

LUPK Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Direktanlagen 2026 – 2030

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 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 Thema Nachhaltigkeit und sozialverträgliches Investieren.

Im Januar 2025 wurde die LUPK erneut für die Nachhaltigkeit ihres Portfolios zertifiziert. Die Aktien und Unternehmensobligationen der LUPK weisen eine um 32 Prozent geringere CO₂-Intensität (= CO₂-Ausstoss in Tonnen pro Million Umsatz; WACI) auf als ihre marktüblichen Benchmarks. Im Jahr 2024 wiesen die Aktien- und Obligationenanlagen der LUPK eine um 6 Prozent bessere ESG-Bewertung auf als die marktüblichen Referenzindizes. (<https://www.lupk.ch/de/luzerner-pensionskasse/nachhaltigkeit/>)

2. Nachhaltigkeitsstrategie LUPK Immobilien

Die LUPK wendet ihre Nachhaltigkeitsstrategie auch auf die Immobilienanlagen im Alleineigentum an. Sie will nicht nur ihre Wertschriftenanlagen 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: Die LUPK orientiert sich an der Zielsetzung des Bundes und des Kantons Luzern und damit am Pariser Abkommen mit der Verpflichtung die globalen Klimaziele einzuhalten. Dies beinhaltet die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050. Folglich soll die Bilanz der Treibhausgasemissionen 2050 CO₂-neutral sein und der Anteil erneuerbarer Energie soll von heute 28 Prozent auf 100 Prozent steigen. Der Energieverbrauch soll gegenüber dem heutigen Wert um rund ein Drittel sinken. Sämtliche Massnahmen haben zum Ziel, die Umwelt zu schützen, dem Klimawandel zu begegnen und den Verlust der Biodiversität zu bremsen.

Kurzfristig: In der nächsten Betrachtungsperiode 2026 bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen sowie der Energieverbrauch der LUPK-Immobilien weiter durch gezielte Massnahmen reduziert und der Anteil an erneuerbarer Energie auf 35 Prozent gesteigert werden.

Massnahmen

- Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien
- Instandsetzung von Gebäudehüllen
- Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energie
- Betriebsoptimierungen
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Sensibilisierung der Mieter hinsichtlich des Energie-/Trinkwasserverbrauchs

Erreichte Ziele bis 2025

Die Leistungsindikatoren (KPI) illustrieren umfangreiche Fortschritte im Portfolio, wobei die angestrebten Zwischenzielwerte 2025 bereits vorzeitig erreicht und übertroffen werden konnten. Die Treibhausgasintensität von 10 kg CO₂/m² EBF (Energiebezugsfläche) und die Energieintensität von 77 kWh/m² EBF erfüllen bereits heute die ursprünglichen Zielwerte 2040 von 10 kg CO₂/m² EBF respektive 80 kWh/m² EBF. Der Anteil erneuerbarer Energien liegt bei 28 Prozent und übertrifft damit den Zielwert 2025 von 25 Prozent ebenfalls. Die erfreuliche Entwicklung erlaubt es der LUPK, ihre Nachhaltigkeitsstrategie weiter ambitioniert und erfolgreich umzusetzen. Das Ergebnis ist eine vorzeitige Aktualisierung der zukünftigen KPI-Ziele für die Immobilien Direktanlagen.

3. Analyse des LUPK-Immobilienportfolios per 31.12.2024

Das Immobilienportfolio Direktanlagen der LUPK exklusive Miteigentumsliegenschaften umfasst 110 Liegenschaften gemischter Nutzung mit einem Marktwert von rund 1,9 Milliarden Franken. Für die Analyse wurden insgesamt 106 Bestandliegenschaften berücksichtigt. Ausgeschlossen werden Liegenschaften oder Grundstücke ohne Energiedaten, dazu zählen zum Beispiel laufende Bauprojekte, Baurechte gegenüber Dritten und Parkhäuser. Die Analyse der LUPK-Verbrauchsdaten zeigt, dass der Energieverbrauch von 77 kWh/m² EBF und die CO₂-Emissionen von 10,4 kgCO₂/m² EBF unter dem Schweizer Durchschnitt von 93 kWh/m² EBF respektive 11,7 kgCO₂/m² EBF liegen. Der Anteil erneuerbarer Energie der LUPK liegt mit 28 Prozent leicht unter jenem der Schweiz von 34,9 Prozent (Tabelle 1).

Tabelle 1: Vergleich Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Anteil erneuerbare Energie (2024)

Dimension	Energieverbrauch	CO ₂ -Emissionen	Anteil erneuerbare Energie
Schweiz ¹	93 kWh/m ² EBF	11,7 kgCO ₂ /m ² EBF	34,9%
LUPK Immobilien ²	77 kWh/m ² EBF	10,4 kgCO ₂ /m ² EBF	28%

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 Anteil erneuerbare Energien.

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 Energieverbrauch

KPI	Einheit	Start	Ist	Ziele		
		2020	2024 ²	2030	2040	2050 ³
Treibhausgasintensität Betrieb	[kg CO ₂ /m ² EBF/Jahr]	24	10	8	6	0
Energieintensität Betrieb	[kWh/m ² EBF/Jahr]	118	77	75	65	55
Anteil erneuerbarer Energien	[%]	15	28	35	60	100

¹ REIDA Benchmark 2025, Verbrauchsdaten 2024

² Nachhaltigkeitsreporting LUPK 2025, REIDA-Methodik, Verbrauchsdaten 2024

³ Energiestrategie 2050, Bundesamt für Energie BFE

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 Photovoltaikanlagen installiert. Priorisiert werden Liegenschaften mit einem hohen Eigenverbrauchspotenzial und keinem unmittelbaren Instandsetzungsbedarf.

Mit einem Anteil von 59 Prozent machen die fossilen Energieträger Erdgas und Erdöl einen grossen Anteil am Endenergieverbrauch des LUPK-Immobilienportfolios aus, gefolgt von Fernwärme mit einem Anteil von 20 Prozent, strombasierten Verbräuchen (Wärmepumpe) von 16 Prozent und Biomasse mit einem Anteil von 5 Prozent. Obwohl im Energiemix des LUPK-Immobilienportfolios bereits deutliche Fortschritte erzielt wurden, besteht weiterhin erhebliches Optimierungspotenzial insbesondere im Bereich des Heizträger-tauschs sowie beim verstärkten Einsatz erneuerbarer Energieträger.

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 Minergie Standard 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 Label Strategie 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 weiteres Potenzial für eine energetische Verbesserung auf. Um dieses Potenzial zu realisieren, muss der Energieverbrauch der Liegenschaften weiter 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. Die LUPK ist bestrebt, ihre Mietenden mit gezielten Informationen zu sensibilisieren. Es obliegt dem Verantwortungsbereich der Mietenden, einen haushälterischen Trinkwasserverbrauch zu pflegen und entsprechendes Einsparungspotenzial zu realisieren.

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

Luzern, 31. März 2026