

LUPK Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Direktanlagen 2021 – 2025

1. Die LUPK investiert nachhaltig

Nachhaltigkeit spielt für die Luzerner Pensionskasse (LUPK) schon seit vielen Jahren eine wichtige Rolle. Im Anlagereglement der LUPK ist festgehalten, dass neben der Erzielung einer marktkonformen Rendite auch ESG-Gesichtspunkte (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) zu berücksichtigen sind – dies aus Risikoüberlegungen. Die LUPK erhöht den Anteil an ESG-konformen Anlagen in ihrem Portfolio laufend und engagiert sich aktiv im Thema Nachhaltigkeit und sozialverträgliches Investieren.

Im Januar 2021 wurde die LUPK erneut für die Nachhaltigkeit ihres Portfolios zertifiziert. Die Aktien und Unternehmensobligationen der LUPK weisen eine um 41 Prozent geringere CO₂-Intensität (= CO₂-Ausstoss in Tonnen pro Million Umsatz) auf als ihre marktüblichen Benchmarks. Im Jahr 2020 wiesen die Aktien- und Obligationenanlagen der LUPK eine um 11 Prozent bessere ESG-Bewertung auf als die marktüblichen Referenzindizes. (<https://www.lupk.ch/de/luzerner-pensionskasse/nachhaltigkeit/>)

2. Nachhaltigkeitsstrategie LUPK Immobilien

Die LUPK weitet ihre Nachhaltigkeitsstrategie nun auch auf die Immobilienanlagen im Alleineigentum aus. Sie will neu nicht nur ihre Aktien- und Obligationenanlagen gezielt nachhaltig bewirtschaften, sondern auch ihr Immobilienportfolio.

Vision

Die LUPK ist für ihre Versicherten eine Garantin für Wirtschaftlichkeit, und sie nimmt ihre Verantwortung auch als Immobilieneigentümerin nachhaltig wahr. Neben langfristigen, risikogerechten Renditen, die zur Sicherung der Renten für künftige Generationen beitragen, spielen bei unseren Immobilienanlagen auch ökologische und soziale Aspekte eine wichtige Rolle. Wir steuern unser Immobilienportfolio aktiv und legen grossen Wert auf generationenübergreifende Solidarität und partnerschaftliches Verhalten.

Mission

Für die LUPK sind Immobilien langfristige Kapitalanlagen, die wir über ihren gesamten Lebenszyklus nachhaltig bewirtschaften und weiterentwickeln. Um das Portfolio in Bezug auf seine Nachhaltigkeit zu optimieren und seinen ökologischen Fussabdruck zu verringern, setzen wir zukunftsfähige und effektive Lösungen um.

Strategische Ziele

Langfristig: Das Immobilienportfolio der LUPK soll im Jahr 2050 ein Minimum – wenn technisch möglich netto Null – an CO₂-Emissionen freisetzen. Die Treibhausgasemissionen sollen 2050 noch maximal ein Fünftel des heutigen Wertes betragen, und der Anteil erneuerbarer Energie soll von heute 15 Prozent auf mindestens 90 Prozent steigen. Der Energieverbrauch soll um 40 Prozent gesenkt werden. Dadurch soll die Umwelt geschützt, dem Klimawandel begegnet und der Verlust der Biodiversität gebremst werden. Kurzfristig: In den Jahren 2021 bis 2025 sollen die Treibhausgasemissionen, der Energieverbrauch und der Trinkwasserverbrauch der LUPK Immobilien schon deutlich reduziert werden; der Anteil an erneuerbarer Energie soll 2025 bereits 25 Prozent betragen.

Massnahmen

- Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien
- Sanierung von Gebäudehüllen
- Instandsetzung und Ersatz von fossilen Heizungen
- Betriebsoptimierungen
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Sensibilisierung der Mieter hinsichtlich des Energie- und Wasserverbrauchs

3. Analyse des LUPK Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio Direktanlagen der LUPK exklusive Miteigentumsliegenschaften umfasst 110 Liegenschaften gemischter Nutzung mit einem Verkehrswert von rund 1,3 Milliarden Franken. Dabei handelt es sich um 107 Bestandesliegenschaften, zwei Liegenschaften mit Bauprojekten und eine Baulandliegenschaft. Aufgrund fehlender Verbrauchsdaten bestimmter Objekte flossen 93 Liegenschaften in die Analyse des Immobilienportfolios ein. Sie zeigt, dass die LUPK Immobilien hinsichtlich Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Anteil an erneuerbarer Energie im Schweizer Durchschnitt liegen (Tabelle 1).

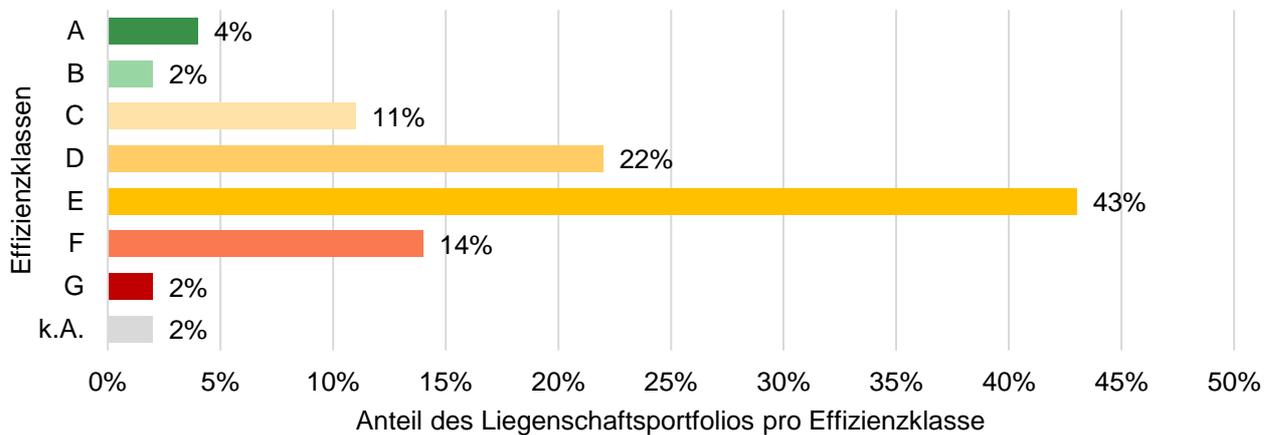
Der durchschnittliche Energieverbrauch des LUPK Immobilienportfolios betrug 2019 rund 116 kWh/m² EBF (Energiebezugsfläche); Durchschnitt Schweiz: 115 kWh/m² EBF. Auch die Treibhausgasemissionen und der Anteil an erneuerbarer Energie befinden sich auf dem Niveau des Schweizer Durchschnitts für Wohnliegenschaften.

Tabelle 1: Vergleich Schweiz mit LUPK Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Anteil erneuerbare Energie (2019)

Dimension	Energieverbrauch (2019)	CO ₂ -Emissionen (2019)	Anteil erneuerbare Energie (2019)
Schweiz ¹	115 kWh/m ² EBF	25 kgCO ₂ /m ² EBF	13%
LUPK Immobilien ²	116 kWh/m ² EBF	24 kgCO ₂ /m ² EBF	15%

Die Betrachtung der Effizienzklassen in Anlehnung an das GEAK-Bewertungssystem (Gebäudeenergieausweis der Kantone) zeigt, dass 6 Prozent der LUPK Immobilien eine Bewertung von A bzw. B erreichen würden (Abbildung 1). 2 Prozent befinden sich in der angenäherten GEAK-Klasse G. 43 Prozent der Liegenschaften weisen die Effizienzklasse E aus.

Abbildung 1: Energieeffizienzklassen LUPK Portfolio nach GEAK Bewertung



Sowohl in Bezug auf die Treibhausgasemissionen als auch auf den Energieverbrauch lassen sich die zehn Liegenschaften mit den höchsten Emissionen resp. dem höchsten Verbrauch identifizieren. So sind zum Beispiel zehn Liegenschaften für 35 Prozent des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich. 30 Liegenschaften erreichen jedoch bereits heute Werte von unter 100 kWh/m² EBF und erfüllen somit die Ziele bezüglich Energieverbrauch für das Jahr 2025 (vgl. Tabelle 2). Insgesamt weist das Portfolio grosses Potenzial für eine energetische Verbesserung auf.

¹ Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

² Stand der Daten 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

4. Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien: konkrete Ziele

Die LUPK Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Direktanlagen bildet alle drei Säulen der Nachhaltigkeit ab (Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) und zeigt die komplexen Zusammenhänge des Immobilienportfolios auf. Wegen der grossen Wichtigkeit klimabezogener Themen und der bereits im täglichen Immobilienmanagement sichergestellten wirtschaftlichen Aspekte, konzentriert sich die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf die Fokusthemen Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch und Trinkwasserverbrauch.

Den aktuellen Stand der Messgrössen und die Ziele in Bezug auf die drei Fokusthemen zeigt Tabelle 2.

Tabelle 2: Key Performance Indikatoren (KPI) und Ziele Reduktion Treibhausgasemissionen und Energie- und Trinkwasserverbrauch

Die Abkürzung «F» steht für «Fortführen».

KPI	Einheit	2020	2025	2030	2040	2050
Treibhausgasemissionen Betrieb	[kg CO ₂ /m ² EBF/Jahr]	24	20	15	10	5
Energieverbrauch im Betrieb	[kWh/m ² EBF/Jahr]	118	100	90	80	70
Anteil erneuerbarer Energie	[%]	15%	25%	35%	60%	90% ³
Energieeffizienzklassen	[Durchschn. Portfolio]	D bis E	D bis E	D	C	A bis C
Trinkwasser	[m ³ /m ² VMF/Jahr]	1,02 ⁴	-5%	-10%	-20%	-25%
Prüfung NH Labels und Minergie bei Neubau und Sanierungen	[---]	F	F	F	F	F

5. Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien: konkrete Massnahmen

Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs

Die Treibhausgasemissionen können durch eine Senkung des Energieverbrauchs und/oder durch die Wahl des Energieträgers und Photovoltaikanlagen (Solarmodule zur Stromerzeugung) am Gebäude reduziert werden.

Die LUPK zeigt anhand von zwei Szenarien die Bandbreite der Möglichkeiten auf:

- Eine Variante mit möglichst hoher Wirtschaftlichkeit auf Basis Lebenszykluskosten (Erstellungskosten und Betriebskosten). Die Instandsetzung oder der Austausch von Heizungen und die Sanierung von wärmedämmenden Gebäudehüllen spielen eine zentrale Rolle. Es werden keine Massnahmen zur Betriebsoptimierung und keine Photovoltaikanlagen eingeplant.
- Eine Variante mit einer maximalen Energie- und CO₂-Einsparung bei gleichzeitig überschaubaren Mehrkosten. Zusätzlich zu den Instandsetzungen von Szenario 1 werden auch Betriebsoptimierungsmassnahmen umgesetzt und ab 2023 Photovoltaikanlagen installiert, dies für Liegenschaften mit einem Energieverbrauch über 100 kWh, bei denen in den nächsten fünf Jahren keine Instandsetzung geplant ist.

Mit einem Anteil von 73 Prozent machen die fossilen Energieträger Erdgas und Erdöl einen grossen Anteil am Endenergieverbrauch des LUPK Immobilienportfolios aus, gefolgt von strombasierten Verbräuchen (Allgemeinstrom, Wärmepumpe und Heizmaterial) mit 12 Prozent und Fernwärme mit einem Anteil von 15 Prozent. Insgesamt bietet der momentane Energiemix des LUPK Immobilienportfolios viel Potenzial hinsichtlich Heiztrögertauch und Umstieg auf erneuerbare Energieträger.

³ Hochrechnung auf Basis der Absenkpfade und des Massnahmen-Szenarios S2

⁴ Abgeschätzte Personendichte: 58.03 m² VMF pro Person; Annahme: 162 l Wasser pro Person und Tag (Quelle: Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern: «Sparpotentiale Energie und Wasser» bzw. Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches [SVGW]); Gesamttrinkwasserbedarf: 107'226 m³ (2019)

Reduktion des Trinkwasserverbrauchs

Die LUPK setzt sich für einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ein. Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) konnte der Trinkwasserbedarf für Haushalte und das Kleingewerbe in der Schweiz von ca. 260 l/Person/Tag (1990) auf ca. 167 l/Person/Tag (2018) gesenkt werden. Dies entspricht einer jährlichen Einsparung von rund 1 Prozent. Die LUPK möchte diesen Trend auch in ihrem Portfolio weiterführen und strebt eine Reduktion des Trinkwasserverbrauchs bis 2050 von mindestens 25 Prozent an. Dieses Ziel kann erreicht werden, indem die Mieter sensibilisiert und mehr wassersparende Armaturen eingebaut werden.

Labelstrategien

Um die Nachhaltigkeitsstrategie zu unterstützen und die Optimierung des Energieverbrauchs und die Reduktion der Treibhausgase gezielt und konsequent zu verfolgen, hat die LUPK eine Labelstrategie formuliert. Diese gilt sowohl für Neubauten als auch für Sanierungs- und Instandsetzungsprojekte. Für Neubauprojekte strebt die LUPK grundsätzlich Minergie als Label an. Bei Sanierungsprojekten lehnt sich die LUPK an den Minergiestandard mit GEAK-Ausweis an und strebt nur in Einzelfällen eine Minergiezertifizierung an.

6. Monitoring der Ziele

Die Erreichung aller Nachhaltigkeitsziele wird anhand von Controlling- und Reporting-Instrumenten sichergestellt:

- Es werden Richtlinien und Checklisten überarbeitet, um die Beteiligten in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte praxisnah zu unterstützen.
- Ein Nachhaltigkeits-Controlling und Reporting-Massnahmen schaffen Prozesse und Hilfsmittel, die die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich verbessern. Ergebnisse werden im jährlichen Geschäftsbericht kommuniziert.
- Analysen und Massnahmen auf Portfolioebene liefern detaillierte Erkenntnisse über das Portfolio und bilden die Grundlage für weitere Optimierungen.
- Die konkreten baulichen Massnahmen sind auf Objektebene definiert. Die definierte Labelstrategie unterstützt die Nachhaltigkeitsstrategie.

7. Zusammenfassung

Das Immobilienportfolio der LUPK liegt hinsichtlich Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Anteil an erneuerbarer Energie im Schweizer Durchschnitt für Wohnliegenschaften. Dabei weist das Portfolio grosses Potenzial für eine energetische Verbesserung auf. Um dieses Potenzial zu realisieren, muss der Energieverbrauch der Liegenschaften beachtlich gesenkt und der weiterhin benötigte Energiebedarf vermehrt durch erneuerbare Energieträger gedeckt werden.

Die LUPK kann mit den geplanten Instandsetzungsmassnahmen den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen deutlich reduzieren. Um die selbstgesteckten, ambitionierten Ziele bis 2050 zu erreichen, sind weitere Massnahmen wie Betriebsoptimierungen und die Installation von Photovoltaikanlagen notwendig. Der Trinkwasserverbrauch kann durch Mietersensibilisierung und den Einbau von Wasserspararmaturen gesenkt werden, aber es liegt an den Mieterinnen und Mietern, wie hoch die jeweilige Einsparung ausfällt.

Die LUPK hat eine konkrete Roadmap erstellt, wie sie ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Immobilienbereich umsetzen wird und implementiert die notwendigen Instrumente zur Überwachung der Ziele.