



DER TRAVE-KLIMAPFAD ZUR DEKARBONISIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDES

Dr. Matthias Rasch / Sebastian Weist
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

20. Februar 2024

95 JAHRE GRUNDSTÜCKS-GESELLSCHAFT TRAVE MBH - WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND SANIERUNGSTRÄGER DER HL



***Differenziertes Wohnungsangebot –
Standorte / Größen / Baujahre***



Lübecks größter Vermieter



***Unternehmensauftrag: Versorgung der Lübeckerinnen
und Lübecker mit bezahlbarem Wohnraum***



KENNZAHLEN TRAVE 2023 (HOCHRECHNUNG 31. DEZEMBER 2023)



Bilanzsumme 401,7 Mio. €

Eigenkapital 67,2 Mio. €

Fremdkapital 334,5 Mio. €
(inkl. Rückstellungen)

Eigenkapitalquote 16,7 %



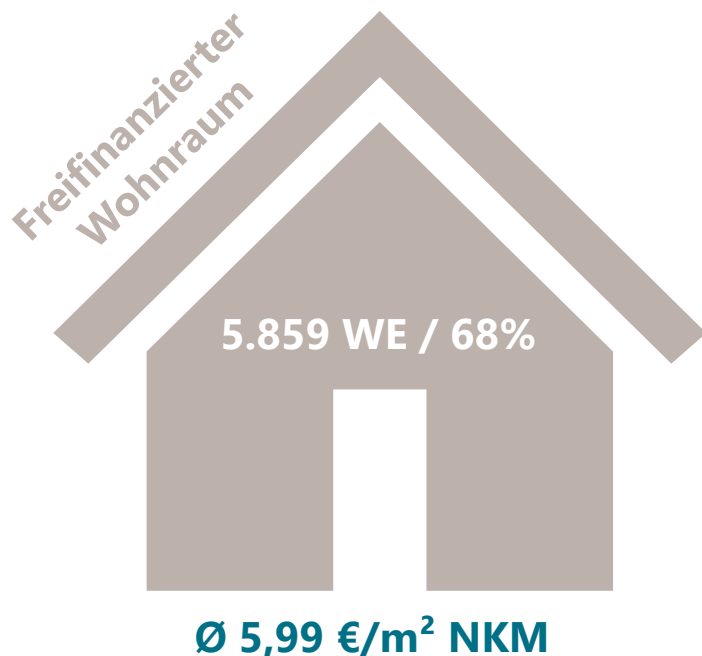
Wohnungen
8.560

Jahresüberschuss
2,9 Mio. €



Investitionsvolumen
27,7 Mio. €
(Neubau & Modernisierung)





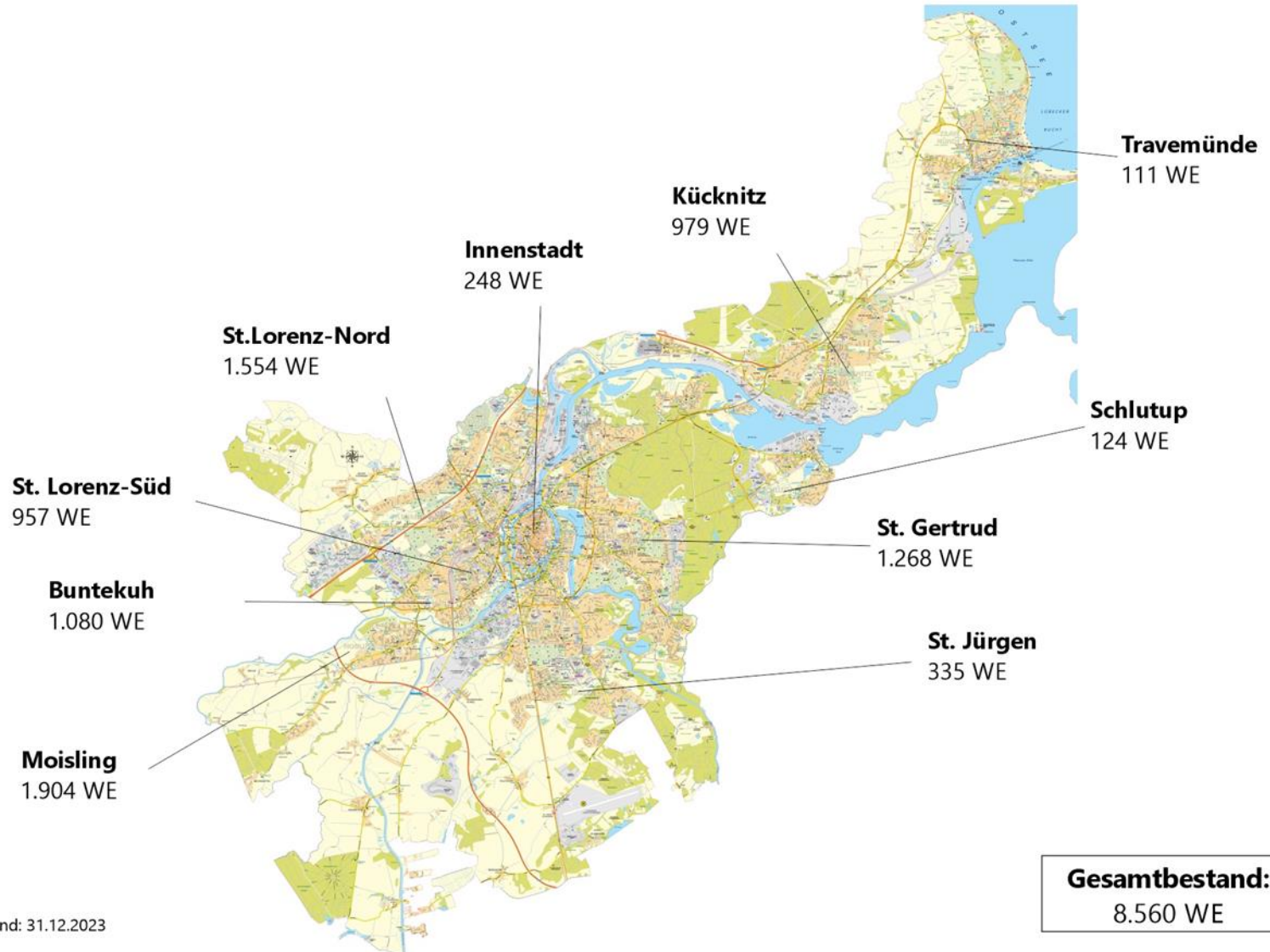
82 % der Wohnungen
mit Nettokaltmieten unter 6,80 € / m²



91 % der Wohnungen mit
Nettokaltmieten unter 6,80 € / m²

Großes Angebot günstiger Wohnungen mit und ohne Sozialbindung; marktdämpfende Wirkung

WOHNUNGSANGEBOTE IN ALLEN LÜBECKER STADTTTEILEN



Stand: 31.12.2023



Neubau Auf dem Baggersand

Sanierung Wohnhochhaus Sterntalerweg



Neubau Quartier Schönböckener Straße



Nachhaltige Unternehmensführung seit jeher Kerngeschäftsmodell der TRAVE

Ökonomie

- Sachwerte schaffen und erhalten (in Form von Gebäuden)
- Wirtschaftlich handeln und Investitionen ermöglichen

Ökologie

- Lebensqualität in der gebauten Umwelt erhöhen
- Verantwortung für die natürlichen Ressourcen übernehmen effizient einsetzen

Soziales

- bezahlbaren Wohnraum herstellen und sichern
- Quartiere stabilisieren und entwickeln
- Angebote für besondere Zielgruppen schaffen

TRAVE als kommunales Unternehmen:

- besonders starke soziale Verantwortung innerhalb der und für die Stadtgesellschaft
- Vorbildfunktion für private Unternehmen unserer Branche und für Geschäftspartner:innen
- 2020 Schaffung einer Stelle Nachhaltigkeit und Wohninnovation / 2021 erster Nachhaltigkeitsbericht

Handlungsfelder der TRAVE-Nachhaltigkeitsstrategie

Sicherer und bezahlbarer
Wohnraum

Verantwortungsvolle
Unternehmensführung

Umweltverträgliches
Bestandsmanagement
und Stadtentwicklung

Soziales Engagement und
Quartiersarbeit

Optimale
Arbeitsbedingungen und
Personalentwicklung

- **Artenvielfalt:**
Anlage von Blühwiesen in den Außenanlagen (bereits über 5.000 qm umgesetzt), TRAVE-Bienenvölker
- **Klimaschutz:**
Klimapfad zur CO₂-Minderung, Pflanzung von 85 TRAVE-Klimawertbäumen, Installation einer Photovoltaik-Anlage und eines (Teil-)Gründachs auf dem Bürogebäude Falkenstraße 11
- **Ressourcenschonung:**
Teilnahme am Programm Ökoprofit zur Reduktion von Verbräuchen in der Geschäftsstelle, Energieeinsparung durch Verhaltensänderung der Mitarbeiter:innen
- **Nachhaltiger Einkauf:**
Umstellung auf Ökostrom, Recycling-Papier (Handtücher, Toilettenpapier), Bio-Obstkiste von Landwege, Katalog zur Verwendung von Baustoffen (in Planung)
- **Mobilität:**
Umstellung der Flotte auf Elektrofahrzeuge, Errichtung von Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand





Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021

Die TRAVE macht sich auf den Weg



Stabsstelle Nachhaltigkeit und Wohninnovation

Frau Alexandra Schlennstedt

Tel: 0451 – 799 66 316

Mail: schlennstedt@trave.de

https://www.trave.de/fileadmin/user_upload/TRAVE_Nachhaltigkeit_2020_21.pdf



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 Vertreterinnen 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 Wohnungsbau-Gesellschaft 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 Bewohnerinnen 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 Frühjahr 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 einhalb 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 CO₂-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



Emissionsquellen von Treibhausgasen in Verantwortung der TRAVE

1. Geschäftsbetrieb zur Bewirtschaftung des Gebäudebestandes

- Stromverbrauch für IT, Licht etc.
- Beheizung der Büroräume
- Fahrzeugbetrieb

2. Bauliche Maßnahmen – Neubau/Modernisierung/Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen

- Grundstückserschließung
- Herstellung, Transport und Verwendung von Baustoffen
- Entsorgung von Baustoffen

3. Beheizung und Warmwasserbereitung im vermieteten Gebäudebestand

- Energieverbrauch von Mieter:innen und Mietern in Wohnungen
- Energieverbrauch von Gewerbemieter:innen

Aktuelle Kompensationspotentiale

- Pflanzungen in eigenen Außenanlagen
- Nachhaltige Energieerzeugung im Bestand (z.B. Photovoltaik)
- Einkauf von Zertifikaten

Gesetzliche Vorgaben

- Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz, Energy Performance of Buildings Directive (EU), Nachhaltigkeitsberichterstattung nach EU-Taxonomie
- Maßnahmen und Techniken werden zunehmend vorgeschrieben; falsches Handeln oder Nicht-Handeln wird zunehmend sanktioniert; Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben zu erwarten, wenn die Zeitspanne zur erforderlichen Klimaneutralität kürzer wird

Wirtschaftliche Notwendigkeiten

- Steigende Kosten eines energetisch nicht optimierten Gebäudebestandes für TRAVE und Miethaushalte (z.B. CO₂-Steuer - 2024: 45 Euro/t, ab 2027 voraussichtlich > 100 Euro/t)
- Eingeschränkte Mietzahlungsfähigkeit durch steigende Energiekosten des Wohnens
- Späteres Handeln wird tendenziell teurer (steigende Kosten, fehlende Kapazitäten)

Veränderung der Nachfrage

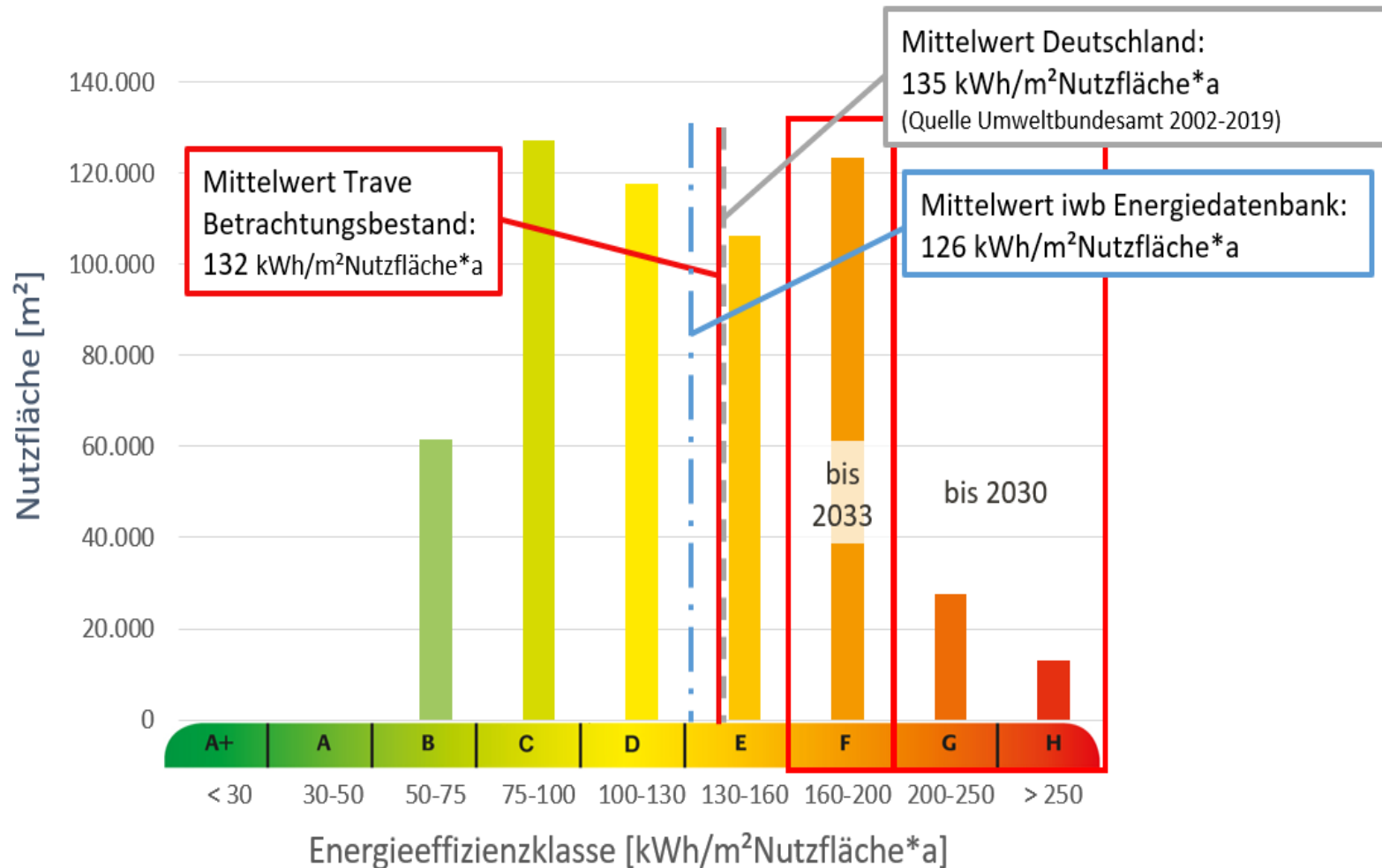
- Verstärkte Nachfrage nach „klimaneutralen“ Wohnen bei zahlungskräftigen Nachfragern
- Bei entspannterer Marktlage Umzüge in Wohnungen mit geringen Nebenkosten zu erwarten

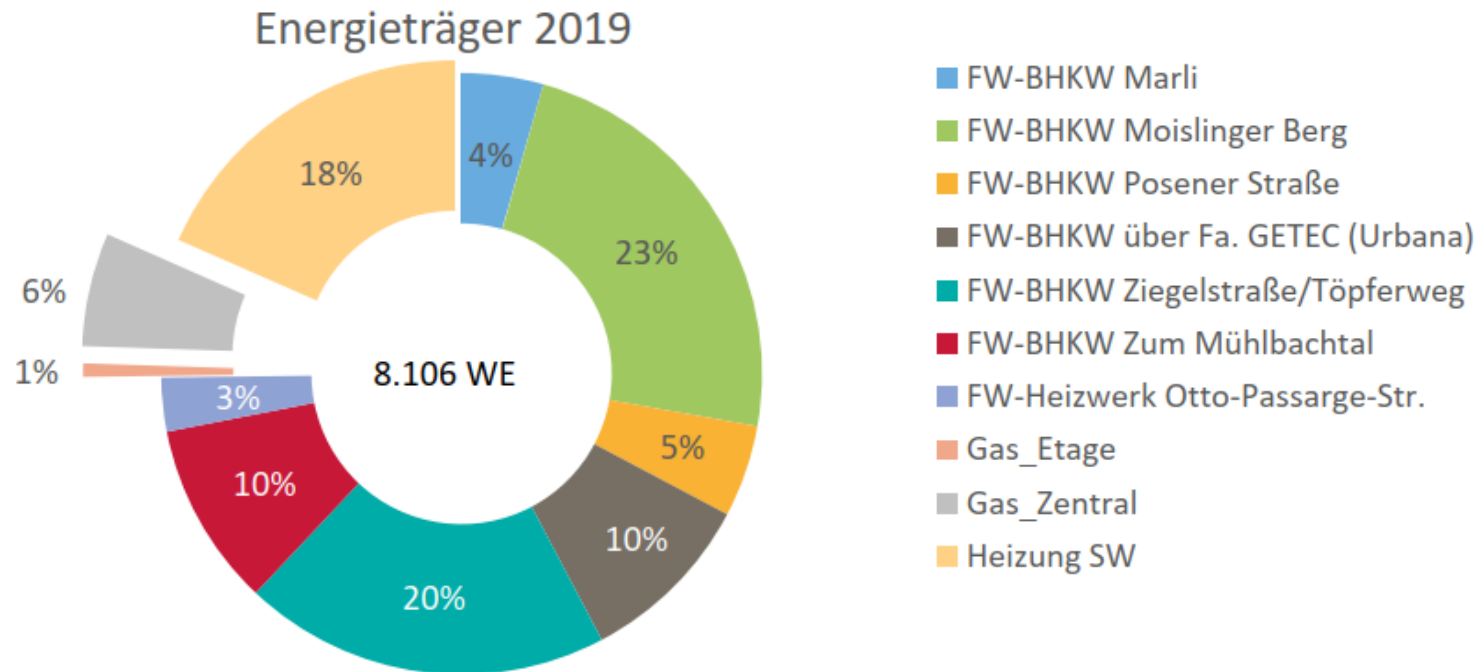
Ethische Verpflichtung

- Erhalt der Lebensgrundlagen für nachfolgende Generationen und Flora und Fauna der Erde
- Erkenntnis muss in Handeln umgesetzt werden
- Lokale Lösungen und Branchenlösungen müssen Vorbildcharakter entfalten

- Systematische Erfassung des gesamten Gebäudebestands (Dienstleister IWB; technischer Zustand / Verbräuche)
- Bauteiltypen aller Gebäude wurden separiert betrachtet und in Qualitätsklassen eingeteilt
- Aussage für jedes Gebäude zur prognostizierten Lebensdauer der einzelnen Bauteile und zum Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf
- Bewertung der energetischen Qualität der Gebäudehüllen
- Ermittlung der Energieverbräuche der Gebäude und Einteilung in Effizienzklassen (A bis H; nach EU-Klassifizierung)
- Ermittlung der CO₂-Emissionen der Gebäude unter Einbeziehung der spezifischen Beheizungsarten und Energiequellen
- Ermittlung der individuellen CO₂-Intensitäten der Gebäude (CO₂ in kg/qm Wohnfläche im Jahr)
- Strategie für die Sanierung des Bestands und die zielgerechte Reduktion der Emissionen



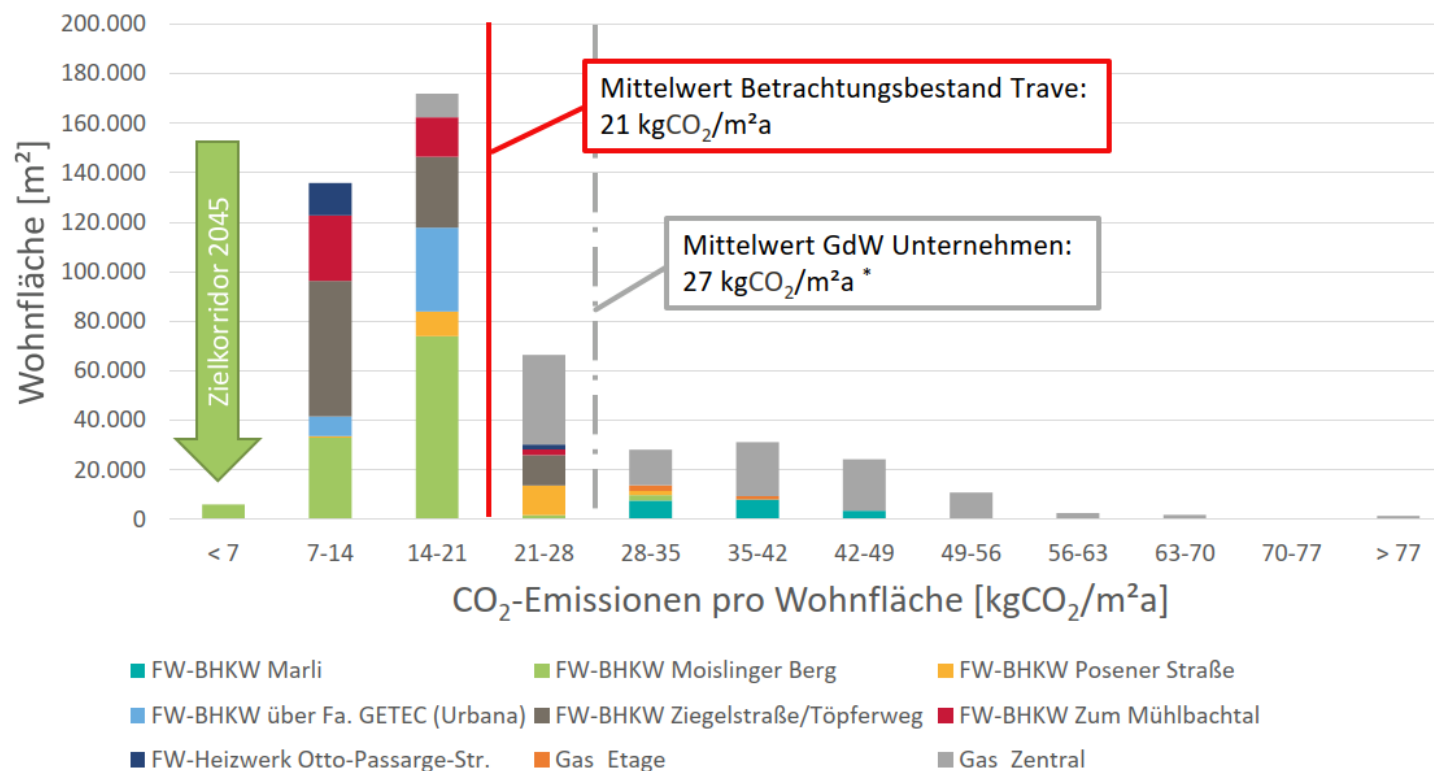




Durch den großen Anteil an Fernwärme-Anschlüssen (75% der Wohnungen) besteht eine große Abhängigkeit von den Fernwärmenetzbetreibern Stadtwerke Lübeck und Getec. Eine Dekarbonisierung der Fernwärme-Erzeugung ist wesentlich für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes der TRAVE bis 2040.

Aber: Aktuell verschlechtert sich die CO₂-Intensität der Fernwärme in Lübeck.

CO₂-INTENSITÄT DES GEBÄUDEBESTANDES 2019



Basisjahr 2019



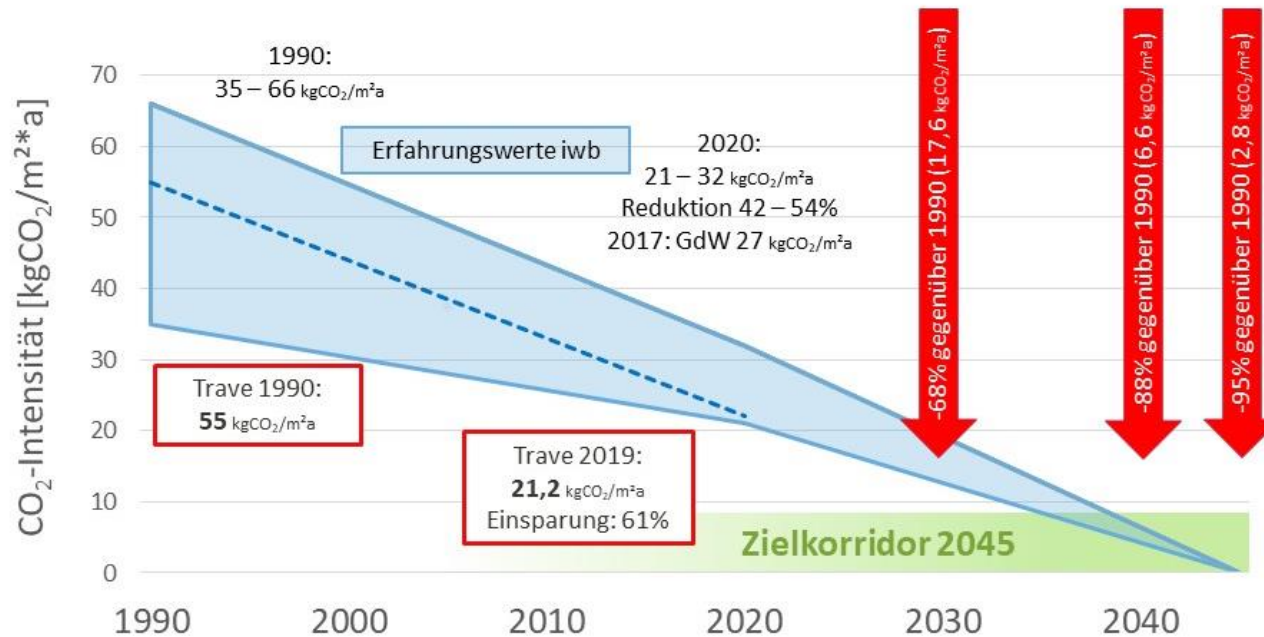
Reduktion der CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 61%

Vorgabe/Ziel Bund 2045



Reduktion der CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 90%

CO₂-Emissionen TRAVE 1990 - 2040



- Reduktion der CO₂-Intensität der Gebäudebeheizung von 55 kg Co₂ je qm Wohnfläche und Jahr auf 21 kg (Zeitraum 1990 bis 2019: -61 %)
- Zielkorridor bei einer CO₂-Intensität von 5 bis 7 kg
- „Die niedrig hängenden Früchte sind gepflückt“ – Umstellung Kohle/Heizöl/Gas auf Fernwärme, Ersatz Gebäudebestand der 1950er Jahre

AKTUELLE HANDLUNGSSTRATEGIE

- Priorisierung von Bestandsinvestitionen (gegenüber Zubau), beschleunigte Umsetzung der bisher geplanten Modernisierungen/Sanierungen der Gebäude mit Energieeffizienzklassen "D" bis "H" auf Energieeffizienzklasse "B" bis 2040 (ungefähr aktueller KfW 70-Standard) - beginnend mit den energetisch schlechtesten Gebäuden
- Vertiefte Untersuchung aller Gebäudebestände der Effizienzklassen F bis H (12 Quartiere und Altstadt); Verfeinerung der Kostenannahmen, der Modernisierungstiefen und der Zeitpläne
- Abstimmung mit den Stadtwerken Lübeck zu Heizungsanlagen und zum Ausbau der Fernwärme; Kommunaler Wärmeplan gibt ab Ende 2024 den Zeithorizont zur „Vergrünung“ der Fernwärme in den lokalen Inselnetzen vor
- Neubau von Photovoltaikanlagen für Mieterstrom (5 in Betrieb, 4 in Bau, 5 in Planung)



Modernisierung Hasselbreite 3



Photovoltaikanlage Schneewittchenweg 3+5

INVESTITIONEN NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Energiekla: A													
Energiekla: B													
Energiekla: C													
Energiekla: D		0	0	0	0	0	0	0	248	343	343	343	345
Energiekla: D		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	24.180.000 €	33.442.500 €	33.442.500 €	33.442.500 €	33.637.500 €
Energiekla: E		57	57	57	57	57	57	60	145	145	139	343	438
Energiekla: E		5.557.500 €	5.557.500 €	5.557.500 €	5.557.500 €	5.557.500 €	5.557.500 €	5.850.000 €	14.137.500 €	14.137.500 €	13.552.500 €	33.442.500 €	42.705.000 €
Energiekla: F		177	177	177	177	177	177	177	177	177	182		
Energiekla: F		34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	34.515.000 €	35.490.000 €		
Energiekla: G		0	0	41	84	84	84	84					
Energiekla: G		0 €	0 €	7.995.000 €	16.380.000 €	16.380.000 €	16.380.000 €	16.380.000 €					
Energiekla: H		84	84	43									
Energiekla: H		16.380.000 €	16.380.000 €	8.385.000 €									
WE / Jahr	0	318	318	318	318	318	318	321	570	665	664	686	783
WE ohne Altstadt													
Kosten / Jahr	0	56.452.500 €	56.452.500 €	56.452.500 €	56.452.500 €	56.452.500 €	56.452.500 €	56.745.000 €	72.832.500 €	82.095.000 €	82.485.000 €	66.885.000 €	76.342.500 €
Kosten gesamt bis 20									776.100.000 €				
Energiekla: F		0	0	0	0	0	0	0	21	21	22		
Energiekla: F		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.460.000,00 €	5.460.000,00 €	5.720.000,00 €		
Energiekla: G		0	19	25	25	25	25	22					
Energiekla: G		0,00 €	4.940.000,00 €	6.500.000,00 €	6.500.000,00 €	6.500.000,00 €	6.500.000,00 €	5.720.000,00 €					
Energiekla: H		25	6										
Energiekla: H		6.500.000,00 €	1.560.000,00 €										
WE / Jahr	0	25	25	25	25	25	25	22	21	21	22	0	0
WE Altstadt													
Kosten / Jahr	0	6.500.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	5.720.000 €	5.460.000 €	5.460.000 €	5.720.000 €	0 €	0 €
Kosten gesamt bis 20									61.360.000 €				

Kostenansätze:

Energieklasse A-C: 0 € / m²
 Energieklasse D-E: 1.500 € / m²
 Energieklasse F-H: 3.100 € / m²
 Altstadt: 4.000 € / m²

keine Kostenansatz für energetische Modernisierung
 1.000 € energetische Modernisierung, 500 € Instandhaltung
 1.200 € energetische Modernisierung, 1.900 € Instandhaltung
 wie vor, jedoch Aufschlag 900 € / m² für Sonderkonstruktionen



KfW 432 Energetische Stadtsanierung

Beteiligte Unternehmen

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
Lübecker Bauverein eG
Neue Lübecker Baugenossenschaft eG
Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck
Vonovia SE
Haus & Grundbesitzerverein
Hansestadt Lübeck
Stadtwerke Lübeck

Handlungsfelder

- Optimierung der **Wärmeversorgung**
- **Energetische Modernisierung** von Gebäuden
- Gewinnung und Nutzung **regenerativer Energien**
- Klimafreundliche **Mobilität**
- Klimafolgenanpassung und **Biodiversität**
- **Klimaschutz** im Alltag

Konzepterstellung 2021 bis 2022

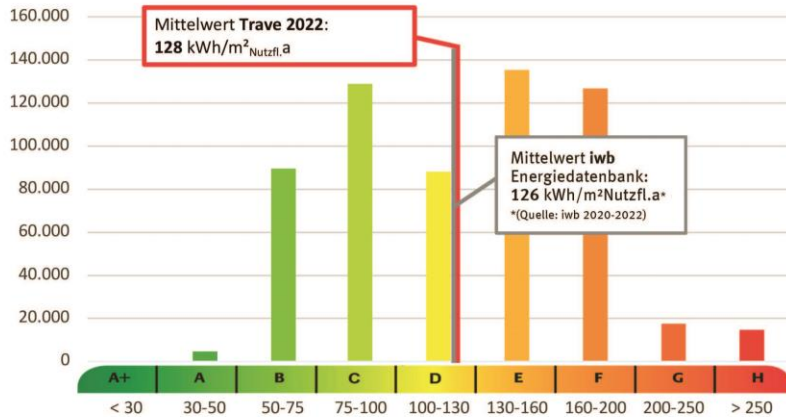
Konzeptumsetzung 2023 bis ?

Nachhaltigkeitsbericht 2023

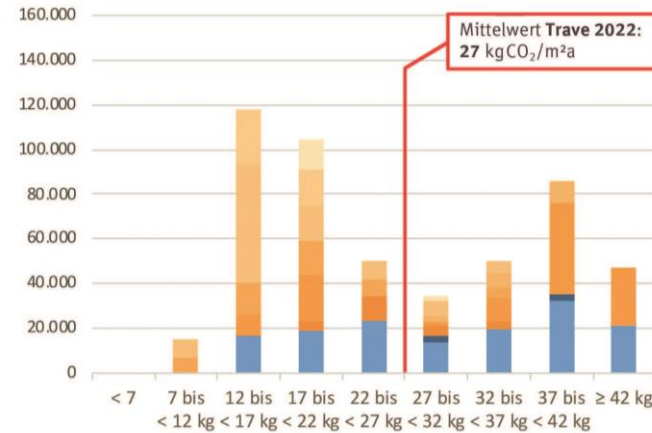
Die TRAVE auf dem Klimapfad



trave.de/nachhaltigkeitsbericht



2022 | Energieeffizienzklasse (kWh/m² Nutzfl. a)



2022 | CO₂-Emissionen (kg CO₂/m² a)

- **Energieverbrauch je m² Wohnfläche und Jahr ist gesunken (132 auf 128 kWh)**
 - > bessere Gebäudesubstanz (Neubauten, Verkauf, Sanierung),
 - > sparsameres Verbrauchsverhalten der Miethaushalte (gestiegene Energiekosten)
- **CO₂-Emissionen je m² Wohnfläche und Jahr sind parallel leicht gestiegen (22 auf 27 kg)**
 - > Verschlechterung der Emissionswerte einzelner Energieträger (Berechnungsmethodik)
 - > Emissionswerte der gasbetriebenen Fernwärme-Kraftwerke ausschlaggebend



Abhängigkeit des TRAVE-Gebäudebestandes von der Fernwärme ist gleichzeitig Chance und Risiko!

MODELLE FINANZ- UND WIRTSCHAFTSPLAN KLIMAPFAD

Die Modelle 2045/2040/2035 basieren auf dem aktuellen Finanz- und Wirtschaftsplan der TRAVE (2024-2028) und beinhalten alle bis heute gewonnenen technischen und wirtschaftlichen Erkenntnisse zum Erreichen des jeweiligen Klimaneutralitätsziels (Dekarbonisierung des Gebäudebestandes). Die Modelle bilden die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung der erforderlichen Liquiditätsbedarfe.

Die Modelle beinhalten zur Vereinfachung der Berechnung und Darstellung:

- keine außerordentlichen Baukostensteigerungen (wie in den letzten Jahren)
- keine Verschlechterung der Kreditkonditionen (aktuelles Zinsniveau, Förderbedingungen etc.)
- keinen zusätzlichen Personalaufwand
- keinen höheren Leerstandsaufbau / zusätzliche Erlösschmälerungen
- keine höheren eigenen Verwaltungskosten
- keinen Instandhaltungsaufwand aus Klimaschutzmaßnahmen (100 % Aktivierung)

INVESTITIONSKOSTEN BIS ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Bestandsinvestitionen gesamt: **837 Millionen Euro** (143.500 Euro je WE)

5.833 Wohnungen müssen bis 2045/2040/2035 in unterschiedlichem Umfang energetisch saniert oder modernisiert werden – ca. 70 % des TRAVE-Wohnungsbestandes sind betroffen. Energetische Maßnahmen werden im Regelfall kombiniert mit weiteren Instandsetzungen / Modernisierungen / Sanierungen.

Folgende Baukostenannahmen spiegeln die differenzierten Eingriffstiefen wieder:

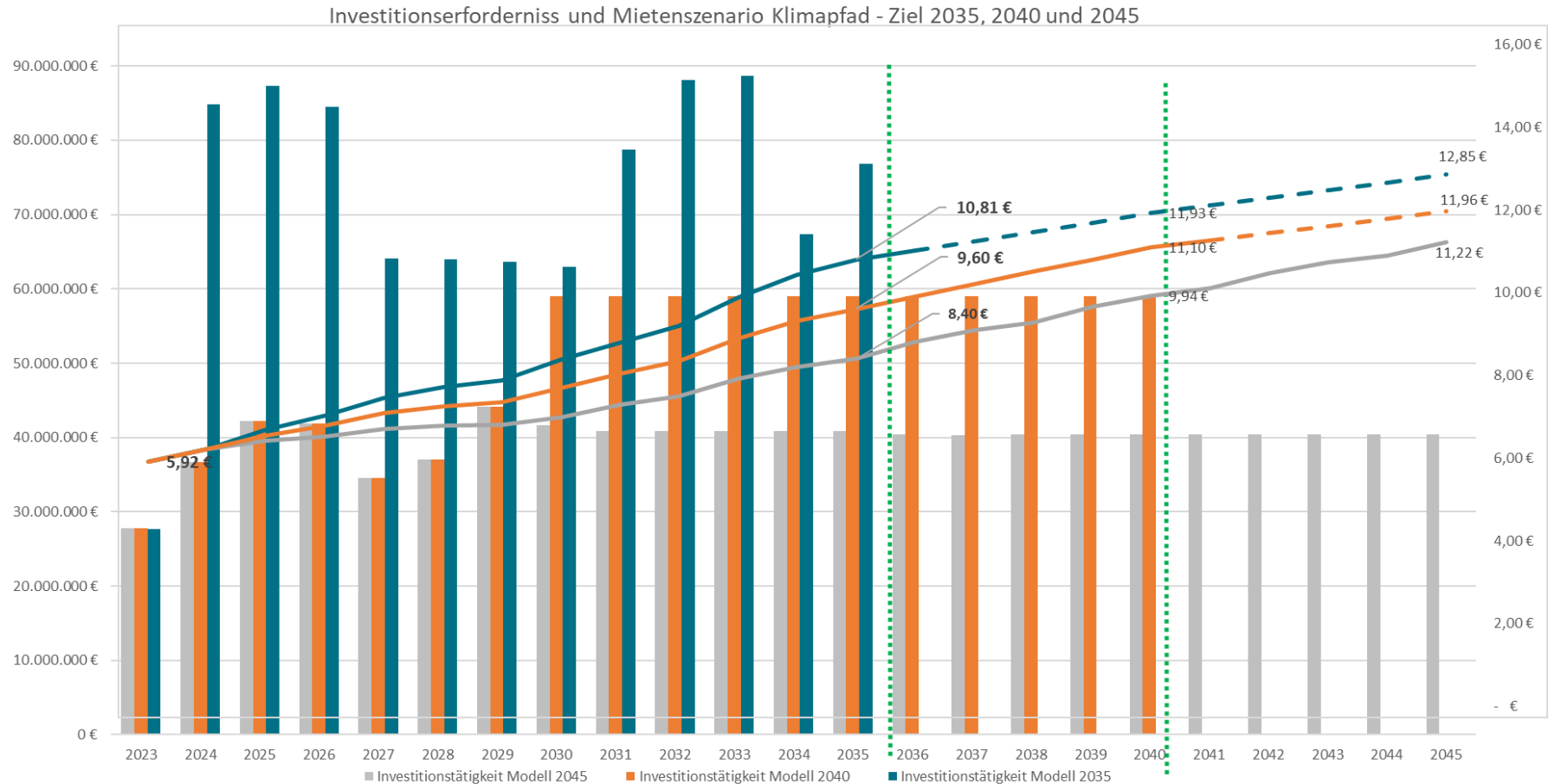
- 1.500 €/m² - 3.234 Wohnungen = 315 Mio. €
- 3.100 €/m² - 2.363 Wohnungen = 461 Mio. €
- 4.000 €/m² - 236 Wohnungen = 61 Mio. €

Ausgenommen bleiben aus heutiger Sicht 2.727 Wohnungen, die bereits den künftigen energetischen Anforderungen entsprechen und bei denen „lediglich“ noch eine Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die gewerblichen Lieferanten erfolgen muss (Fernwärme).

INVESTITIONSVERTEILUNG DER MODELLE 2045/2040/2035



837 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen verteilen sich auf 22/17/12 Jahre



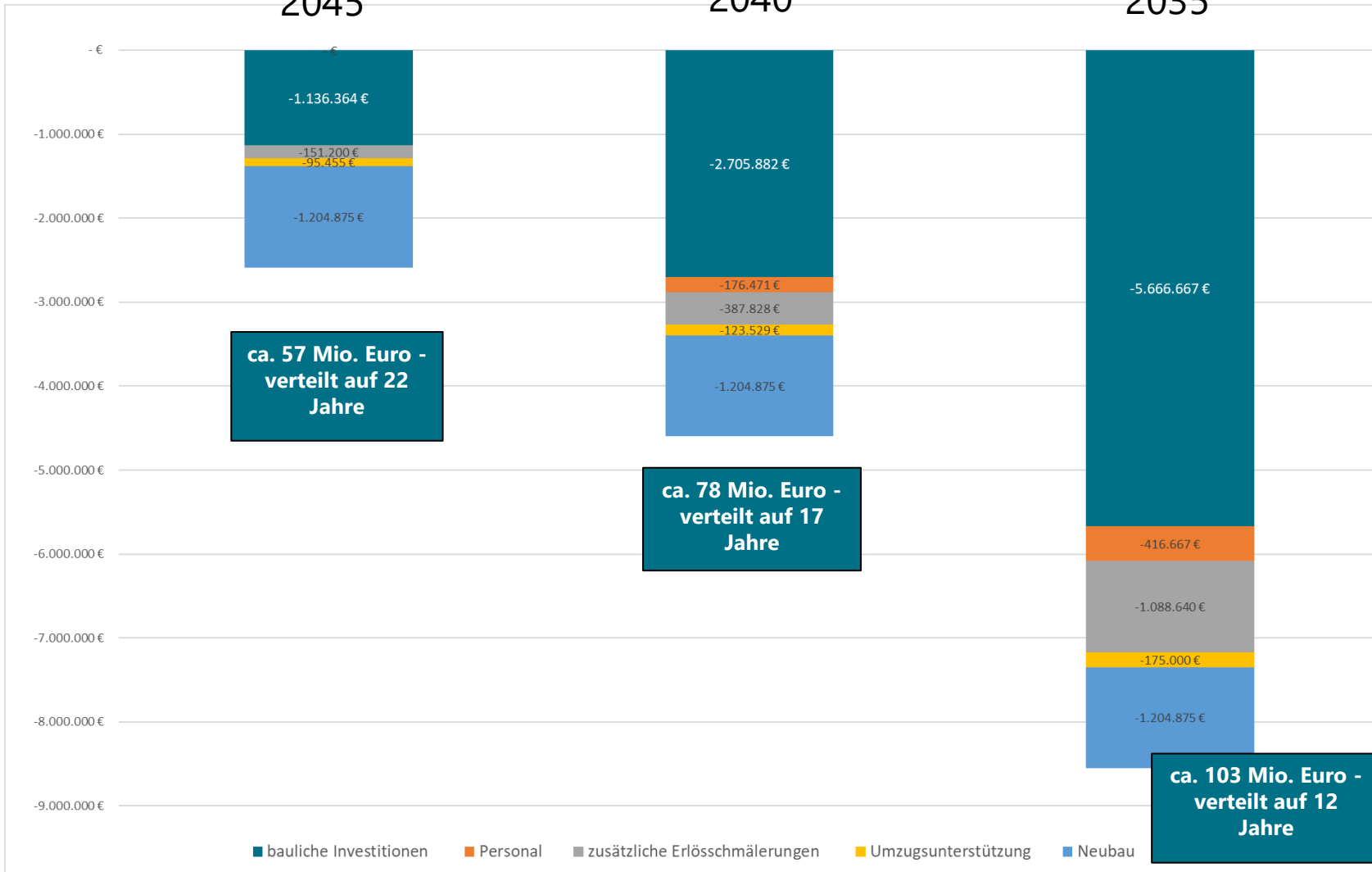
ZUSÄTZLICHER JÄHRLICHER LIQUIDITÄTSBEDARF (EIGENMITTEL)



2045

2040

2035



BETROFFENHEIT DER MIETHAUSHALTE - AUSZÜGE / UMZÜGE

TRAVE-Regelvermietungen derzeit per anno

- ca. 500 Vermietungen durch normale Fluktuation (Quote zurzeit 6%)
- Nachfrage nach günstigen und bezahlbaren Wohnungen konstant hoch
- zunehmender Bedarf der Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen

Maßnahmenbedingte Auszüge/Umzüge zum Erreichen der Ziele in den Klima-Modellen:

- 190 p.a. bis 2045
 - 250 p.a. bis 2040
 - 320 p.a. bis 2035
- Bei höherer maßnahmeninduzierter Umzugsquote ist künftig keine bessere Versorgung der Wohnungsnachfrage möglich, da intern umzusetzende Haushalte bei der Neuvermietung bevorzugt werden (müssen).
- Die Beschleunigung der Modernisierungsmaßnahmen führt zu einem vorgezogenen „gewollten“ Anstieg der Nettokaltmieten (Erfordernis der Wirtschaftlichkeit). Günstige Wohnungen gehen dem Lübecker Wohnungsmarkt schneller verloren.
- Der Neubau von Wohnungen spielt modellbedingt in Zukunft eine eher untergeordnete Rolle. In den Modellen wird jeweils von zusätzlichen 25 Wohnungen in jedem Jahr ausgegangen.

FAZIT: GEMEINSAM ZIELGERICHTET HANDELN

- Die TRAVE hat sich rechtzeitig auf den Weg gemacht und kann aus heutiger Sicht aus eigener wirtschaftlicher Kraft das Klimaziel des Bundes 2045 erreichen. Die hohe Wohnungsnachfrage, die guten Standorte der TRAVE-Quartiere, die passende Unternehmensorganisation und die in der Vergangenheit gebildeten Netzwerke stützen den TRAVE-Klimapfad.
- Es besteht die berechtigte Hoffnung, das Klimaneutralitätsziel durch technische Innovationen, die zügige Dekarbonisierung der Wärmeenergie und durch eine Reduktion von Bauvorschriften und -standards sowie durch eine stetige moderate Steigerung der Mieterträge auch schneller erreichen zu können – bestenfalls zum Klimaziel des Landes Schleswig-Holstein 2040.
- Aber: Die TRAVE müsste, um das aktuell vorgezogene Klimaneutralitätsziels Lübecks 2035 zu erreichen, das jährliche Investitionsvolumen ab sofort fast verdoppeln. Angesichts der in den letzten Jahrzehnten hohen Investitionstätigkeit, der betriebswirtschaftlichen Situation und der erforderlichen Umzugsketten erscheint die vollständige Umsetzung der Dekarbonisierung im Gebäudebestand bis 2035 aus heutiger Perspektive nicht realistisch.



FAZIT: GEMEINSAM ZIELGERICHTET HANDELN

- Unabhängig von der konkreten Jahreszahl schätzen wir eine durch vorgezogene Investitionen getriebene Mietenentwicklung und den umzugsbedingten Druck auf die Mietverhältnisse als kritisch ein. Menschen wollen bei der TRAVE sicher und zu bezahlbaren Mieten und Nebenkosten wohnen, das ist der gesellschaftliche Auftrag. Die energetische Transformation gelingt nur mit mieterseitiger Akzeptanz.
- Der TRAVE-Klimapfad und die daraus abgeleiteten Bauvorhaben müssen für die TRAVE aus eigener Kraft finanzierbar und maximal wirksam in Bezug auf das Ziel der Dekarbonisierung sein. Neben der Akquisition von Fördermitteln soll auch das Verbrauchsverhalten der Miethaushalte wesentliches Ziel der Strategie sein, um im Übergang die Emissionen und die damit verbundenen Kosten im Griff zu behalten.
- Neben den energetischen Zielen muss die TRAVE ihre bisherigen Qualitätsziele bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im Blick behalten (z.B. mehr Barrierefreiheit, attraktive Grundrisse, städtebauliche Aufwertung). Für jede Modernisierung sind Bausteine zu entwickeln und finanziell zu berücksichtigen, die sowohl auf das energetische als auch auf das Qualitätsziel einzahlen.
- Eine außerordentliche Steigerung der Investitionstätigkeit im vorhandenen Gebäudebestand stellt einen Zielkonflikt zur Erwartung der Ausweitung des Lübecker Wohnungsangebotes durch die TRAVE dar. Dieser für die Geschäftsführung erkennbare Zielkonflikt muss diskutiert und entschieden werden.

