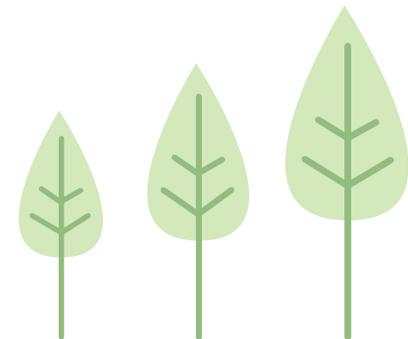


Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021

# Die TRAVE macht sich auf den Weg



# 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

### Immobilienbestand:

8.399 eigene Wohnungen

360 für Stiftungen verwaltete Wohnungen

89 gewerblich genutzte Einheiten

12 für Stiftungen verwaltete Gewerbeeinheiten

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Bilanzsumme      | 360.958.600 Euro |
| Eigenkapital     | 56.500.000 Euro  |
| Umsatzerlöse     | 45.982.200 Euro  |
| Jahresüberschuss | 1.256.500 Euro   |

Alle Zahlen im Bericht beziehen sich auf das Berichtsjahr 2020  
bzw. den Stichtag 31.12.2020 (wenn nicht anders angegeben).

## **1. Nachhaltigkeitsbericht**

**der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH**

Berichtsjahr: 2020

Ansprechpartnerin für Berichtsinhalte:

Alexandra Schlennstedt

# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Vorwort .....   | 04 |
| Gemeinsam auf Klimakurs .....   | 06 |
| Unser Weg zur Nachhaltigkeitsstrategie .....  | 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 |



■ Dr. Matthias Rasch, Diplom-Geograf,  
Geschäftsführer der TRAVE

## Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten den ersten Nachhaltigkeitsbericht der TRAVE in den Händen oder lesen ihn am Bildschirm. »Wozu ein Nachhaltigkeitsbericht?«, könnten Sie sich fragen. Vielleicht aber auch: »Warum erst jetzt?« Ich möchte Ihnen erklären, wie ernst es uns bei der TRAVE mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist, welche wichtigen Ziele wir bereits erreicht haben und in welchen Bereichen noch ein längerer Weg vor uns liegt.

**Unsere Vision: Eine nachhaltige TRAVE hat ihre sozialen und ökologischen Wirkungen auf die Gesellschaft und die Umwelt positiv ausbalanciert und kann für ihre Kund:innen, Mitarbeiter:innen und Gesellschafter langfristig erfolgreich wirtschaften.**

Dieses Konzept ist im Grunde nicht neu, die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat jahrzehntelang auf diese Weise gebaut und gewirkt. 1998 habe ich für eine Zeitschrift über Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft geschrieben. Schon damals standen ökologische Ziele gleichwertig neben sozialen und ökonomischen. Und doch hat sich in den letzten Jahren etwas verändert, das uns nun veranlasst, das Zieldreieck neu zu bewerten und unser Handeln kritisch zu überprüfen. Damit meine ich die Zwillingsskrise von Klimawandel und dem Verlust der Biodiversität, die nach langer Ankündigung durch die Wissenschaft immer schmerzlicher spürbar wird. Wir müssen feststellen, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausgereicht haben, den menschengemachten Klimawandel durch die Zunahme von Treibhausgasen in der Atmosphäre

zu verhindern oder wenigstens abzuschwächen. Die Szenarien für die Zukunft verheißen wenig Gutes, wenn wir nicht grundlegende Veränderungen vornehmen. Der Verlust von Naturflächen und das Aussterben von Tier- und Pflanzenarten stehen in engem Zusammenhang mit dem Klimawandel und bedrohen das Wunder der Evolution und damit auch uns, unsere Kinder und Enkelkinder.

Wir sind maßgeblich mitverantwortlich, weil wir noch lange nicht nachhaltig leben. Der Country Overshoot Day für Deutschland fiel dieses Jahr bereits auf den 5. Mai. Dieser Tag zeigt, wann in einem Jahr die erneuerbaren Ressourcen der Erde aufgebraucht wären, wenn alle Menschen weltweit so leben würden wie wir Deutschen. Und auch wenn unsere jährlichen Kohlendioxid-Emissionen seit 1990 erheblich (minus 41 %) und im Corona-Pandemie-Jahr 2020 deutlich (minus 9 %) zurückgingen, betragen sie in Deutschland immer noch rund 740 Millionen Tonnen. Das sind zwar nur rund 2 % der weltweiten Emissionen, doch pro Kopf sind es über 9 Tonnen im Jahr – mehr als pro Kopf in China, dem mit Abstand größten Emittenten in der Welt. In einer Befragung des Umweltbundesamtes gaben zwar 65 % der Deutschen an, dass ihnen Umwelt- und Klimaschutz sehr wichtig seien, doch wird diese Erkenntnis im Alltag nicht konsequent umgesetzt. **Nun aber sind wir gezwungen zu handeln, denn uns läuft bei den genannten Krisen die Zeit davon. Wir nähern uns sogenannten Kippunkten, bei denen bestimmte Entwicklungen nicht mehr beeinflusst oder umgekehrt werden können.** Die Lübecker Bürgerschaft hat die Dringlichkeit erkannt und am 23. Mai 2019 mit breiter Mehrheit den Klimanotstand ausgerufen.

Was müssen und können wir als TRAVE tun, um den erforderlichen Beitrag zu leisten? **Im Wesentlichen sind es drei Handlungsbereiche, in denen wir nachhaltig arbeiten und wirken müssen: der Bau von Wohnungen, die Bewirtschaftung unseres Gebäudebestandes und der Unternehmensbetrieb an sich.** Der Fokus ist meist auf ein möglichst klimaneutrales Bauen gerichtet, da mit jedem Neubau der Verbrauch neuer Ressourcen verbunden ist. Vorrangig müssen wir uns aber mit den vorhandenen Gebäuden beschäftigen. Ihre Nutzung erzeugt den Großteil der relevanten Kohlendioxid-Emissionen durch das Heizen und die Warmwasserbereitung. Hier gilt es anzusetzen: Beim Energieverbrauch und bei der Art der Energieerzeugung.

Die TRAVE hat schon 1999 begonnen, ihren Gebäudebestand zu modernisieren oder abzubauen und neu zu errichten und dabei die energetische Verbesserung als wesentliches Ziel verfolgt. Öl und Kohle wurden aus den Beständen verbannt und viele Heizanlagen auf umweltfreundlichere Fernwärme umgestellt. **Die konkret erzielten Einsparungen für unsere »Gebäudeflotte« werden gerade noch errechnet, aber wir sind sicher, dass wir die bundesweite Reduktion von fast 43 % erreicht oder sogar übertroffen haben.** Während 1990 nach Angaben des Umweltbundesamtes noch fast 210 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente durch die Gebäudebeheizung verursacht wurden (das heißt CO<sub>2</sub> zuzüglich wirkungsumgerechneter Mengen von Methan, Lachgasen und fluorierter Treibhausgasen), waren es 2020 bundesweit noch 120 Millionen Tonnen. Eigentlich ein Erfolg – aber leider nicht ausreichend für die Zukunft. Die Emissionen müssen in den nächsten Jahren schneller sinken, wenn wir 2045 klimaneutral sein wollen. Auch bei der TRAVE.

Wie aber können die hohen Investitionen in die ökologische Verbesserung sozialverträglich und auch wirtschaftlich gestaltet werden? Man muss an diesem Punkt ehrlich sein: Das wissen wir heute noch nicht exakt, Generallösungen wird es vermutlich auch nicht geben. Erforderlich sind sowohl monetäre als auch ordnungsrechtliche Anreize, innovative, sektorübergreifende und technologieoffene Lösungen und der gemeinsame Wille – auch unserer Mieter:innen –, insgesamt Energie einzusparen. **Bisher haben wir uns meist mit einzelnen Gebäuden beschäftigt, künftig setzen wir auf einen Quartiersansatz und die lokale Energieerzeugung.** Dies auch, weil alle baulichen Maßnahmen, wie zum Beispiel das Dämmen von Gebäuden, durch Baustoffproduktion und Transport ebenfalls mit CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden sind. Dazu kommen aktuell steigende Preise für Rohstoffe und Baumaterialien, z. B. für Holz, Stahl, Dämmstoffe, Kupfer und Gips. Suffizienz ist das Schlagwort, also das Bemühen, möglichst wenig Ressourcen, Material und Energie zu verbrauchen. Wenn Energie eingesetzt wird, dann klimaneutral erzeugte, sogenannte grüne Energie. Beim Bauen auf einfache statt auf wartungsaufwendige und reparaturanfällige High-tech-Lösungen setzen.

Um unsere Nachhaltigkeitsziele zu definieren und zu erreichen, haben wir im Februar 2020 eine Nachhaltigkeitsmanagerin eingestellt, die für uns in der städtischen Steuerungsgruppe Klimaschutz mitarbeitet und ein eigenes TRAVE-Nachhaltigkeitsteam gegründet hat. Gemeinsam haben die Teammitglieder eine Reihe von Handlungsfeldern identifiziert, in denen wir bereits tätig sind oder kurzfristig werden wollen. Dazu gehören die Installation von Photovoltaikanlagen, Angebote für eine stadtverträgliche

Mobilität, die naturnahe Gestaltung unserer Grünanlagen sowie Konzepte zur Mülleinsparung im Unternehmen. **2022 wollen wir einen Klimapfad bis 2045 für den Gebäudebestand entwickelt haben. Ein weiteres Ziel wird die Anpassung unserer Wohnquartiere an den Klimawandel und seine lokalen Auswirkungen sein.**

Wir wollen Vorreiter sein auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit in unserer Branche Wohnungswirtschaft und mit verschiedenen Partnern aus der Region an Zielen und Projekten arbeiten. Um unser Handeln und den aktuellen Stand des Erreichten zu dokumentieren, werden wir künftig regelmäßig Nachhaltigkeitsberichte veröffentlichen. Wir sind gespannt auf die Resonanz und freuen uns auf Ihre Rückmeldung. Am liebsten wäre es uns aber, wenn Sie sich mit uns auf den Weg zu mehr Nachhaltigkeit machen und wir gemeinsam innovative Ideen und Projekte für Lübeck und für eine bessere Welt entwickeln.

Herzliche Grüße

Dr. Matthias Rasch



Birgit Hartmann (r.) und Barbara Schäfers (2. v. l.)  
mit dem Team der Klimaleitstelle, das 2020 durch drei  
Vollzeit- und eine Teilzeitstelle vergrößert wurde.

## Klimaleitstelle Lübeck und TRAVE

# Gemeinsam auf Klimakurs



Klimaschutz ist weltweit ein wichtiges Zukunftsthema, denn die Klimakrise bedroht die Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen. Die Städte sind dabei wichtige Akteure, da die praktische Umsetzung vieler Klimaschutzmaßnahmen nur »vor Ort« gelingt. Die Lübecker Klimaleitstelle koordiniert und bündelt die Klimaschutzaktivitäten der Stadtverwaltung und arbeitet dabei mit vielen Partnern zusammen.

Im Juni 2019 hat die städtische Steuerungsgruppe zum Klimaschutz ihre Arbeit aufgenommen. Ziel ist es, den lokalen Klimaschutz gemeinsam und engagiert voranzubringen. Die Gruppe ist daher breit aufgestellt: Viele Fachabteilungen der Kernverwaltung arbeiten gemeinsam mit Vertreter:innen der städtischen Gesellschaften und Eigenbetriebe. Dass sich auch die TRAVE intensiv in diesen Prozess einbringt, ist ein großer Gewinn für die ganze Stadt.

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft kann die TRAVE einen wesentlichen Beitrag leisten, denn die vielleicht größte Herausforderung für den Klima-

schutz in Lübeck ist eine gute Energiebilanz der Gebäude. Dafür gibt es drei wichtige Hebel: Die Gebäude müssen so gut isoliert sein, dass kaum Wärme verloren geht. Die Energie muss über erneuerbare Energieträger erzeugt werden und die Menschen, die hier wohnen, sollen Anreize erhalten, ihre Energie sparsam zu nutzen.

Die TRAVE geht mit gutem Beispiel voran: durch energetische Sanierungen des Bestandes, die Schaffung von gut isolierten Neubauten und die Solarstromerzeugung auf den Hausdächern. Für die Bewohner:innen steigt die Wohnqualität bei weiterhin bezahlbaren Mieten, denn die soziale Gerechtigkeit wird im Blick behalten. Damit unterstützt die TRAVE die Stadt wesentlich dabei, sich als Vorbild und Motor für den Klimaschutz zu positionieren und im Sinne der globalen Nachhaltigkeit zu handeln.

Im Frühling dieses Jahres konnte die städtische Steuerungsgruppe Klimaschutz einen wichtigen Erfolg feiern: Lübeck wurde ausgezeichnet und darf nun den Titel »Europäische Energie- und Klima-

schutzkommune« tragen. Seit eineinhalb Jahren nimmt die Hansestadt Lübeck an dem Qualitätsmanagement-Programm »European Energy Award« (eea) teil. Dieses vergleicht und bewertet europaweit die Umsetzung der Energie- und Klimaschutzarbeit von Kommunen. Der Titel ist für alle eine gute Bestätigung, dass die bisherigen Schritte richtig waren, und er motiviert, diesen Weg engagiert weiter zu gehen.

Im Mai 2019 hatte die Lübecker Bürgerschaft den Klimanotstand festgestellt und sich zur globalen Verantwortung für den Klimaschutz bekannt. Damit stellt sich die Hansestadt Lübeck der internationalen Verantwortung, das Pariser Klimaabkommen auf lokaler Ebene umzusetzen. Deshalb bringt die Klimaleitstelle in diesem Jahr den Masterplan Klimaschutz für Lübeck auf den Weg. Erstes Etappenziel wird sein, die CO<sub>2</sub>-Emissionen Lübecks bis zum Jahr 2030 zu halbieren.

Die Herausforderungen im Klimaschutz verlangen, dass alle mit ihrem Wissen, ihren Ideen, ihrer Entscheidungsbereitschaft und ihrer Leidenschaft am gemeinsamen Ziel mitarbeiten, Lübeck klimafreundlich zu gestalten. Politik, Wissenschaft, Wirtschaft, Verbände, Vereine und Zivilgesellschaft müssen dafür an einem Strang ziehen. Die Klimaleitstelle freut sich dabei auch weiterhin auf eine gute und fruchtbare Zusammenarbeit mit der TRAVE.

*von Birgit Hartmann, Bereichsleiterin  
Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz und  
Barbara Schäfers, Leiterin Team Klima,  
Immissionen und Gesundheitlicher Umweltschutz*



2020 wurden die Wohnungen im Travemünder Strandweg bezogen. Durch die lockere Bebauung ist viel grüner Freiraum entstanden und der alte Baumbestand konnte erhalten werden.

# Unser Weg zur Nachhaltigkeitsstrategie



 *Diplom-Geografin Alexandra Schlenstedt, seit Februar 2020 verantwortlich für die Bereiche Nachhaltigkeitsmanagement und Wohninnovation*

Wir haben uns entschieden, das Thema Nachhaltigkeit mit Beginn des Jahres 2020 sichtbar auf unsere Agenda zu setzen. Die sozial orientierte Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, ein verantwortungsvolles wirtschaftliches Handeln und zunehmend auch der Blick auf die umweltverträgliche Entwicklung unserer Gebäude bestimmten schon vorher unsere unternehmerische Tätigkeit. Und nun war es für uns an der Zeit, unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten zu systematisieren und in eine übergreifende Unternehmensstrategie zu integrieren. Im Februar 2020 haben wir eine Mitarbeiterin für das Nachhaltigkeitsmanagement eingestellt. Gemeinsam mit einem Beratungsbüro, das auf dieses Thema spezialisiert ist, hat sie eine Nachhaltigkeitsstrategie für die TRAVE entwickelt.

Damit sich die Nachhaltigkeitsstrategie an den praktischen Belangen der TRAVE orientiert, arbeiteten Führungskräfte aus allen Abteilungen an ihrer Entwicklung mit. Durch die Beteiligung externer Anspruchsgruppen, die von der Geschäftstätigkeit der TRAVE beeinflusst werden, können auch deren Interessen einbezogen werden. Ein Nachhaltigkeitsteam, das mit Kolleg:innen aus allen Fachbereichen besetzt ist, leitet aus dieser Strategie konkrete Maßnahmen ab und steuert deren Umsetzung. Unser Weg zur Nachhaltigkeit kann nur gelingen, wenn nachhaltiges Denken und Handeln in allen Unternehmensbereichen selbstverständlich ist.

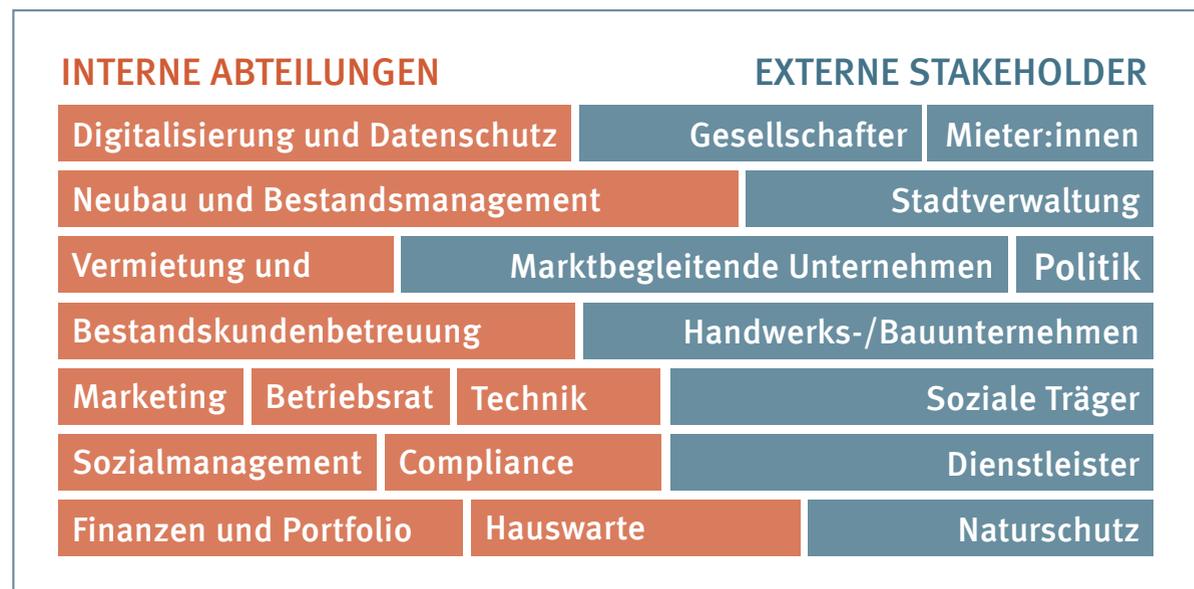
# Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche

Grundsätzlich und in seiner ursprünglichen Definition bedeutet Nachhaltigkeit zunächst einmal, so zu wirtschaften, dass die natürlichen Ressourcen auch künftigen Generationen noch ausreichend zur Verfügung stehen. Dafür müssen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in Einklang gebracht werden. Für ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die TRAVE kann man daraus ableiten, dass unsere bisherigen Aufgaben, nämlich bezahlbaren Wohnraum für alle Gruppen auf einer soliden wirtschaftlichen Basis zu schaffen, durch die ökologischen Aspekte beim Bauen und Bewirtschaften von Immobilien ergänzt werden. Wenn wir etwas genauer hinsehen, steckt aber noch viel mehr dahinter und die Fülle von Nachhaltigkeitsthemen für die Wohnungswirtschaft ist so groß, dass sich durchaus ein Gefühl von Überforderung einstellen kann.

*Stakeholder sind Anspruchsgruppen, die wir mit unserer Arbeit beeinflussen und die uns beeinflussen.*

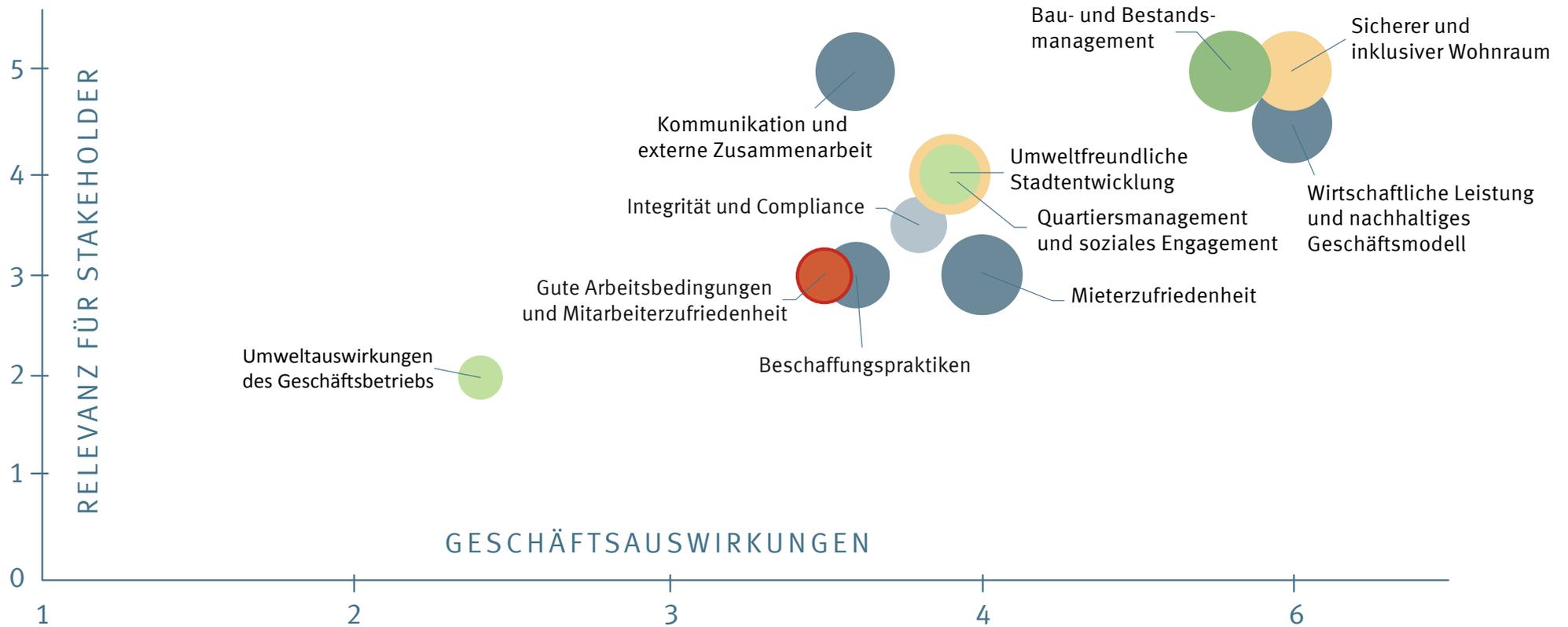
Um uns in den vielfältigen Nachhaltigkeitsthemen nicht zu verlieren und Prioritäten zu identifizieren, haben wir zunächst eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt. In Gesprächen mit Vertreter:innen unserer Stakeholder und Unternehmensabteilungen haben wir die für die TRAVE wesentlichen Themen benennen und bewerten lassen.

Daraus wurde eine Wesentlichkeitsmatrix abgeleitet, die wir in einem internen Workshop diskutiert und angepasst haben. Die Konzentration auf diese wesentlichen Themen bedeutet aber nicht, dass wir die anderen Nachhaltigkeitsthemen vernachlässigen. Sie sollen uns nur eine Orientierung geben, was wir priorisieren wollen.





Die Wesentlichkeitsmatrix zeigt die elf Themen, die wir gemeinsam als besonders wichtig für die TRAVE bewerten. Themen, die weit rechts auf der Skala sind, wirken sich besonders stark auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Je weiter oben ein Thema in der Matrix liegt, desto größer ist seine Bedeutung für unsere Stakeholder. Unter diesen beiden Perspektiven haben die drei Kernthemen »Sicherer und bezahlbarer Wohnraum«, »Bau- und Bestandsmanagement« mit Blick auf die Umwelt sowie »Wirtschaftliche Leistung und nachhaltiges Geschäftsmodell« die höchsten Auswirkungen und damit auch die größte Bedeutung für uns.



# So sehen uns andere

Die Gespräche mit unseren Interessengruppen und Vertreter:innen unserer Abteilungen haben wir gleichzeitig genutzt, um herauszufinden, wie wir als TRAVE unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gesehen werden – und wie wir uns selbst sehen. Wo liegen unsere Stärken und Schwächen? Welchen Herausforderungen und Chancen begegnen wir in diesem Zusammenhang? Insgesamt haben wir uns über die durchweg positive Bewertung der TRAVE durch unsere Stakeholder gefreut. Besonders häufig wurde unser Bemühen hervorgehoben, alle Gruppen in der Stadt mit Wohnraum zu versorgen, insbesondere auch diejenigen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben. Es wird wahrgenommen, dass wir dies nicht als bloße Erfüllung unseres kommunalen Auftrags sehen, sondern als Teil unserer Unternehmensphilosophie. Gleichzeitig wurde gewünscht, dass wir noch stärker mit Innovationen vorangehen sollen, um andere Wohnungsunternehmen zu animieren, es uns gleichzutun. Eine Aufgabe, die wir mit Freude annehmen.

## STÄRKEN

Soziale Verantwortung im Geschäftsmodell verankert

Stabile wirtschaftliche Situation

Erfahrung in der Quartiersarbeit

Positives Image in der Stadt

Motivation der Mitarbeiter:innen zum Thema Nachhaltigkeit

Vernetzung mit Stadt und mit städtischen Hauptakteuren

## SCHWÄCHEN

Definition von Nachhaltigkeit ist noch zu unkonkret

Kommunikation zu Nachhaltigkeitsthemen ist ausbaufähig

Ansätze zu ökologischen Themen weniger ausgeprägt als soziale Themen

Initiative, »einfach mal zu machen«, etwas Neues auszuprobieren oder in neuen Bereichen Vorreiter zu sein, muss gefördert werden

## CHANCEN

Zusammenarbeit mit Anspruchsgruppen ausbauen / Einfluss auf Stadtentwicklung in Lübeck und die Wohnungswirtschaft stärken

Gute Marktlage in Lübeck

Erfahrungen aus dem Lockdown nutzen

Technische Bestandsaufnahme zeigt Ansatzpunkte für klimafreundliche Bestandsentwicklung

## HERAUSFORDERUNGEN

Konfliktdreieck: Wirtschaftlichkeit / Klimaschutz / Miete

Abhängigkeit von Politik

Steigende Auflagen und Baukosten

Zukünftige Anforderungen an Wohnraum schwer abschätzbar

Fachkräftemangel

# Wir setzen uns Ziele

Die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse und der Wesentlichkeitsanalyse haben wir als Grundlage genutzt, um unsere Nachhaltigkeitsvision und fünf maßgebliche Handlungsfelder zu entwickeln. Die Vision gibt die Zielrichtung vor, in die sich die TRAVE langfristig entwickeln soll. Aus den definierten Handlungsfeldern leiten wir entsprechende Aktivitäten ab. Sie stellen gemeinsam die Basis für unsere Nachhaltigkeitsstrategie dar.

## Unsere Nachhaltigkeitsvision

- Wir wollen nachhaltig Wohnraum für Lübeck schaffen.
- Wir verfolgen unsere Aufgabe als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit Verantwortung und Leidenschaft.
- Wir schaffen langfristig Wohnraum, der sicher und bezahlbar ist, die Lebensqualität steigert, die Gemeinschaft fördert und die Umwelt schont.
- Um die komplexen sozialen und ökologischen Herausforderungen unserer Zeit zu meistern, suchen wir nach immer neuen Ansätzen und arbeiten mit externen Partnern zusammen, um die Wirksamkeit unseres Handelns zu steigern.
- In Lübeck und in unserer Branche wollen wir Vorbild sein.



■ Fünf Handlungsfelder bilden den Orientierungsrahmen, an dem wir die Themen und Ziele unseres Nachhaltigkeitsprozesses ausrichten.

# Gemeinsam werden wir nachhaltig

Wenn die TRAVE wirklich nachhaltig werden will, müssen den Worten auch Taten folgen. Nachdem wir in 2020 unsere Nachhaltigkeitsstrategie und die wichtigsten Themen definiert haben, hat im Frühjahr 2021 das Nachhaltigkeitsteam seine Arbeit aufgenommen. Es ist gemeinsam mit unserer Nachhaltigkeitsmanagerin dafür verantwortlich, dass konkrete Maßnahmen und Projekte umgesetzt werden. Die Gruppe besteht aus neun Mitarbeiter:innen, die die unterschiedlichen Arbeitsbereiche der TRAVE vertreten. So können sie die verschiedenen Themen und Erfahrungen, die sich aus ihrer täglichen Arbeit ergeben, in die regelmäßigen Arbeitsworkshops einbringen. Gleichzeitig tragen die Teammitglieder als Multiplikator:innen den Nachhaltigkeitsgedanken und die erarbeiteten Ideen weiter an die Kolleg:innen ihrer Abteilungen. Und sie sind immer ansprechbar, wenn diese eigene Ideen für mehr Nachhaltigkeit ans Team weitergeben möchten.



*Das Nachhaltigkeitsteam erarbeitet auch vor Ort Ideen, wie die TRAVE ihren Bestand weiterentwickeln kann.*

# Wir selbst gehen voran

In den ersten Workshops hat das Team Veränderungsvorschläge für einen umweltfreundlicheren Betrieb unserer Geschäftsstelle formuliert, diskutiert und umgesetzt. So wurden alle Verbrauchsmaterialien vom Druckerpapier bis zur Kaffeebohne kritisch geprüft und nachhaltigere Alternativen gesucht. Die Merkmale bio, fair, regional, recycelt und abfallarm standen dabei im Fokus.

Beim Thema Energie- und Ressourceneinsparung wurde in der Diskussion schnell klar, dass wir hier nicht nur durch neue Technologien, sondern vor allem durch ein verändertes Verhalten aller Mitarbeiter:innen etwas bewirken können. Ständige Erinnerungsmails oder erhobene Zeigefinger halten wir aber für den falschen Weg. Darum haben wir zu einer Energiesparchallenge aufgerufen. Quartalsweise betrachten wir unseren Heizungs- und Stromverbrauch und setzen uns eine Zielmarke, die wir im folgenden Quartal unterbieten wollen. Wenn wir damit erfolgreich sind, folgen Challenges zum Papier- und Wasserverbrauch. So tun wir langfristig etwas für den Schutz unserer Umwelt und schaffen nebenbei ein gutes Gemeinschaftsgefühl, wenn wir zusammen erfolgreich waren.



*Für unsere Büros haben wir vielfältige Ideen zur Ressourcen- und Energieeinsparung entwickelt und umgesetzt.*

# Zuverlässig

🔒 | Sicherer und bezahlbarer Wohnraum



Der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen in der Hansestadt Lübeck ist seit vielen Jahrzehnten die Kernaufgabe der Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH.

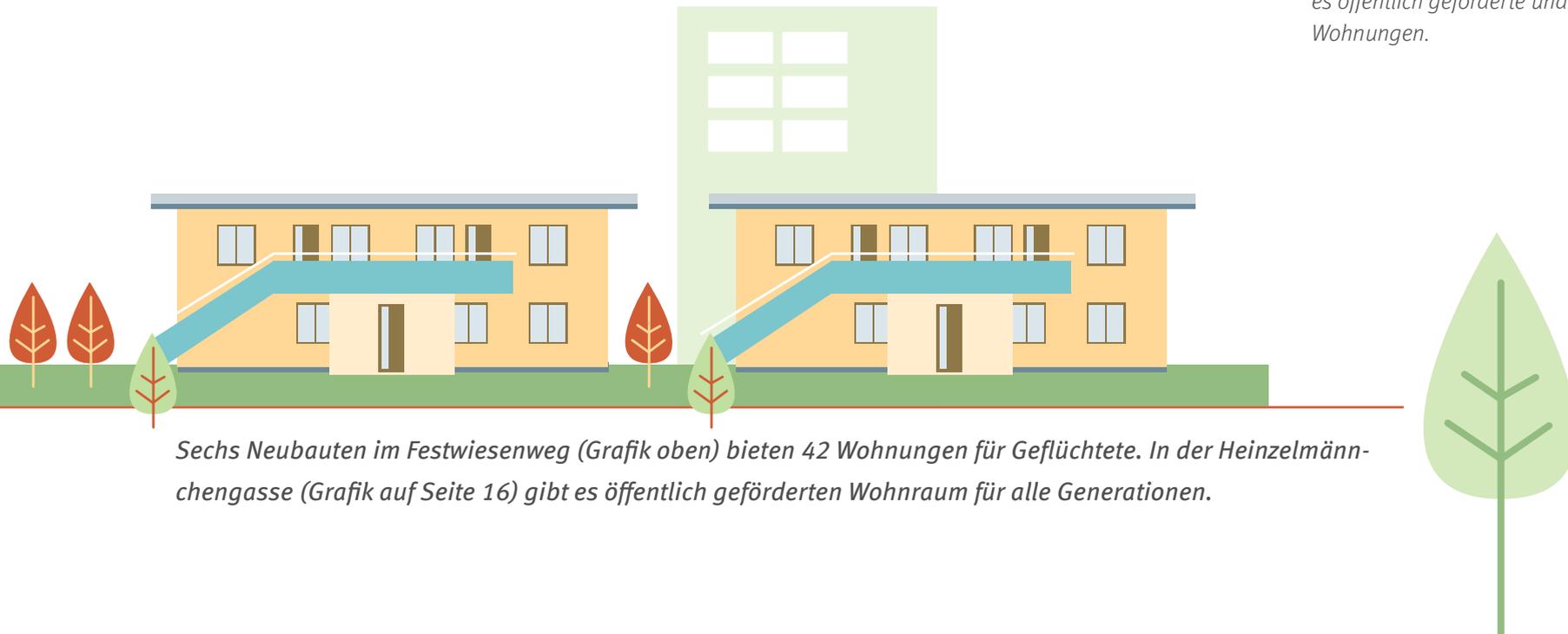
Als größte und vielseitigste Vermieterin der Stadt nehmen wir unsere gesellschaftsvertragliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle sozialen Gruppen zu schaffen und zu sichern, besonders ernst.

Dabei behalten wir die Qualität unserer Wohnungen stets im Blick: Wir schaffen sie durch hochwertige Neubauten sowie eine kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestandsbauten.

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

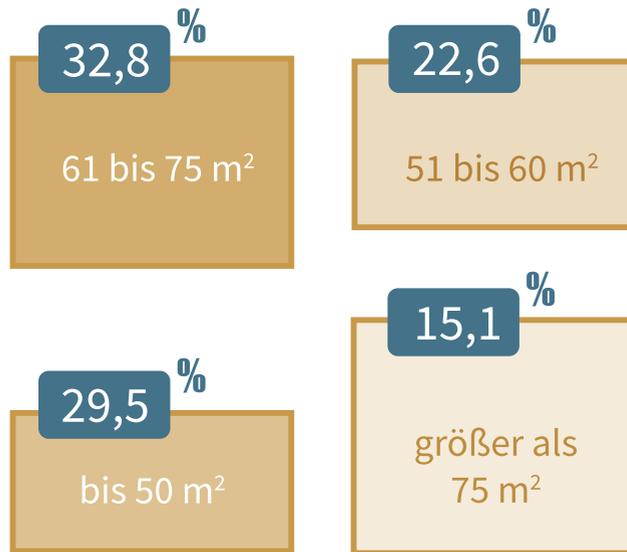


In unseren Neubauten in der Stettiner Straße ist ein Haus mit 56 Wohnungen ausschließlich Senior:innen vorbehalten. Die 40 Einheiten in den anderen Häusern sind bunt gemischt. In allen Gebäuden gibt es öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen.



Sechs Neubauten im Festwiesenweg (Grafik oben) bieten 42 Wohnungen für Geflüchtete. In der Heinzelmännchengasse (Grafik auf Seite 16) gibt es öffentlich geförderten Wohnraum für alle Generationen.

# Passender Wohnraum für alle



**■** Für die unterschiedlichsten Bedarfe haben wir Wohnungen in allen Größen und Zuschnitten. Fast 18 % davon sind barrierearm oder barrierefrei, um ältere Menschen oder Personen mit Handicap versorgen zu können.

Hauptaufgabe der TRAVE in den ersten Jahrzehnten nach Ende des Zweiten Weltkriegs war es, die Wohnraumknappheit in Lübeck zu bekämpfen. Nachdem die Wohnungsnot der Kriegsgeflüchteten abgemildert war, rückte seit den 1970er-Jahren die Sanierung der historischen Altstadtgebäude in den Fokus der Geschäftstätigkeit. In den letzten Jahren sind es verschiedene Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen: Die Sanierung des großen und in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, eine Reaktion auf den demografischen Wandel, Wohnangebote für Geflüchtete, die Verbesserung der Klimabilanz unserer Gebäude und vieles mehr.

Die TRAVE ist Eigentümerin und Vermieterin von fast 8.400 Wohnungen und verwaltet weitere rund 400 Wohnungen für die Hansestadt Lübeck und verschiedene Lübecker Stiftungen. Damit haben wir den größten Wohnungsbestand der in unserer Stadt ansässigen oder hier tätigen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Ob Wohngemeinschaften für Studierende im sanierten Altstadtthaus oder geförderter Wohnraum für eine große Familie in Moisling, ob gehobene Single-Einheit in Travemünde oder altersgerechtes Wohnen in Kücknitz – unser Bestand ist so vielfältig wie die Menschen in unserer Stadt.

Unser Ziel, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen und unabhängig vom Einkommen zu schaffen, verfolgen wir bei unseren Neubauten konsequent. Noch vor den ersten Planungen betrachten wir das Umfeld eines Grundstücks und die Bedarfe im Quartier oder Stadtteil. Da sich unser Wohnungsbestand über alle Stadtteile erstreckt, wissen wir genau, wo die Nachfrage nach Wohnungen für Familien, Senior:innen oder Studierende besonders hoch ist. Bei der Konzeption der Wohnungsgrößen und -zuschnitte achten wir darauf, welche Wohnungstypen wir als geförderte Einheiten mit einer günstigen Kaltmiete von rund 6 Euro pro m<sup>2</sup> errichten lassen und welche frei finanziert werden, also etwas teurer sind. Dabei unterscheiden sie sich in ihrer Ausstattung kaum voneinander und werden in unseren Gebäuden gemischt verteilt. So erreichen wir eine vielfältige Sozialstruktur innerhalb unseres Bestands und verhindern Barrieren zwischen den künftigen Bewohner:innen.

Auch an Menschen, deren Einkommen zu hoch für eine Sozialwohnung ist, die sich jedoch eine Kaltmiete von 10 bis 12 Euro pro m<sup>2</sup> nicht ohne Weiteres leisten können, denken wir. Über den sogenannten zweiten Förderweg können Wohnungen zu 8 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden. Dadurch haben wir unter anderem ein attraktives Angebot geschaffen, das es sonst in der Stadt nicht gibt: Neubau-Reihenhäuser für Familien zu einem reduzierten Mietpreis. Diese findet man zum Beispiel in der Tannenbergstraße in Kücknitz. Hier ergänzen sie das Angebot im Roten Hahn rund um unser Quartiershaus Middenmang, wo wir neben Mietwohnungen für alle Generationen eine große Anzahl Seniorenwohnungen vermieten.

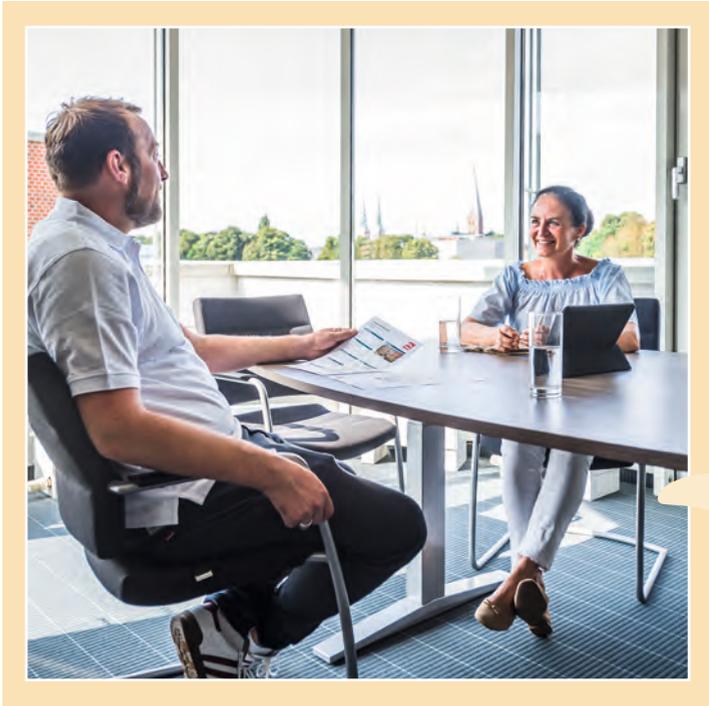


5,57  
€/m<sup>2</sup>

beträgt die  
Durchschnitts-  
miete in unseren  
Wohnungen\*

Die 17 Reihenhäuser in der Tannenbergsstraße ergänzen das Angebot der TRAVE im Quartier Roter Hahn. In den benachbarten Mehrfamilienhäusern befinden sich Seniorenwohnungen, in der nahe gelegenen Tilsitstraße sind ebenfalls viele Einheiten für Familien integriert.

\*Bezogen auf das Berichtsjahr 2020. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller frei finanzierten Wohnungen in Lübeck liegt bei 6,64 €/m<sup>2</sup>, Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020, Hansestadt Lübeck.



**In vertrauensvoller Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wie der Gemeinde-  
diakonie bringen wir Menschen mit be-  
sonderen Zugangsschwierigkeiten in die  
eigene Wohnung.**

gruppen zu berücksichtigen. Wir möchten auch diejenigen versorgen, für die es aufgrund ihrer persönlichen Situation schwierig ist, auf dem freien Markt eine Wohnung zu mieten.

Seit 2015 stand dabei besonders der Wohnraum für Geflüchtete im Fokus – eine Herausforderung, die wir gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck gemeistert haben. Dabei haben wir nicht nur Gebäude als Gemeinschaftsunterkünfte zur Verfügung gestellt oder errichtet, sondern uns auch mit dem Projekt »Probewohnen für Geflüchtete« engagiert. Dadurch erhalten Migrant:innen, die von ihren Sozialbetreuer:innen in der Gemeinschaftsunterkunft als geeignet vorgeschlagen werden, eine eigene Wohnung für ein Jahr auf Probe. Wenn das selbstständige Wohnen funktioniert, wird der Mietvertrag, der vorher über den sozialen Träger lief, mit den Bewohner:innen selbst

Wenn wir Wohnangebote für alle Menschen in Lübeck schaffen, bedeutet das für uns nicht nur, alle Generationen und verschiedene Einkommens-

# Wir überwinden Hindernisse



geschlossen und in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt. Auf diese Weise konnten wir bereits über 200 Verträge mit geflüchteten Personen oder Familien schließen.

Für alle, die aus anderen Gründen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben, bieten wir in Kooperation mit sozialen Trägern oder Vereinen sogenannte Trainingswohnungen an. Zur Zielgruppe gehören Menschen, die in Obdach- oder Arbeitslosigkeit geraten sind, durch eine Behinderung beeinträchtigt werden oder dabei sind, eine psychische oder soziale Ausnahmesituation hinter sich zu lassen. Während der Trainingsphase begleitet der soziale Träger die Personen auf dem Weg in die Selbstständigkeit. Auf diese Weise unterstützen wir beispielsweise seit Jahren Frauen mit und ohne Kinder, die aus den Lübecker Frauenhäusern in ein eigenständiges Wohnverhältnis wechseln möchten. 15 Wohnungen stellen wir dafür über einen Zeitraum von zehn Jahren bereit. Für diese Wohnungen haben die Frauenhäuser ein Benennungsrecht, sie sind also für ihre Bewohnerinnen reserviert.

1 | Die TRAVE leistet mit dem Bau und der Vermietung von mittlerweile 14 Kitas einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung von Familien. Modern konzipierte Einrichtungen bieten Kindern Raum zur Entwicklung, wie hier in der Kita Redderkoppel, die von der AWO mit einem demokratischen Konzept betrieben wird. Die Mitbestimmung der Kinder steht hier im Fokus.

2 | Im Zusammenhang mit Wohnungsherrichtungen im Rumpelstilzchenweg wurden drei große Wohnungen für kinderreiche Familien geschaffen.

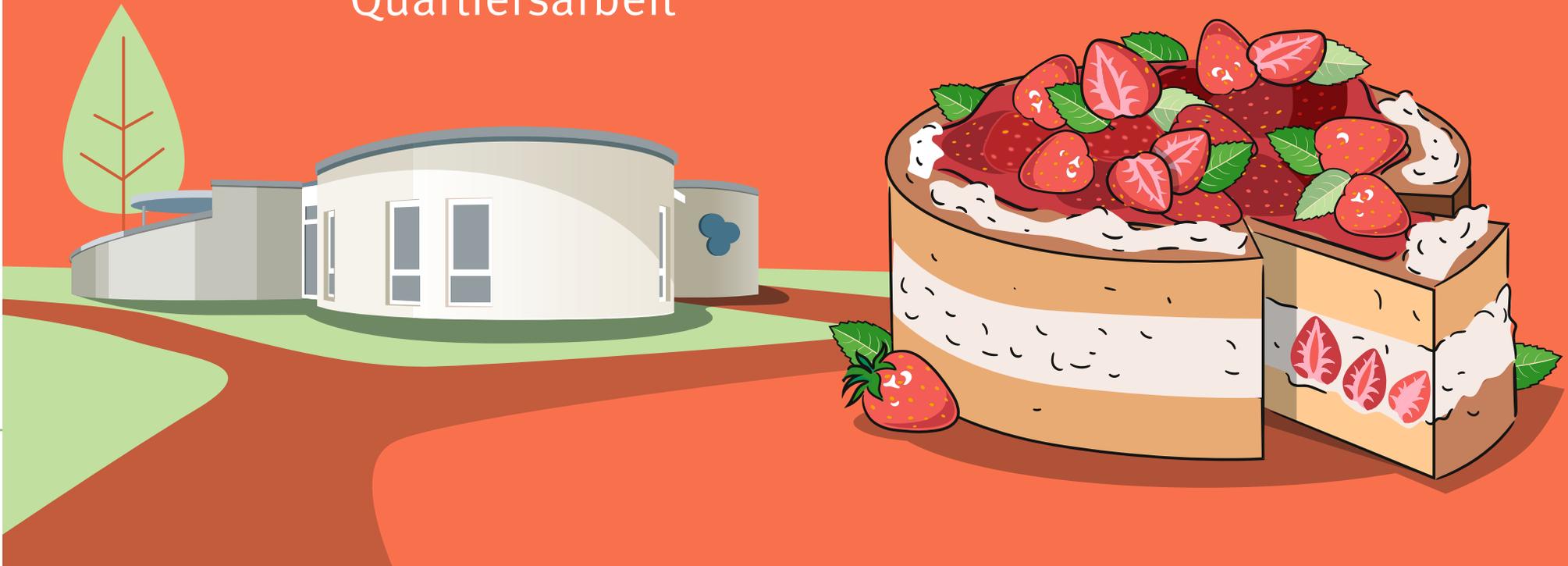


Manchmal ist es einfach nur die Familiengröße, die eine Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Auch dann werden wir aktiv und versuchen das richtige Angebot zu schaffen. Selbst in unserem Bestand sind große Einheiten mit 4, 5 oder mehr Zimmern rar – von den fast 9.000 Wohnungen, die wir bewirtschaften, sind das nur etwa 40. Deshalb gehen wir dabei auch mal unkonventionelle Wege. Im Stadtteil Moisling hat es sich im Rumpelstilzchenweg und Rotkäppchenweg mehrmals ergeben, dass zwei benachbarte Wohnungen gleichzeitig nach Auszug hergerichtet werden mussten. Diese wurden kurzerhand zusammengelegt, sodass aus acht kleineren vier große Wohnungen entstanden sind, die nun kinderreichen Familien ausreichend Platz bieten.



# 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 Akteuren den Zusammenhalt und die Integration in unseren Quartieren und entwickeln Projekte, die die Lebensqualität für Einzelne und für die Gemeinschaft bereichern.

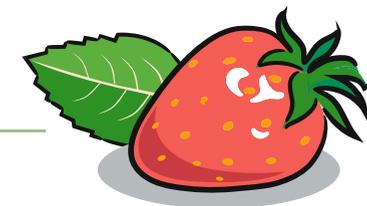
Vor der Vielzahl der gesellschaftlichen Herausforderungen und Bedürfnisse schrecken wir nicht zurück, sondern tragen zur Entwicklung und Umsetzung von Lösungen bei.

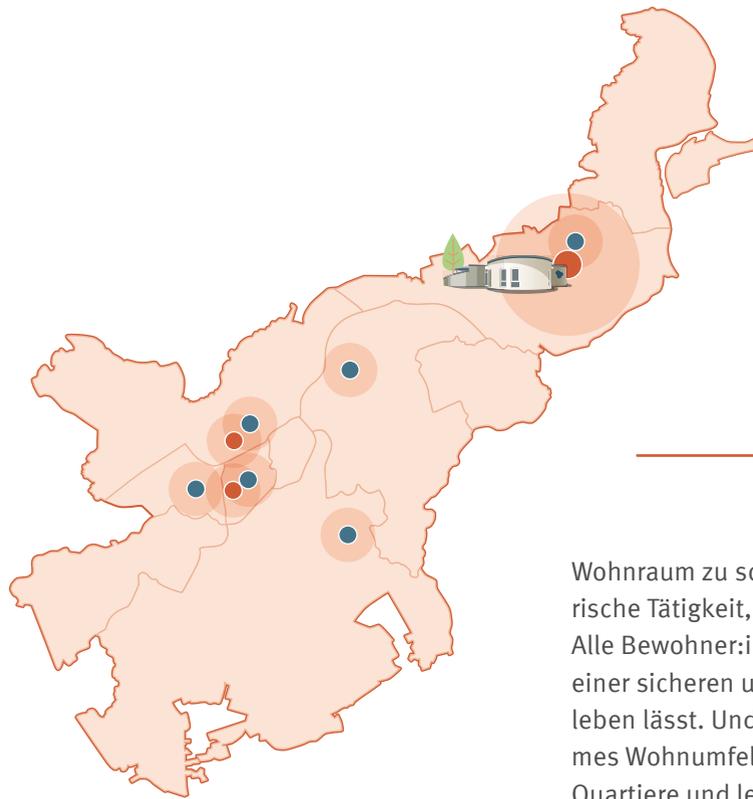


*Als Kunst am Bau hat sich die »Moislinger Gesellschaft« auf dem Dach der Heitzelmännchengasse 1 + 3 als fester Bestandteil des Stadtteils etabliert. Sie steht als Sinnbild für die Vielfalt der Bewohner:innen und trägt damit zur Identifikation der Moislinger:innen mit ihrem Stadtteil bei.*



*In unseren Gemeinschaftsräumen, die wir in die Quartiere integrieren, bieten wir unseren Mieter:innen Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten und Zusammenkünfte. Besonders beliebt ist der monatliche Brunch im Gemeinschaftshaus Middenmang in Kücknitz (Grafik auf Seite 22).*





# Aktivitäten stärken Nachbarschaften



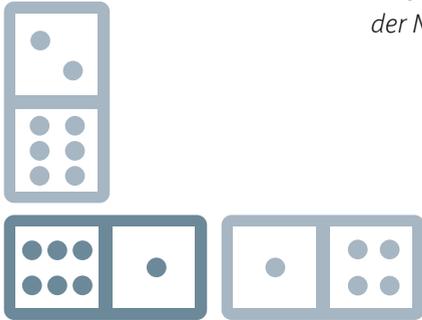
Um unseren Mieter:innen Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten zu geben, unterhalten wir an insgesamt sechs Standorten Gemeinschaftsräume (●). Hinzu kommen unser etwas größeres Quartiershaus Middenmang sowie zwei Nachbarschaftsbüros (●) der Hansestadt Lübeck.

Wohnraum zu schaffen ist für uns nicht nur eine unternehmerische Tätigkeit, sondern auch eine Form der Daseinsvorsorge. Alle Bewohner:innen unserer Stadt haben den Wunsch nach einer sicheren und bezahlbaren Wohnung, in der es sich gut leben lässt. Und zum guten Leben gehört auch ein angenehmes Wohnumfeld. Darum engagieren wir uns für lebendige Quartiere und lebenswerte Nachbarschaften.

Daher richten wir in Häusern, wo die baulichen Gegebenheiten passend sind und es eine entsprechende Nachfrage gibt, gerne einen vielfältig nutzbaren Gemeinschaftsraum ein. Diese Multifunktionsräume können von den Bewohner:innen für gemeinschaftliche Aktivitäten genauso genutzt werden wie von Vereinen oder sozialen Trägern für verschiedene Angebote. So haben wir beispielsweise eine Kooperation mit dem Verein SonntagsDialoge e. V. geschlossen, der in unseren Räumlichkeiten in der Stettiner Straße diverse Angebote für Senior:innen organisiert. Zusätzlich unterstützen wir engagierte Mieter:innen, die regelmäßige Treffen in ihrem Gemeinschaftsraum etablieren möchten, wie beispielsweise in der Wohnanlage An der Stadtfreiheit.

Gemeinsam mit anderen Lübecker Wohnungsunternehmen fördern wir die Nachbarschaftsbüros der Hansestadt Lübeck seit mehr als 20 Jahren nicht nur ideell, sondern auch finanziell. Sie leisten in den Quartieren wichtige Gemeinwesenarbeit durch Beratungsangebote und Aktivitäten – von der Sprachförderung über Spielgruppen bis zum Seniorencafé. Dies verbessert die Integration in Quartieren mit hohem Migrationsanteil und soll Vereinsamung von Alleinlebenden und Senior:innen vermeiden. Mit den Nachbarschaftsbüros Wisbystraße und St. Lorenz Süd haben wir zwei besondere Kooperationsprojekte. Gemeinsam mit ihnen und engagierten Ehrenamtlichen organisiert unsere Wohn- und Sozialberaterin regelmäßige Kinder- und Jugendangebote in der Wisbystraße (St. Lorenz Nord) und am Kolberger Platz (St. Lorenz Süd) sowie Freizeitangebote für Erwachsene im TRAVE-Treff in der Karavellenstraße (Buntekuh).

*Das großzügige Foyer in der Tannen-  
bergstraße 1 wird gerne für Treffen  
der Nachbarschaft genutzt.*



In unserem Gemeinschaftshaus Middenmang in Kücknitz sind wir selbst aktiv in der Quartiersarbeit. Mittendrin im Quartier Roter Hahn ist es das Herz der von uns neu geschaffenen Wohnanlage mit rund 250 Wohneinheiten mit Wohnungstypen für alle Generationen. Unter ihnen sind drei Mehrfamilienhäuser mit 141 seniorengerechten Wohnungen und 17 Mietreihen-  
häuser für junge Familien sowie eine Kita. Unsere Kollegin Vivien Haseloff, die als Quartiersmanagerin vor Ort ist, kümmert sich um den kompletten Betrieb des Hauses: Sie ermittelt die Bedarfe der Mieter:innen, initiiert und setzt Angebote für junge und ältere Menschen um, aktiviert Bewohner:innen oder spricht Vereine an, die Räume zu nutzen. So wird das Quartiershaus mit Leben gefüllt und es engagieren sich viele Ehrenamtliche für Freizeit- und Kulturangebote in ihrer eigenen Nachbarschaft.



# Wir beraten engagiert und persönlich



 Für viele Anliegen rund ums Haus sind unsere Hauswarte vor Ort die ersten Ansprechpartner.



Unser soziales Engagement stärkt in erster Linie die Quartiere und trägt dazu bei, dass sich die Bewohner:innen mit ihnen identifizieren und zugehörig fühlen. Davon profitieren auch wir als Unternehmen: Wer sich in seinem Wohnumfeld wohlfühlt, hat nicht das Bedürfnis umzuziehen. Eine geringe Fluktuation und ein niedriger Leerstand in unseren Wohnhäusern reduzieren unsere Herrichtungskosten und sorgen für eine stabile Wirtschaftlichkeit, sodass wir uns weiterhin um unsere Kernaufgabe kümmern und guten Wohnraum schaffen können.

Manchmal ist ein Auszug aber nicht durch den Wunsch nach Veränderung veranlasst, sondern hat finanzielle Gründe. Wenn wir einem Mieter oder einer Mieterin aufgrund hoher Zahlungsrückstände die Wohnung kündigen müssen, arbeitet unsere Mahnabteilung eng mit dem Sozialmanagement zusammen. Unsere Wohn- und Sozialberaterin versucht im persönlichen Gespräch, individuelle Lösungen zu finden, wie das Mietverhältnis aufrechterhalten werden kann. So können beispielsweise Mietrückstände durch Ratenzahlungen beglichen werden oder wir stellen den Kontakt zur sozialen Sicherung der Stadt her, damit die Betroffenen entsprechende Unterstützung erhalten. Oftmals sind es Unkenntnis über die verschiedenen Hilfsangebote oder sprachliche Barrieren, die den Zugang zu staatlichen Hilfsangeboten erschweren. An dieser Stelle lassen wir unsere Bewohner:innen nicht allein.

Bei Konflikten in der Nachbarschaft bietet unser Sozialmanagement Hilfe in Form von persönlichen Schlichtungsgesprächen an oder moderiert einen runden Tisch mit den Mietparteien. Auch wenn sich individuelle Probleme von Bewohner:innen auf die Wohnung oder die Nachbarschaft auswirken, bieten wir Beratung an oder vermitteln professionelle Hilfe.

Sozialmanagerin Jasmin Erfurt unterstützt Mieter:innen bei individuellen Problemen und hilft, Nachbarschaftskonflikte zu lösen.





# Sorgsam



 | Umweltverträgliches Bestandsmanagement  
und Stadtentwicklung



Als größtes Wohnungsunternehmen in Lübeck wollen wir durch ein nachhaltiges Bestandsmanagement einen signifikanten 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 in unseren Wohnquartieren 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 Hansestadt Lübeck voran, die eine nachhaltige Stadtentwicklung fördern.

*Mit unserer Elektroflotte und öffentlichen Ladesäulen, die wir auf unseren Parkplätzen errichten, tragen wir zur Verkehrswende bei. Auch den Bewohner:innen in unseren Neubauten im Quittenweg (Grafik auf Seite 28) stehen zwei Ladeplätze für Elektroautos zur Verfügung.*



Seit 2016 gibt es den Nachbarschaftsgarten im Eulenspiegelweg, in dem sich Mieter:innen um ihr eigenes Beet kümmern. Ergänzend wurden Obstbäume und -sträucher gepflanzt, von denen alle Bewohner:innen naschen dürfen.



1 | Anfang 2020 konnte die energetische Sanierung des markanten Gebäudes am Koggenweg abgeschlossen werden. Neben einer guten Dämmung wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet, deren Strom ins Netz eingespeist wird.

2 | Im Neubauprojekt am Quittenweg (hier in der Bauphase zu sehen) haben wir die erste Solaranlage realisiert, deren Strom direkt im Haus als Mieterstrom verbraucht wird.

# Unser Bestand wird klimafreundlicher

Die größte Herausforderung aktuell und in den kommenden Jahren ist auch für uns als Wohnungsunternehmen ein wirksamer Klimaschutz. Gerade dem Wohnungssektor kommt bei der Einsparung von Treibhausgasen eine wichtige Rolle zu. Für uns als kommunales Unternehmen mit einem sozialen Auftrag stellt sich dabei die Frage, wie klimafreundliches Bauen und Sanieren zu bezahlbaren Mieten gelingen kann. Die Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele zum Jahr 2020 ließen sich noch realisieren. Eine Umsetzung der wesentlich anspruchsvolleren Ziele, die bis zum Jahr 2045 erreicht werden müssen, gestaltet sich deutlich schwieriger – vor allem aus Kostengründen. Dennoch wollen wir uns dieser Aufgabe in den kommenden Jahren stellen.

Um systematisch zu erfassen, an welchen Stellen es in unserem Bestand konkrete Möglichkeiten gibt, Emissionen einzusparen, haben wir im Jahr 2020 eine technische Bestandsaufnahme unserer Gebäude erstellen und die Sanierungsbedarfe für die kommenden Jahre ermitteln lassen. Darauf wird im Jahr 2021 eine Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Bestands erfolgen und es wird eine Strategie abgeleitet, wie wir unseren Bestand möglichst emissionsarm weiterentwickeln können. Ein unerlässlicher Baustein wird dabei die Umrüstung auf eine emissionsarme Energieversorgung der Gebäude sein. Bei diesem Thema arbeiten wir eng mit unserer Schwestergesellschaft, der Stadtwerke Lübeck GmbH, zusammen. Gemeinsam wollen wir beispielsweise auf allen künftigen Neubauten Photovoltaikanlagen installieren, um unsere Mieter:innen mit Solarstrom vom eigenen Dach zu versorgen. Auch geeignete Bestandsgebäude sollen identifiziert und mit entsprechenden Anlagen bestückt werden.



*Wir setzen auf eine effiziente und umweltschonende Energieversorgung unserer Gebäude. Darum sind bereits 72 % unserer Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen, 23 % werden durch Wärme aus Blockheizkraftwerken versorgt. Für unsere Zentrale in der Falkenstraße und den Allgemeinstrom in unseren Wohnanlagen beziehen wir 100 % Ökostrom.*

# Wir fördern Biodiversität

Wenn wir unseren Gebäudebestand umweltgerecht weiterentwickeln wollen, kommt auch unseren Außenanlagen eine große Bedeutung zu. Während in den vergangenen Jahrzehnten akkurat geschnittene Rasenflächen und Hecken der Maßstab für eine gepflegte Grünanlage waren, ist heute mehr bunte Vielfalt gefragt. So freuen sich nicht nur Insekten und Kleintiere, wenn wir Wildblumenwiesen oder Bäume und Sträucher mit essbaren Früchten anpflanzen, sondern auch die Menschen in den Quartieren. Zudem halten wir die beauftragten Gartenbaufirmen dazu an, Blätter und Zweige möglichst unter Hecken oder in Rabatten zu belassen, um Kleinlebewesen eine Überwinterungsmöglichkeit zu bieten.



2020 wurden 28 Wildblumenwiesen mit insgesamt 5.082 m<sup>2</sup> Fläche angelegt.

# Wir verbinden Natur mit Gemeinschaft

Schon vor ein paar Jahren haben wir im Moislinger Eulenspiegelweg den ersten Nachbarschaftsgarten angelegt. In »Tills Garten« wurden acht Mieterbeete geschaffen, die von interessierten Anwohner:innen bepflanzt und gepflegt werden. Das sorgt für eine lebendige Gartengestaltung und es fördert das Nachbarschaftsgefühl. Im Garten kommt man zusammen, hilft sich mit Gartenwerkzeug aus oder klönt einfach ungezwungen. Dieses Angebot wird nun auch an weiteren Standorten geschaffen.



Auf dem Grundstück unseres Bürohauses in der Falkenstraße haben wir zwei Bienenvölker angesiedelt. Azubi Niclas Lehman kümmert sich gemeinsam mit unserem Kollegen und Hobbyimker Dennys Winderlich um die Pflege und das Schleudern des Honigs. Den Erlös aus dem hausinternen Verkauf unseres TRAVE-Honigs spenden wir jährlich für einen guten Zweck – 2020 an das Tierheim Lübeck.



# Wir denken über unsere Bestands-grenzen hinaus

Als kommunales Unternehmen achten wir nicht nur auf ein umweltverträgliches Management für die eigenen Immobilien, sondern setzen uns auch für eine umweltgerechte Entwicklung der Quartiere und unserer Stadt ein. Dabei arbeiten wir eng mit den städtischen Fachbereichen und Gesellschaften zusammen. Wir engagieren uns in der städtischen Steuerungsgruppe Klimaschutz, in der wir den kommunalen Masterplan für eine klimagerechte Stadtentwicklung mitgestalten und uns an dessen Umsetzung durch einzelne Maßnahmen beteiligen.

Mit der Klimaleitstelle der Hansestadt Lübeck und anderen Wohnungsunternehmen arbeiten wir an einem Pilotprojekt für ein energetisches Quartierskonzept im Umfeld der Albert-Schweitzer-Straße in St. Gertrud. Hier sind wir mit 325 Wohnungen aus den 1950er-Jahren vertreten, für die eine Grundsanierung mit energetischen Maßnahmen ansteht. Für das 1.250 Wohnungen umfassende Quartier, das zwischen Marlring und den Sportanlagen des Turn- und Sportvereins Lübeck von 1983 liegt, entwickeln wir gemeinsam ein integriertes Konzept, das neben Sanierungsmaßnahmen auch eine effiziente Energieversorgung und ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sowie weitere Maßnahmen beinhaltet.

# Wir setzen auf klimafreundliche Mobilität

Wenn wir Klimaschutz ernst nehmen, dürfen wir nicht nur an den Energieverbrauch unserer Gebäude denken. Auch die Mobilität unserer Bewohner:innen trägt zur Erzeugung von Treibhausgasen bei. Daher sehen wir uns in der Verantwortung, Angebote zur Veränderung des Verkehrsverhaltens zu schaffen. Oberirdische und sichere Fahrradabstellplätze animieren dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen oder vielleicht sogar ganz aufs Fahrrad oder E-Bike umzusatteln.



*Sichere Abstellmöglichkeiten, wie die begrünten Fahrradhäuschen im Strandweg, machen den Umstieg aufs Rad komfortabler.*

Diejenigen, die auf ihr Auto angewiesen sind, wollen wir durch das Angebot von Ladesäulen in Wohnungsnähe dazu animieren, den Umstieg auf ein elektrisch betriebenes Fahrzeug zu erwägen. Im ersten Schritt wurden sieben solcher Ladesäulen in unterschiedlichen Quartieren geplant, von denen die erste im Frühjahr 2021 in Betrieb genommen wurde. Wenn das Angebot, das auch von der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit genutzt werden darf, gut angenommen wird, sollen weitere Standorte folgen.

Um selbst zu einer umweltfreundlichen Mobilität beizutragen, stellen wir unsere eigene Fahrzeugflotte sukzessive auf Elektroautos um. Außerdem befördern zwei TRAVE-E-Bikes und ein Fahrrad unsere Kolleg:innen stau- und emissionsfrei zu ihren Terminen.



Mit seinem E-Lastenrad als Dienstfahrzeug fährt unser Kollege Arne Evensen aus der Abteilung Neubau/Modernisierung entspannt an den Staus im Stadtgebiet vorbei.

13%  
unserer Mitarbeiter:innen  
nutzen bereits die Mög-  
lichkeit des Dienstrad-  
Leasings, das wir  
seit 2020 anbieten.

# Fokussiert

© | Verantwortungsvolle  
Unternehmensführung



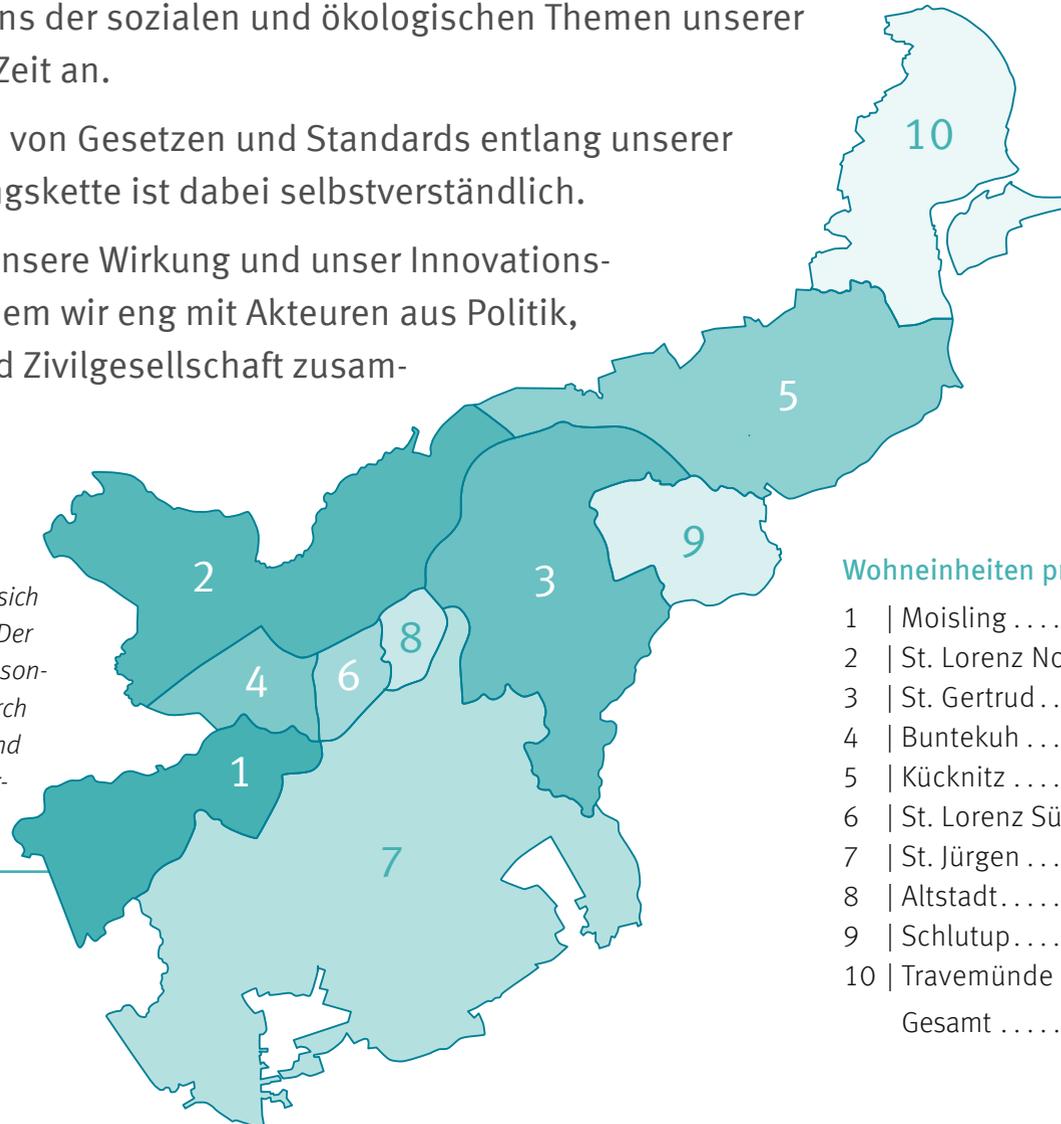
Wir wollen langfristig positiv für unsere Gesellschaft und die Umwelt wirken. Eine stabile wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bietet dafür die Grundlage.

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 und 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 Gebäudebestand verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet. Der Stadtteil Moisling, in dem wir besonders stark präsent sind, wird durch unsere geplanten Neubauten und Sanierungsvorhaben eine attraktive »Neue Mitte« erhalten.



#### Wohneinheiten pro Stadtteil

|    |                 |       |
|----|-----------------|-------|
| 1  | Moisling        | 1.899 |
| 2  | St. Lorenz Nord | 1.506 |
| 3  | St. Gertrud     | 1.212 |
| 4  | Buntekuh        | 1.080 |
| 5  | Kücknitz        | 979   |
| 6  | St. Lorenz Süd  | 957   |
| 7  | St. Jürgen      | 302   |
| 8  | Altstadt        | 248   |
| 9  | Schlutup        | 124   |
| 10 | Travemünde      | 92    |
|    | Gesamt          | 8.399 |



Mitverantwortlich für die Führung des Unternehmens sind unsere Gesamtprokuristen (v. l. n. r.): Sebastian Weist (Finanzen und Portfolio), Stefan Kofeldt (Technik) und Torsten Kärlin (Wohnen).



Das Hochhaus am Sterntalerweg wird kernsaniert und um eine Etage aufgestockt. So können wir an diesem Standort die hohe Anzahl an benötigten Wohnungen erhalten, die zugleich schöner und größer werden. Außerdem wertet das moderne Gebäude das Herz des Stadtteils Moisling auf und hat eine bessere Ökobilanz als ein Ersatzneubau.

achten, damit wir auch in Zukunft den Bau neuer Wohnungen finanzieren und den Bestand solide unterhalten können.

In der Wohnungswirtschaft hat jede Investition langfristige Auswirkungen und will daher gut überlegt sein. So wirken sich beispielsweise die starke eigene Neubautätigkeit in den 1960er-Jahren oder der 1988 getätigte Ankauf von 3.500 Wohnungen des insolventen Unternehmens Neue Heimat bis heute auf die wirtschaftliche Situation der TRAVE aus. Ein Grund mehr, Nachhaltigkeit als wichtigen Grundsatz in der Unternehmensführung zu verankern.

# Investitionen nachhaltig planen



Veränderungen in unserem Bestand erfolgen daher nicht nur mit Blick auf ihre ökonomischen Auswirkungen, sondern berücksichtigen auch die sozialen und ökologischen Potenziale oder Risiken, die damit verbunden sind. So hat sich die TRAVE in den vergangenen Jahren beispielsweise von Gewerbeimmobilien getrennt, die strategisch nicht mehr in das Portfolio passten. Die aus den Verkäufen erzielten Erlöse konnten in den Bau neuer sowie in die Sanierung bestehender Wohnungen investiert werden.

In den vergangenen vier Jahren haben unsere Gesellschafterinnen, die Hansestadt Lübeck (92,5 % der Geschäftsanteile) und die Stiftung Lübecker Wohnstifte (7,5 %), auf ihre Gewinnausschüttung verzichtet. Diese Gelder konnten für den Bau und die Herrichtung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen ausgegeben werden. So kommt der erwirtschaftete Überschuss der Stadt und ihren Bewohner:innen zugute und die TRAVE kann ihren Versorgungsauftrag noch besser erfüllen.

# Wir arbeiten zielführend zusammen

Zukunftsweisende Entscheidungen werden von der TRAVE-Geschäftsführung getroffen. Um diese Verantwortung auf mehrere Schultern zu verteilen und die kritische Auseinandersetzung mit wichtigen Themen zu ermöglichen, stehen unserem Geschäftsführer drei Prokuristen aus unterschiedlichen Fachabteilungen zur Seite. Der um Abteilungs- und Teamleiter:innen erweiterte Führungskreis kommt ebenfalls regelmäßig zum Austausch zusammen. Dies gewährleistet einen effizienten Arbeitsfluss und ermöglicht eine kontinuierliche Information der Beteiligten über alle entscheidenden Themen. Zugleich können die Führungskräfte die Informationen direkt an die Mitglieder ihrer Teams weitertragen.

Der Aufsichtsrat der TRAVE trifft sich quartalsweise zu Sitzungen, die von der Geschäftsführung vorbereitet werden. Von der Bürgerschaft mit sieben Vertreter:innen der politischen Parteien besetzt, hat er die vorrangige Aufgabe, die Geschäftstätigkeit der TRAVE zu kontrollieren. An den Sitzungen nehmen auch die Vertreter:innen der beiden Gesellschafter sowie das städtische Beteiligungscontrolling teil. Sie halten im Anschluss Gesellschafterversammlungen ab, in denen bindende Beschlüsse, zum Beispiel zu Bauvorhaben, gefasst werden. Diese konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit ist im Sinne der Nachhaltigkeit die wichtigste



Form zur Beteiligung unserer Shareholder. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben zugleich eine Multiplikatorwirkung in die politischen Gremien hinein sowie in andere Verbände und Institutionen, in denen sie ehrenamtlich tätig sind, und die ebenfalls Berührungspunkte mit der Arbeit der TRAVE haben.

Die Aufgaben und die Organisation der Zusammenarbeit der Gremien werden durch den Gesellschaftsvertrag der TRAVE, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung geregelt.

■ Unser Aufsichtsrat ist derzeit besetzt durch (v. l. n. r.) Roswitha Kaske (stellvertretende Vorsitzende, CDU), Dr. Carsten Grohmann (CDU), Peter Reinhardt (Vorsitzender, SPD), Konstanze Wagner (SPD), Antje Jansen (GAL), Maria-Margareta Köhler-Kleyer (Grüne), Eike Schöntauf (Die Linke).



## Wir handeln regelgetreu

Die TRAVE steht als kommunales Unternehmen für gewachsene Kompetenz, Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber Kund:innen, Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und der Öffentlichkeit. Das Vertrauen dieser Gruppen und damit auch unsere wirtschaftliche Perspektive hängen davon ab, wie wir Gesetze und gesellschaftliche Regeln einhalten. Auf Basis des Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Lübeck (PCGK) haben wir ein umfassendes eigenes Compliance-Regelwerk entwickelt. Es erleichtert den Mitarbeiter:innen im Arbeitsalltag, die verpflichtenden Regeln zu

beachten. So stellen wir sicher, dass unsere Reputation nicht durch Interessenkonflikte, Vorteilsnahme, Korruption oder sonst unangemessenes Verhalten gefährdet wird. Damit unsere Mitarbeiter:innen auch bei kleinen Unsicherheiten jederzeit eine Ansprechperson haben, an die sie sich mit ihren Fragen wenden können, wurde unsere Mitarbeiterin Jasmin Erfurt zur Compliance-Beauftragten ausgebildet und bestellt. Sollten Verstöße gegen das Compliance-Regelwerk festgestellt werden, werden diese an sie gemeldet.

## Wir bewegen durch Kooperationen

Die Zusammenarbeit mit Vereinen, Verbänden, Unternehmen und Institutionen in Lübeck und darüber hinaus ist ein wichtiger Teil der erfolgreichen und nachhaltigen Arbeit der TRAVE. Durch Mitgliedschaften wie im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) oder dem Bundesverband Die Stadtentwickler tauschen wir uns innerhalb unserer Branche über aktuelle Themen aus und profitieren gegenseitig von Erfahrungen.

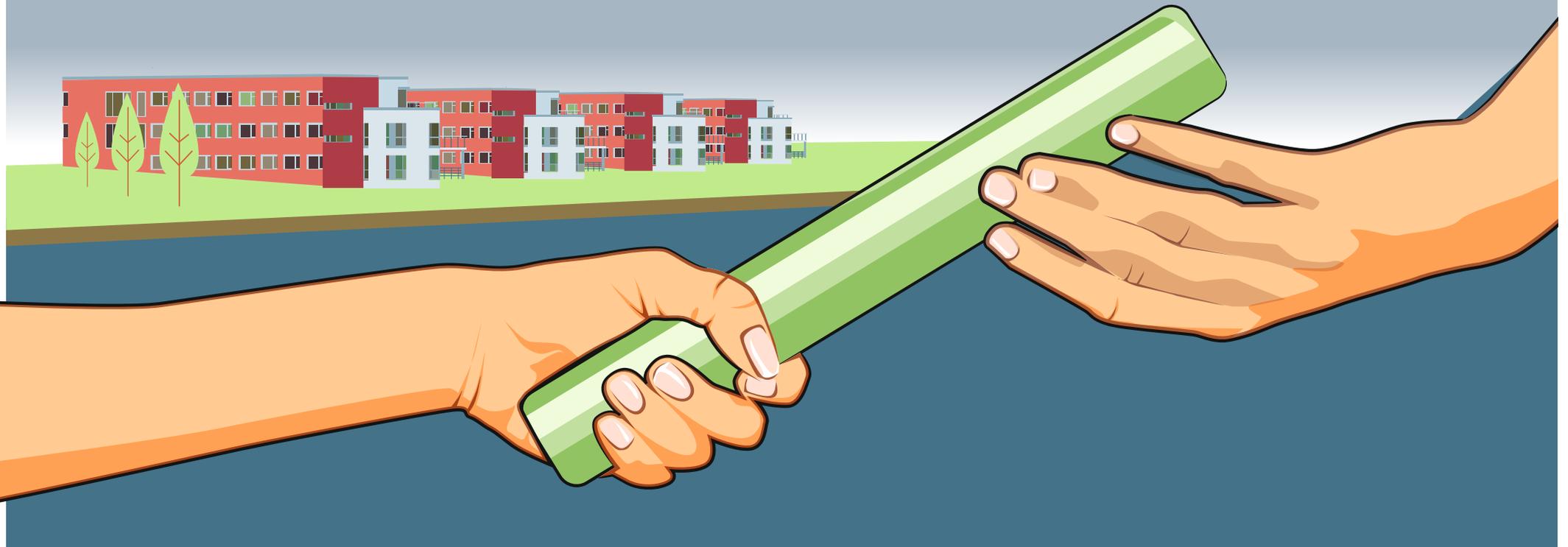
Innovative Ideen im Wohnungsbau, aber auch in anderen Themenbereichen befördern wir beispielsweise durch Mitgliedschaften bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen oder dem Lübecker Carsharing-Anbieter Stattauto. Darüber hinaus engagieren wir uns allgemein für unsere Stadtgesellschaft, indem wir zum Beispiel Mitglied der Gesellschaft zur Beförderung gemeinnütziger Tätigkeit, Die Gemeinnützige, und im Förderverein Bürgerhaus Vorwerk/Falkenfeld sind. Die dorthin gezahlten Mitgliedsbeiträge kommen sozialen, kulturellen und Bildungsprojekten zugute und somit auch einem Teil unserer Mieterschaft.

Auf den Veranstaltungen des VNW ist ein Erfahrungsaustausch innerhalb der Branche möglich, wie hier zwischen unserem Geschäftsführer Dr. Matthias Rasch und Stefan Probst, Vorstand des Lübecker Bauvereins.



# Gemeinsam

👤 | Optimale Arbeitsbedingungen und Personalentwicklung



Wir wollen zu den attraktivsten Arbeitgebern der Region Lübeck zählen.

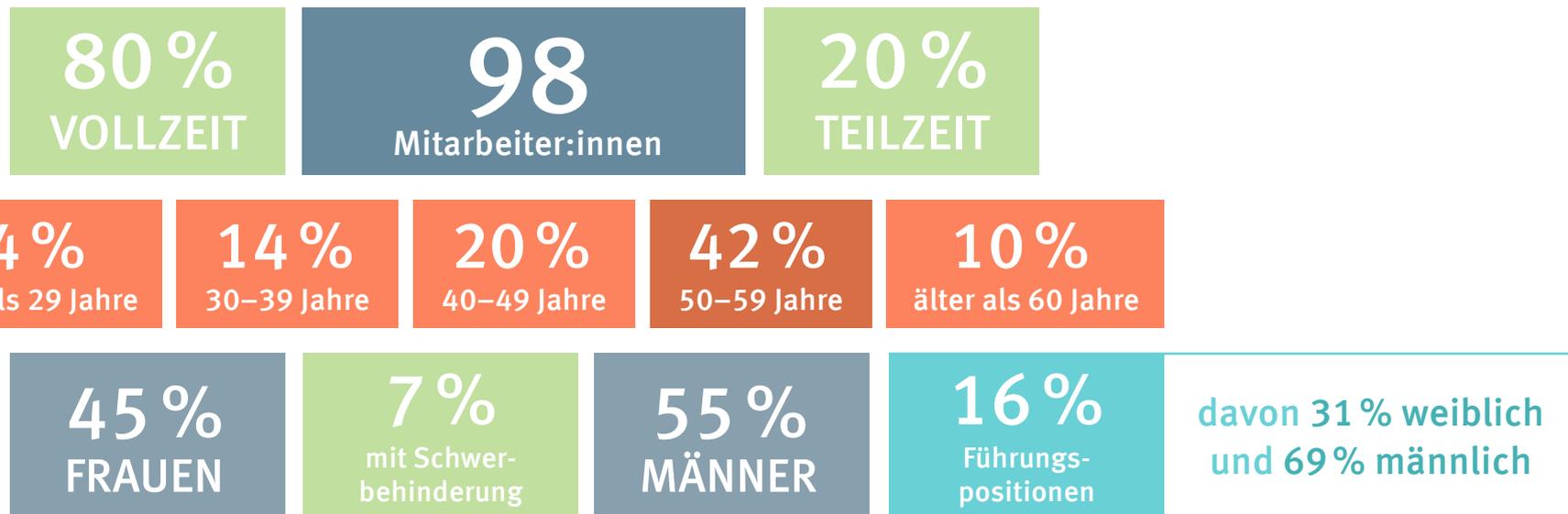
Ein motivierendes und gesundes Arbeitsumfeld, angemessene Bezahlung und ein positives Miteinander helfen uns dabei, Talente anzuziehen und langfristig an unser Unternehmen zu binden.

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.



Nur wenn alle aufeinander achten und gemeinsam an einem Projekt arbeiten, kann es erfolgreich abgeschlossen werden.





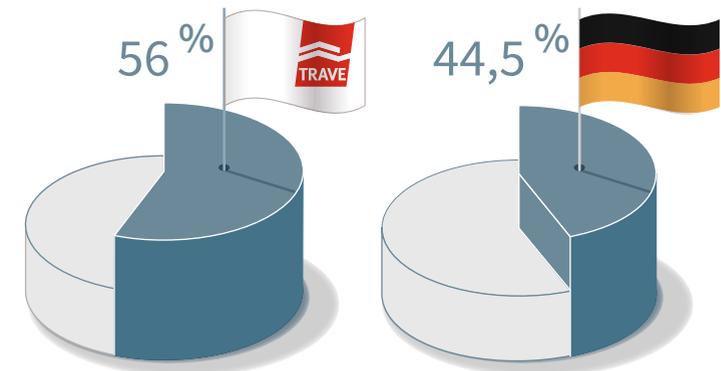
# Gemeinsam erfolgreich für Lübeck

Die Menschen hinter der TRAVE arbeiten gerne für ihr Unternehmen. Tag für Tag setzen sie sich für die Interessen unserer Mieter:innen ein und identifizieren sich mit ihren Aufgaben. Ein kollegiales Arbeitsklima, ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine faire Entlohnung sind hierfür

wichtige Voraussetzungen. Und da unsere Mitarbeiter:innen unsere wichtigste Ressource sind, sehen wir uns hierbei in einer besonderen Verantwortung.

Für die Attraktivität der TRAVE als Arbeitgeberin ist entscheidend, dass die Werte unserer Unternehmenskultur wie Kontinuität, Seriosität, Verantwortung, Vertrauen, Innovations- und Entscheidungsfreude tatsächlich gelebt werden und die Zusammenarbeit mit unseren Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und auch das Handeln in der Belegschaft bestimmen. Eine gute Kommunikation untereinander, zum Beispiel durch regelmäßige Abteilungssitzungen, sorgt nicht nur für effiziente Arbeitsprozesse, sondern stärkt

zugleich die Kooperation im Team. Durch dieses gute Miteinander bleiben die Kolleg:innen der TRAVE lange treu – fast ein Drittel von ihnen arbeitet seit 20 Jahren oder länger im Unternehmen.



Die Mitarbeiter:innen der TRAVE sind zufrieden: Im deutschlandweiten Vergleich sind überdurchschnittlich viele von ihnen schon mindestens 10 Jahre im Unternehmen. (Quelle: destatis.de)

Das gute Arbeitsklima trägt dazu bei, dass ein großer Teil der Mitarbeiter:innen schon seit vielen Jahren bei der TRAVE tätig ist. Im Jahr 2020 wurden zwei Kolleginnen nach jeweils 38 Jahren Betriebszugehörigkeit in den Ruhestand verabschiedet. Ein weiterer Kollege war 47 Jahre lang – von der Ausbildung bis zur Rente – bei der TRAVE beschäftigt.

# Wir fördern lebenslanges Lernen

Unsere Mitarbeiter:innen bleiben der TRAVE aber nicht nur deshalb treu, weil sie eine wertschätzende Arbeitgeberin ist und ihnen das sichere Geschäftsmodell des Unternehmens eine langfristige Perspektive bietet. Sie schätzen auch die Möglichkeiten, sich bei uns weiterzuentwickeln und neue Herausforderungen anzunehmen. Wir unterstützen unsere Kolleg:innen dabei, veränderten Rahmenbedingungen in der Gesellschaft sowie Anforderungen in der Wohnungswirtschaft und auf dem Arbeitsmarkt auch künftig gerecht zu werden. Darum investieren wir kontinuierlich in ihre fachliche und persönliche Weiterbildung.

Egal ob Nachwuchs-, Fach- oder Führungskraft – unsere Kolleg:innen nehmen an Vortragsveranstaltungen, Workshops, Seminaren und Trainings teil und werden für die Teilnahme daran von der Arbeit freigestellt. Dass dieses Konzept aufgeht, zeigt sich unter anderem darin, dass einige der Führungspersonen in der TRAVE bereits ihre Ausbildung bei uns absolviert und sich durch ein berufsbegleitendes Studium oder andere Qualifizierungsmaßnahmen weitergebildet haben.



■ *Melanie Wendel kam 1997 als Auszubildende zur TRAVE und blieb ihr bis heute treu. Nach fachlicher und persönlicher Weiterentwicklung führte sie ab 2016 das Team der Bestandskundenbetreuung und ist seit 2020 die Leiterin der Abteilung Vermietung und Kundenbetreuung.*

# Wir investieren in junge Talente

Die Aufgaben bei der TRAVE sind vielfältig und damit auch die Qualifikationen unserer Mitarbeiter:innen. Wir sind Architekt:innen, Techniker:innen, Handwerker:innen, Buchhalter:innen, Betriebswirtschaftler:innen und Geograf:innen. Der größte Teil unserer Kolleg:innen hat die Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann absolviert. Sie übernehmen unterschiedlichste Aufgaben im Unternehmen, wie die Betreuung unserer Neu- und Bestandskunden, die Sachbearbeitung in der technischen Abteilung, das Rechnungs- und Vertragswesen und einiges mehr.

All diese Tätigkeitsfelder lernen auch unsere Auszubildenden kennen, die in drei Jahren alle Unternehmensbereiche durchlaufen und die Kolleg:innen bei den verschiedensten Aufgabenstellungen unterstützen. Dadurch sind sie gut vorbereitet auf diesen abwechslungsreichen Beruf und haben als Immobilienkaufleute beste Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Durch kontinuierliche Projektarbeit und Aufgaben zu sozialen und ökologischen Themen fördern wir aber auch nachhaltiges und verantwortungsvolles Denken und Handeln der jungen Menschen.

Von den zwei Azubis, die wir in jedem Jahr einstellen, bleiben uns viele auch nach ihrem Abschluss erhalten. Sie besetzen zum Beispiel Positionen, die durch Ruhestand oder Elternzeit vakant werden, oder verstärken bestehende Teams. Auch im Jahr 2020 wurden beide Auszubildenden nach ihrer Prüfung übernommen.

# Wir leben Flexibilität und Chancengleichheit

Die TRAVE steht für Integration und Gleichberechtigung. Diese Grundsätze leben wir täglich gegenüber unseren Mieter:innen und in unseren Quartieren, genauso wie innerhalb des Unternehmens. Unterschiede in Herkunft, Konfession, Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung oder Handicap sind eine Bereicherung für unsere Gesellschaft und für uns. Darum haben wir bereits im Jahr 2015 die Charta der Vielfalt unterzeichnet und zeigen Flagge für Diversität. Wir bemühen uns, den Anteil an weiblichen Führungskräften kontinuierlich zu erhöhen. Außerdem achten wir auf eine gerechte und angemessene Vergütung, bei der wir uns nach dem für die Wohnungswirtschaft geltenden Tarifvertrag richten.

Auch wenn sich Lebensumstände ändern, können sich unsere Kolleg:innen darauf verlassen, dass sie ihre Arbeit flexibel anpassen können. Dafür bieten wir gleitende Arbeitszeiten an sowie die Möglichkeit, in Teilzeit zu arbeiten. Daher kehren unsere Kolleg:innen in der Regel nach der Eltern-

zeit an ihren Arbeitsplatz mit ihren bisherigen oder reduzierten Wochenarbeitszeiten zurück. Aus der Corona-Pandemie haben wir gelernt, dass auch eine mobile Arbeitsweise, im Wechsel von zu Hause aus und im Büro, nicht nur die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördert, sondern auch zur Arbeitseffizienz und Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen beiträgt.

Die Interessen der Beschäftigten gegenüber der Geschäftsführung vertritt unser Betriebsrat, der von der Belegschaft gewählt wurde. Er hat weitgehende Rechte, die ihm erlauben, beim betrieblichen Arbeitsalltag mitzubestimmen. So sitzt er mit am Tisch, wenn neue Vereinbarungen getroffen werden, die alle Mitarbeiter:innen betreffen, oder setzt sich bei Problemen zwischen einzelnen Kolleg:innen oder mit Vorgesetzten ein. Außerdem engagiert er sich stark für das betriebliche Gesundheitsmanagement, bei dem wir vornehmlich auf Angebote zur Gesundheitsvorsorge und Bewegung setzen.



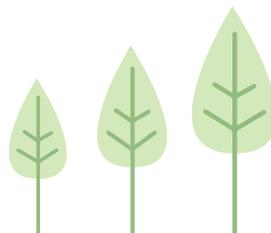
Regelmäßige gemeinsame Pausen unserer Auszubildenden fördern nicht nur den Erfahrungsaustausch, sondern auch das freundschaftliche Miteinander.

# DNK-Erklärung und Kennzahlen kompakt

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE stellt mit diesem Bericht erstmals gebündelt ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten vor. Die genannten Zahlen und Daten beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf das Berichtsjahr 2020. 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).

2020 haben wir uns im Nachhaltigkeitsprozess auf die stakeholderorientierte Wesentlichkeitsanalyse und Strategieerstellung konzentriert, aus der nun konkrete Zielformulierungen und Handlungsleitfäden abzuleiten sind. In künftigen Nachhaltigkeitsberichten, die im zweijährlichen Turnus erscheinen sollen, wird über die Umsetzung dieser Ziele berichtet. Die jährliche Fortschreibung der für 2020 erstmals ermittelten Nachhaltigkeitskennzahlen soll uns helfen, die Erreichung dieser Ziele zu dokumentieren.

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



|   |                              |
|---|------------------------------|
| Gesamtkapitalrentabilität . . . . .                         | 1,8 %                        |
| Eigenkapitalrentabilität . . . . .                          | 2,7 %                        |
| EBITDA-FK-Verhältnis . . . . .                              | 6,0 %                        |
| Umsatzerlöse aus Vermietung . . . . .                       | 5,42 €/m <sup>2</sup> (mtl.) |
| Erlösschmälerungsquote . . . . .                            | 4,0 %                        |
| Eigenmittelquote . . . . .                                  | 15,7 %                       |
| Verschuldungsintensität . . . . .                           | 543 €/m <sup>2</sup>         |
| Tilgungskraft . . . . .                                     | 1,3                          |
| Zinsdeckung . . . . .                                       | 13,2 %                       |
| Kapitaldienstdeckung . . . . .                              | 40,8 %                       |
| Mietenmultiplikator . . . . .                               | 9,5                          |
| Vermietete eigene Wohnungen . . . . .                       | 8.020                        |
| Vermietungsquote . . . . .                                  | 95,5 %                       |
| Durchschnittsmiete im Bestand (Wohnungen) . . . . .         | 5,57 €/m <sup>2</sup>        |
| Durchschnittsmiete bei Erstvermietung . . . . .             | 9,13 €/m <sup>2</sup>        |
| Betriebskostenquote . . . . .                               | 27,7 %                       |
| Durchschnittliche Mietvertragsdauer . . . . .               | 11,4 Jahre                   |
| Fluktuationsquote . . . . .                                 | 6,4 %                        |
| Neubauquote . . . . .                                       | 0,8 %                        |
| Modernisierungsintensität . . . . .                         | 3,95 €/m <sup>2</sup> a      |
| Instandhaltungsintensität . . . . .                         | 22,20 €/m <sup>2</sup> a     |
| Energieintensität des Gebäudesbestandes . . . . .           | 146,80 kWh/m <sup>2</sup>    |
| Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand . . . . . | 17,2 %                       |
| Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Neubau . . . . .  | 39,0 %                       |

# Impressum

## Herausgeber

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

## Digitale Version

TRAVE.de/nachhaltigkeitsbericht

## Redaktion

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH  
Alexandra Schlennstedt (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

## Fotos

Anders Björk (S. 29 oben)  
Christine Rudolf (S. 8, S. 23 links, S. 25, S. 32)  
Fotostudio Hellmann (S. 17, S. 41)  
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (S. 24,  
S. 31 unten, S. 36, S. 43)  
Klimaleitstelle Hansestadt Lübeck (Seite 6)  
Nils Bergmann (S. 11 unten)  
Olaf Malzahn (S. 4, S. 9, S. 14, S. 19, S. 20,  
S. 21 oben, S. 23 rechts, S. 26 unten, S. 27,  
S. 29 unten, S. 30 oben, S. 31 oben rechts,  
S. 33, S. 35, S. 37, S. 42, S. 45)  
VNW/Daniel Reinhardt (S. 39)  
xpixel/Shutterstock.com (S. 28, S. 31 oben links)  
yurgo/Shutterstock.com (S. 26 oben)

## Druck

Druckerei Weidner GmbH,  
Carl-Hopp-Straße 15,  
18069 Rostock

Lübeck, Oktober 2021





## Die TRAVE geht weiter voran

Wir haben die Herausforderung angenommen: Wir gehen den nicht immer einfachen Weg in Richtung Nachhaltigkeit weiter. Wir hoffen, dass dieser Bericht andere Unternehmen in Lübeck motiviert, es uns gleichzutun.