

LUPK Nachhaltigkeitsstrategie

Reporting 2026

Immobilien Direktanlagen 2026 – 2030

Einleitung

Nachhaltigkeit spielt für die Luzerner Pensionskasse (LUPK) schon seit vielen Jahren eine wichtige Rolle. Im Anlagereglement der LUPK ist festgehalten, dass nebst 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 Bereich der Nachhaltigkeit.

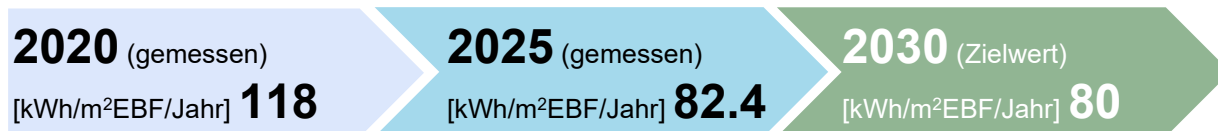
Die LUPK Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Direktanlagen 2026 – 2030 ist in die übergeordnete ESG-Strategie und das Anlagereglement der LUPK eingebettet und gilt sowohl für Direktanlagen im Allein- wie auch im Miteigentum. Das Portfolio umfasst aktuell rund 110 Liegenschaften. Liegenschaften im Miteigentum (MEG) sind aktuell noch aus den Analysen ausgenommen und werden in den kommenden Jahren ins Monitoring integriert.

Übersicht | Kennzahlen

LUPK Portfolio Immobilien basierend auf die REIDA Berechnungsmethodik

Anzahl Liegenschaften	106	Energieverbrauch	33'606 MWh
EBF	408'047 m ²	CO ₂ -Fussabdruck	3'705 tCO ₂
		PV Stromproduktion	1'141 MWh

1. Energieintensität Betrieb



2. CO₂-Emissionsintensität Betrieb



3. Anteil erneuerbare Energie

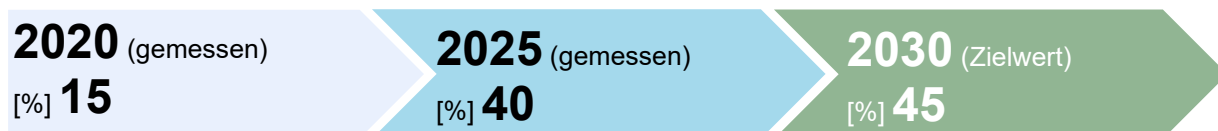


Abbildung 1: Die Abbildung zeigt die gemessenen Werte für die Kennzahlen CO₂-Emissionsintensität, Energieintensität und erneuerbare Energien aus dem Monitoring der Jahre 2020 und 2025. Darüber hinaus werden die Planungswerte für die zur Umsetzung bereiten energetischen Optimierungsmaßnahmen sowie die durch den Absenkpfad und die NH-Strategie der LUPK-Immobilien definierten Ziele für das Jahr 2030 präsentiert.

Fortführung der an REIDA angelehnten Berechnungsmethode

Auch im aktuellen Berichtsjahr wurden die Umweltkennzahlen der LUPK nach einer Berechnungsmethodik ermittelt, die sich an den von der REIDA (Real Estate Investment Data Association) eingeführten Standards orientiert. Ziel dieser Methodik ist es, die Vergleichbarkeit und Transparenz innerhalb des Schweizer Immobilienmarkts zu verbessern. Die Datenauswertung erfolgt – wie im Vorjahr – mit dem pom+ Datencockpit, das eine klimakorrigierte Extrapolation auf Monatsbasis ermöglicht. Die Verwendung monatlicher Verbrauchsdaten erhöht die Aussagekraft und Genauigkeit der Berechnungen. In Einzelfällen kann dies jedoch zu leicht abweichenden Ergebnissen im Vergleich zu auf Jahresdaten basierenden Ansätzen wie der REIDA-Methodik führen.

Im aktuellen Berichtsjahr wird die Umweltwärme erstmals in die Berechnung der Energiekennzahlen einbezogen. Als Umweltwärme gilt Energie, die beispielsweise aus der Umgebungsluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser gewonnen wird. Bei Wärmepumpen stammen typischerweise rund 75 % der bereitgestellten Nutzwärme aus Umweltwärme, während die verbleibenden rund 25 % als elektrische Antriebsenergie zugeführt werden. Die Berücksichtigung der Umweltwärme erhöht den ausgewiesenen Anteil erneuerbarer Energien. Gleichzeitig steigt die ausgewiesene Energieintensität, da die bisher nicht erfasste Umweltwärme neu in den Gesamtenergieverbrauch einfließt. Die Berücksichtigung der Umweltwärme ermöglicht eine vollständigere und realitätsnähere Abbildung der tatsächlich genutzten erneuerbaren Energiequellen und erhöht die Transparenz über die Energieflüsse im Portfolio. Gleichzeitig verbessert sie die Vergleichbarkeit mit den Kennzahlen gemäss REIDA-Methodik, welche die Umweltwärme ebenfalls berücksichtigt.

Ohne Berücksichtigung der Umweltwärme hätte der Anteil erneuerbarer Energien im Berichtsjahr 2025 bei 32 % gelegen; die Energieintensität hätte 72.4 kWh/m² EBF betragen. Zum Vergleich lagen die entsprechenden Werte im Vorjahr bei 28 % erneuerbarer Energie und einer Energieintensität von 77.1 kWh/m² EBF. Unter Einbezug der Umweltwärme erhöht sich der Anteil erneuerbarer Energien im Berichtsjahr 2025 auf 40 %, während die Energieintensität auf 82.4 kWh/m² EBF ansteigt.

Hinweis zu möglichen Schwankungen

Trotz der Erwartung, dass die CO₂-Emissionsintensität weiter sinkt, können von Jahr zu Jahr natürliche Schwankungen auftreten, die diesen Trend vorübergehend überlagern. Solche Schwankungen ergeben sich u. a. durch Veränderungen im Energiemix, Unterschiede in der Datenqualität und -verfügbarkeit, Leerstände, das Verhalten der Nutzer sowie durch methodische Standardunsicherheiten in der Berechnung. Diese Faktoren können dazu führen, dass trotz grundsätzlich positiver Entwicklung nicht in jedem Jahr unmittelbar eine tiefere CO₂-Emissionsintensität resultiert.

Massnahmen | Aktivität

Um die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Fokusthemen Reduktion Energieintensität und Reduktion der CO₂-Emissionsintensität zu erreichen, wurde eine Massnahmen-Roadmap erstellt. Durch die Umsetzung der Einzelmassnahmen/Projekte resultiert eine Reduktion der Energieintensität und der CO₂-Emissionsintensität.

Aktuelle Projekte abgeschlossen

Im Jahr 2025 / 2026 wurden diverse Projekte abgeschlossen. In sieben Wohnüberbauungen konnte die bestehende fossile Heizung durch eine nachhaltige Wärmeerzeugung ersetzt werden.

• Wohnliegenschaft, Luzern	→ Pellets	2025
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ Pellets	2025
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ Sole-Wasser-WP	2025
• Wohnliegenschaft, Sursee	→ Sole-Wasser-WP	2025
• Wohnliegenschaft, Ebikon	→ Notmassnahme Heizungsersatz Gas	2025
• Wohnliegenschaft, Sempach	→ Erdsonden-WP, Gebäudehülle	2025
• Wohnliegenschaft, Ebikon	→ Verbesserung Dachdämmung	2025
• Wohnliegenschaft, Horw	→ Fernwärme, See-Energie	2026
• Gewerbeliegenschaft, Luzern	→ Ersatz Leuchtmittel auf LED	2026
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ Neubau, Minergie-Standard	2026

Seit 2025 erzeugt die LUPK jährlich rund eine Million Kilowattstunden Strom. Im Jahr 2025 / 2026 wurden zudem sechs weitere Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen um die nachhaltige Energiegewinnung weiter zu stärken.

• Wohnliegenschaft, Kriens	→ 142 kWp	2025
• Wohnliegenschaft, Ebikon	→ 14 kWp	2025
• Wohnliegenschaft, Wauwil	→ 79 kWp	2025
• Wohnliegenschaft, Ebikon	→ 30 kWp	2025
• Wohnliegenschaft, Sempach	→ 46 kWp	2025
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ 15 kWp	2026

Projekte in Planung & Umsetzung

Für die Jahre 2026/2027 sind neben zahlreichen energetischen Optimierungen auch Instandsetzungen und neue PV-Anlagen geplant. Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick der geplanten Massnahmen.

Instandsetzungen

• Wohn-/Gewerbeliegenschaft, Suhr	→ Optimierung Gebäudeleitsystem	2027
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ Luft-Wasser-WP, Denkmalschutz	2027
• Wohnliegenschaft, Buchrain	→ Verbesserung Dachdämmung	2027

Heizungsersatz

• Gewerbeliegenschaft, Kriens	→ Luft-Wasser-WP	2026
• Wohnliegenschaft, Emmen	→ Pellets oder Fernwärme	2027
• Wohnliegenschaft, Emmen	→ Pellets oder Fernwärme	2027
• Wohnliegenschaft, Buchrain	→ Sole-Wasser-WP	2027
• Wohnliegenschaft, Buchrain	→ Sole-Wasser-WP	2027

PV-Anlagen (DC-Leistung)

• Gewerbeliegenschaft, Luzern	→ 289 kWp	2027
• Wohnliegenschaft, Luzern	→ 47 kWp	2027

Darüber hinaus arbeitet die LUPK kontinuierlich an Verbesserungen der Nachhaltigkeit und hat mehrere bedeutende Projekte in der Evaluations- und Planungsphase. Eine der Hauptinitiativen ist der Ersatz der Heizsysteme an verschiedenen Standorten. Auch beabsichtigt die LUPK, die Dachflächen Ihrer Immobilien kontinuierlich mit weiteren PV-Anlagen zu bestücken.

Auswirkungen der Massnahmen | Aktivitäten auf das LUPK Portfolio Immobilien

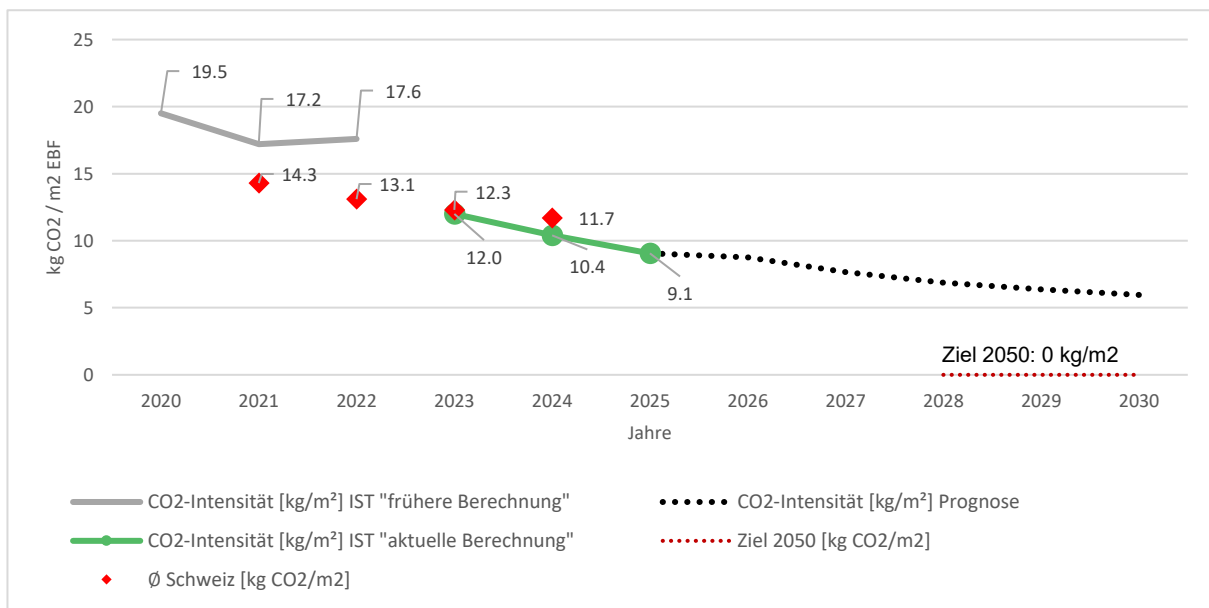
Bis 2027 sollen die geplanten Heizungs- und Instandsetzungsmassnahmen die CO₂-Emissionsintensität und die Energieintensität um rund 10 bis 15%¹ reduzieren. Gleichzeitig wird die Photovoltaikproduktion durch zusätzliche Anlagen mit einer Leistung von insgesamt 336 kWp voraussichtlich um knapp 30% auf rund 1'477 MWh erhöht. Mit der kontinuierlichen Umsetzung bestehender und zukünftiger Projekte unterstreicht die LUPK ihr langfristiges Engagement für die Steigerung der Energieeffizienz und die nachhaltige Weiterentwicklung ihres Immobilienportfolios.

Umweltkennzahlen | Absenkpfade

Die dargestellten Umweltkennzahlen veranschaulichen die Entwicklung der CO₂-Emissionsintensität im Zeitraum von 2020 bis 2025. Seit dem Berichtsjahr 2023 erfolgt deren Ermittlung nach einer an REIDA angelehnten Berechnungsmethodik. Die Umstellung führte gegenüber der zuvor angewandten Methodik zu tieferen ausgewiesenen CO₂-Werten, da die verwendeten REIDA-Emissionsfaktoren in diesem Fall niedriger sind als die bisher eingesetzten Faktoren. Mit der Orientierung an der REIDA-Methodik setzt die LUPK auf einen im Schweizer Immobilienmarkt etablierten Marktstandard, der die Berechnungsmethodik transparenter macht und die Vergleichbarkeit mit Peers sowie dem REIDA-Benchmark verbessert.

Die in den nachfolgenden Grafiken ausgewiesenen Vergleichswerte basieren auf den REIDA-Benchmark-Studien der Jahre 2023, 2024 und 2025. Aufgrund der methodischen Vergleichbarkeit werden diese Durchschnittswerte den Umweltkennzahlen der LUPK für die Jahre 2023 bis 2025 gegenübergestellt, die ebenfalls nach der aktuellen, REIDA-basierten Berechnungsmethodik ermittelt wurden.

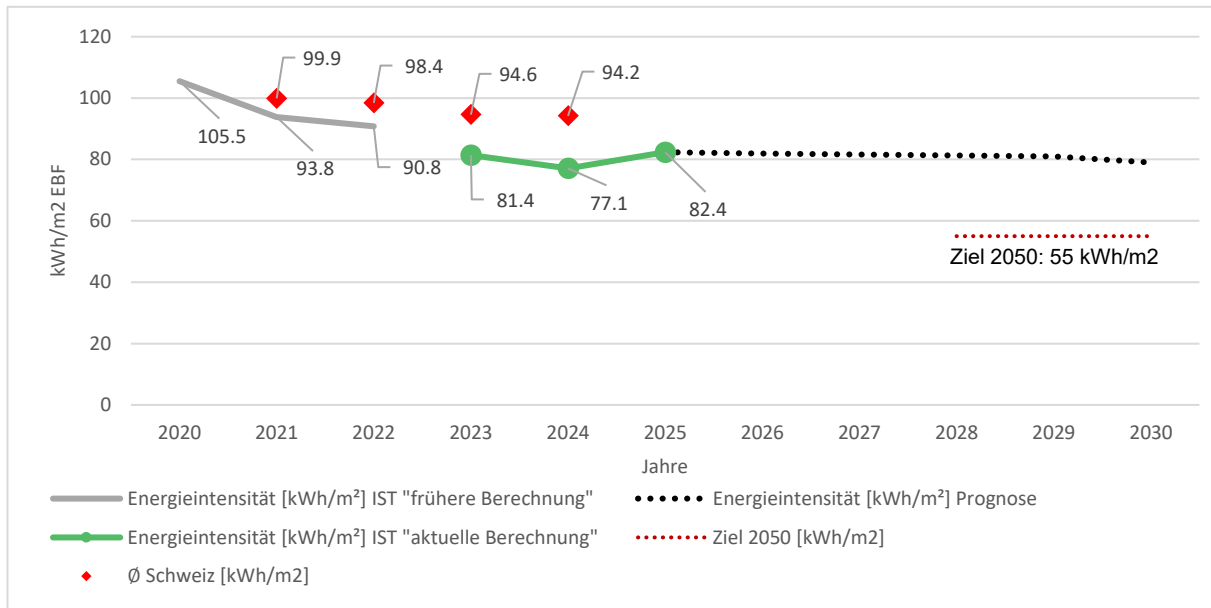
Reduktion der CO₂-Emissionsintensität



Auch im Jahr 2025 konnte die CO₂-Emissionsintensität weiter reduziert werden von 10.4 kg/m² auf 9.1 kg/m². Diese Entwicklung unterstreicht die Wirkung der in den vergangenen Jahren umgesetzten Dekarbonisierungs- und Effizienzmassnahmen. Zusätzlich tragen die kontinuierliche Verbesserung der Datengrundlage und eine zunehmend präzise Erfassung der Verbrauchsdaten zu einer noch belastbareren Abbildung der tatsächlichen Emissionen bei.

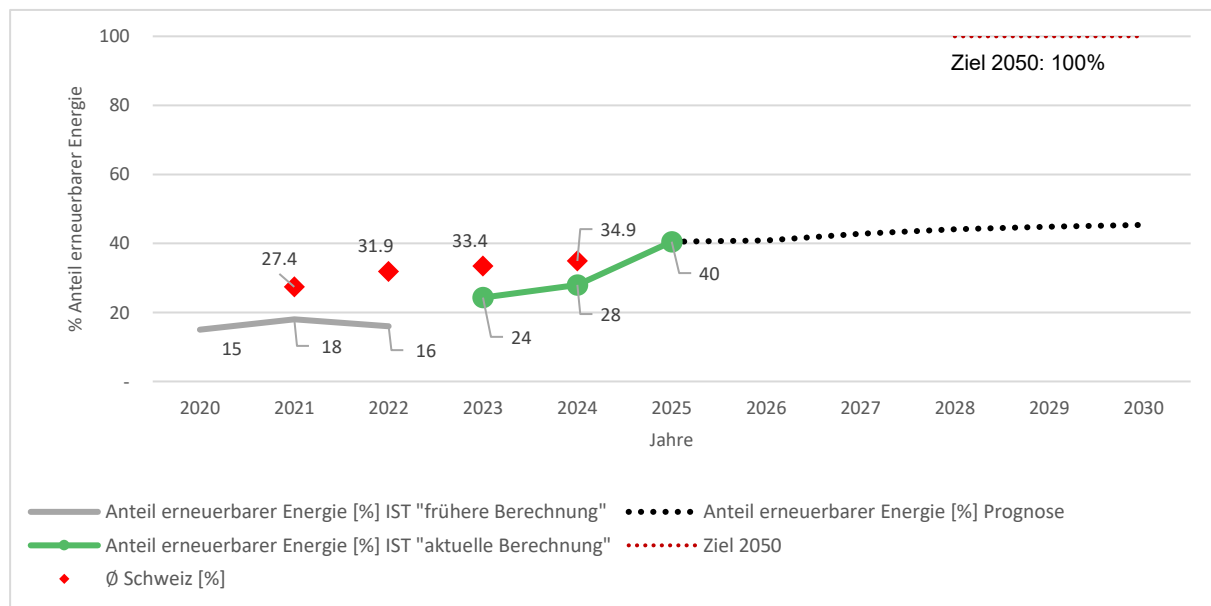
¹ Der tatsächliche Effekt hängt jedoch von Art, Umfang und Umsetzungszeitpunkt der Massnahmen ab. Zudem kann sich die vollständige Wirkung aufgrund zeitlicher Verzögerungen in der Datenerfassung und Berichterstattung erst in den Folgejahren widerspiegeln.

Reduktion Energieintensitäten



Der Anstieg der ausgewiesenen Energieintensität von 77.1 kWh/m² auf 82.4 kWh/m² ist auf die erstmalige Einbeziehung der Umweltwärme zurückzuführen. Diese stammt aus erneuerbaren Quellen und wird mithilfe zusätzlicher Antriebsenergie (Wärmepumpe) in nutzbare Heizwärme umgewandelt. Die dadurch umfassendere Erfassung des Energieeinsatzes erhöht die ausgewiesene Energieintensität, stellt jedoch keine Verschlechterung der Energieeffizienz dar.

Anteil erneuerbare Energie



Im Berichtsjahr 2025 wurden in den LUPK-Liegenschaften 1'621 MWh Strom für den Betrieb von Wärmepumpen eingesetzt. Dadurch konnten zusätzlich 4'053 MWh Umweltwärme nutzbar gemacht werden. Zusammen entspricht dies 5'674 MWh bzw. rund 17 % des gesamten Energieverbrauchs. Die dabei genutzte Umweltwärme wurde in der bisherigen Berichterstattung und Kennwertberechnung nicht berücksichtigt. Durch die vollständige Anrechnung dieser erneuerbaren Energiequelle erhöht sich der Anteil erneuerbarer Energien deutlich von 28 % auf 40% und liegt damit über dem REIDA-Benchmark Schweiz.