Klimakompatibilität Luzerner Pensionskasse LUPK

Rating Immobilien, aktualisiert 27.04.2026

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Geschäftsbericht 2025, Nachhaltigkeitsstrategie für Immobilien Direktanlagen 2021 – 2025 und Informationen der LUPK an die Klima-Allianz (s. unten) ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften und der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 53%
- Indirekte Immobilienanlagen via Maerki & Baumann MBC (Fonds Inland): 6%
- Indirekte Immobilienanlagen in weitere Kollektivanlagen Inland: 17%
- Indirekte Immobilienanlagen in Kollektivanlagen Ausland: 9%
- Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum: 15%
- Impact-Hypotheken an Baugenossenschaften und übrige Institutionen: 1.1%
- Green Bonds Immobilien (Impact-Anteil): 0.6%

Die nachfolgenden Informationen beruhen zum Teil auf Mitteilungen der LUPK im Laufe September-Oktober 2022 an die Klima-Allianz.

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die LUPK ist überzeugt, dass ein langfristiges und nachhaltig ausgerichtetes Immobilienportfolio zu einer stabilen Unternehmens-/Anlageentwicklung beiträgt und berücksichtigt deshalb im direkt gehaltenen Immobilienportfolio (Neubauten und Bestandsliegenschaften) konsequent Nachhaltigkeitsziele. Die Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Zielvorgaben sind somit wichtige Bestandteile der Anlagestrategie.

Die LUPK betrachtet ihre Immobilien als langfristige Kapitalanlagen, die über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden. Die LUPK hat eine Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten kurz- bis langfristigen Zielen und entsprechenden Massnahmen für ihre Direktanlagen im Juni 2021 publiziert. Gemäss dieser Nachhaltigkeitsstrategie werden alle drei Säulen der Nachhaltigkeit (Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) berücksichtigt, d.h. ökologische und soziale Aspekte spielen neben langfristigen, risikogerechten Renditen auch eine wichtige Rolle. Die LUPK legt besonderen Wert auf generationenübergreifende Solidarität und faires Verhalten.

Konkrete quantitative Ziele sind für die Key Performance Indikatoren (KPI) Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2), Energieverbrauch (Scope 1 und 2), Anteil erneuerbarer Energie, Energieeffizienzklassen und Trinkwasserverbrauch definiert. Damit soll bis spätestens im Jahr 2050 das Immobilienportfolio der LUPK nur noch ein Minimum – wenn technisch möglich netto Null – an CO2-Emissionen freisetzen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für die direkten Immobilienanlagen wurde sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene implementiert. Investitionen in den Immobilienbestand erfolgen entlang des Lebenszyklus der Bauteile und unter Berücksichtigung der Objekt-/Nachhaltigkeitsstrategie.

Für Neubauprojekte strebt die LUPK grundsätzlich Minergie als Label an. Bei Sanierungsprojekten lehnt sich die LUPK an den Minergiestandard mit GEAK-Ausweis an, da die für eine Minergiezertifizierung vorausgesetzte Integration einer kontrollierten Wohnungslüftung jeweils einer hohen baulichen Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur (Platzbedarf, Steigzonen, Raumhöhen, etc.) bedarf. Die entsprechende Zertifizierung wird bei Sanierungen jeweils in Abhängigkeit der vorhandenen Gebäudestruktur und der geplanten Sanierungstiefe geprüft. Im Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften setzt die LUPK auf

ressourcensparende Massnahmen, die dem Liegenschaftszyklus angepasst sind. Dazu gehören Betriebsoptimierungen, Sanierung von Gebäudehüllen, Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, Installation von Photovoltaik- Anlagen und E-Ladestationen, Mietersensibilisierungen, Einbau von wassersparenden Armaturen, usw.

Die Immobilien der LUPK dienen mehrheitlich der Wohnnutzung, und zwar insbesondere im mittleren Preissegment. Es handelt sich nicht um Luxuswohnungen. Das Wohnungsangebot richtet sich an eine heterogene Mieterschaft (Klein-/Paarhaushalte, Familienwohnungen, Wohnen im Alter, etc.) mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen, dies trägt in der Regel zu einer gesunden sozialen Durchmischung innerhalb der Liegenschaften bei. Die LUPK ist ein verantwortungsvoller und verlässlicher Vermieter. So werden beispielsweise Informationen über grössere Immobilien-Erneuerungsprojekte, die Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse haben, frühzeitig und proaktiv kommuniziert. Bei Bedarf und nach Möglichkeit werden den Mietenden verschiedene Handlungsoptionen angeboten.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Die LUPK bevorzugt auch bei den indirekten Investitionen in Immobilien Partner, welche die «UN Principles for Responsible Investment» (Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen) unterzeichnet haben und sich somit verpflichten, als Kapitaleigner, Vermögensverwalter und Finanzdienstleister Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekte (ESG-Aspekte) in all ihren Aktivitäten zu beachten. Wie im Nachhaltigkeitsbericht 2022 festgehalten, wirkt die LUPK im Falle der indirekten Immobilienanlagen bei den externen Vermögensverwaltern auf die Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien hin und bevorzugt, wenn möglich, Anlagen, die einen vergleichsweise tiefen Energieverbrauch sowie einen vergleichsweise tiefen CO2-Ausstoss aufweisen.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

- Der Kanton Luzern betreibt seit mehreren Jahren ein Energie-Förderprogramm mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO2-Emissionen im Schweizer Gebäudepark zu reduzieren. Als Teil einer Begleitgruppe wirkte die LUPK im Jahr 2021 zusammen mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uew) aktiv an der Ausgestaltung des per 10.1.2022 lancierten neuen Förderprogramms Energie 2022 mit.
- Die LUPK bietet seit November 2023 eine Nachhaltige Hypothek (Festhypothek) mit Zinsvorteil für selbstgenutztes Wohneigentum an. Die Konditionen bei Kauf, Bauen oder beim Renovieren sind: 0,1% p.a. für fossilfreie Heizung (keine Öl- oder Gasheizung), 0,2% p.a. für Zertifikat (Minergie, GEAK A-C, SNBS), 0,3% p.a. Zinsvorteil kombiniert (fossilfreie Heizung / Zertifikat), die für Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, Ablösung von Hypothekardarlehen und wertvermehrende Investitionen am bestehenden Wohneigentum (Sanierung, Umbau, Renovation) sowie für Laufzeiten von 2 bis 12 Jahren gewährt wird.
- Die LUPK hat in den letzten Jahren mehrere Neubauprojekte von Baugenossenschaften und anderen Institutionen finanziert, welche entweder gemäss Minergiestandard, oder angelehnt an den Minergiestandard, gebaut wurden. Deren Anteil macht 20% des Hypothekenportfolios aus.
- Indirekt unterstützt die LUPK auch die Vergabe von Umwelthypotheken, bzw. die Finanzierung von nachhaltigen Gebäuden, indem sie regelmässig an Green Bond Emissionen von diversen Emittenten (Kantonal-/Geschäftsbanken, Immobilien- und Versicherungsgesellschaften etc.) teilnimmt. Diese verwenden das geliehene Kapital für die Vergabe von «grünen» Hypotheken und/oder den Bau von nachhaltigen Gebäuden.
- Diesbezüglich hatte die LUPK per Mitte September 2022 mit insgesamt 0.8% ihres Gesamtvermögens in Green Bonds in CHF investiert, wovon 57%, respektive knapp 0.5% der Aktiven, für die Finanzierung von grünen Hypotheken und/oder den Bau von nachhaltigen Immobilieninvestitionen/-renovationen mehrheitlich im Inland bestimmt sind. Dies war wesentlich mehr als die bei den Obligationen Schweiz marktüblichen, im Swiss Bond Index SBI vorhandenen Green Bonds von 3.4% einschliesslich derjenigen für Clean Energy. Unter der Annahme, dass im SBI etwa die Hälfte für grüne Immobilien eingesetzt wird, der marktübliche Anteil an Green Bonds Immobilien also 1.7% beträgt, betrug für die LUPK der aus dem aktuellen Gewicht der Obligationen Schweiz von 11% resultierende „Sowieso-Anteil" rund 0.2%, womit die Klima-Allianz ihren „Impact-Anteil" auf 0.3% schätzte. Gemäss Mitteilung vom Februar 2025 ist der Stand: 15% Green Bonds innerhalb der Obligationen Schweiz mit 11% in der Anlagestrategie, entsprechend 1.5% auf den Aktiven. Der marktübliche Anteil im SBI ist aktuell 4.5%, der Impact demnach 10.5%, entsprechend 1.1% der Aktiven. Nach Ausscheidung der erneuerbaren Energien mit geschätzt 0.5% der Aktiven (siehe Factsheet Finanzanlagen LUPK) verbleiben im Feld der Immobilien neu ca. 0.6% Green Bonds für grüne Immobilien, gerechnet auf den Aktiven.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Die LUPK hat konkrete Key Performance Indikatoren und Zielwerte dafür definiert:

KPI	Einheit	2020	2025	2030	2040	2050
Treibhausgasemissionen Betrieb	[kg CO_2/m^2EBF/Jahr]	24	20	15	10	5
Energieverbrauch im Betrieb	[kWh/m^2EBF/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

Es ist also folgendes im Plan:

- Bis 2025 sollen die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2), der Energieverbrauch (Scope 1 und 2) und der Trinkwasserverbrauch im Immobilienportfolio deutlich reduziert werden. Der Anteil an erneuerbarer Energie soll mindestens 25% betragen.
- Bis spätestens im Jahr 2050 soll das Immobilienportfolio der LUPK nur noch ein Minimum – wenn technisch möglich netto Null – an CO2-Emissionen freisetzen. Der Anteil erneuerbarer Energie soll auf mindestens 90% steigen und der Energieverbrauch um 40% im Vergleich zum Jahr 2020 gesenkt werden.
- Die LUPK strebt eine jährliche Trinkwassereinsparung von etwa 1% an, d. h. eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs um mindestens 25% bis zum Jahr 2050. Diese Reduzierung wird durch die Sensibilisierung der Mieter und die Installation von wassersparenden Armaturen erreicht.

Die im Rahmen der Nachhaltigkeit gestiegenen Anforderungen an zukünftige Sanierungen werden auch finanziell berücksichtigt. Die von unabhängigen Experten erstellten Jahresendbewertungen berücksichtigen bereits höhere Instandsetzungskosten aufgrund von zukünftigen Nachhaltigkeitsmassnahmen, und dies bezogen auf jede einzelne Liegenschaft.

Die Zielvorhaben werden periodisch überprüft und den aktuellen Marktanforderungen angepasst. Als agile Organisation gelingt es der LUPK, sich zeitnah den sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland

Die LUPK erwartet von ihren Vermögensverwaltern generell, dass sie die CO2-Emissionen und den Energieverbrauch in deren Immobilienportfolios reduzieren. Dabei orientiert sie sich an ihrer übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie und den Zielen aus der Nachhaltigkeitsstrategie für Direkte Immobilien.

Die LUPK überprüft über den periodischen Austausch mit den Vermögensverwaltern, ob eine Nachhaltigkeitsstrategie implementiert wurde und entsprechende Massnahmen umgesetzt werden. Zudem nimmt sie Einfluss, dass die Offenlegung von umweltrelevanten Kennzahlen gegenüber den Investoren im Jahresbericht oder einem separaten Reporting (Klimabericht, Nachhaltigkeitsrating, Dekarbonisierungspfad) erfolgt.

Die LUPK verlangt als Investor von den einzelnen Vermögensverwaltern der Anlagegefässe, dass:

- Ein transparentes CO2-Reporting des Immobilienportfolios zu Gunsten der Investoren erstellt wird.
- Ein Commitment zu Netto Null bis spätestens 2050 kommuniziert wird, mit der Einführung von quantitativen kurz- und mittelfristigen Zielen, inklusive spezifischer Massnahmenplanung und der Angabe eines Dekarbonisierungspfades.

Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland wird zudem das Ziel eines überdurchschnittlichen GRESB-Ratings (oder ähnliches) gegenüber einer repräsentativen Vergleichsgruppe verfolgt.

- Hypotheken:

Wie weiter unten beschrieben besteht ein ambitionierter Zuwachspfad für die oben erwähnte nachhaltige Hypothek der LUPK.

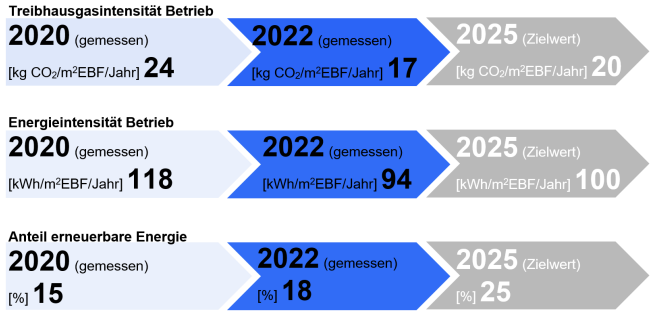
Reporting der direkten und indirekten CO2-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien:

Die LUPK sieht in ihrer Strategie verschiedene Controlling- und Reporting-Instrumente zur Prüfung der Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele sowie Analysen und Massnahmen auf Portfolioebene für weitere Optimierungen vor. Die Nachhaltigkeitsstrategie sieht vor, die Ergebnisse des Monitorings jährlich in geeigneter Form transparent zu kommunizieren.

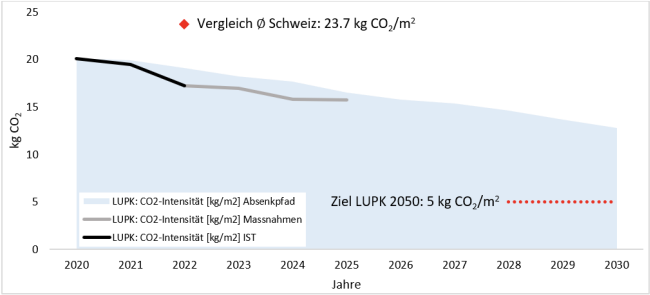
Der zentrale Inhalt des Reportings wird in der Grafik über Key Performance Indikatoren und der jeweiligen Ziele dargestellt. Die drei Indikatoren sind:

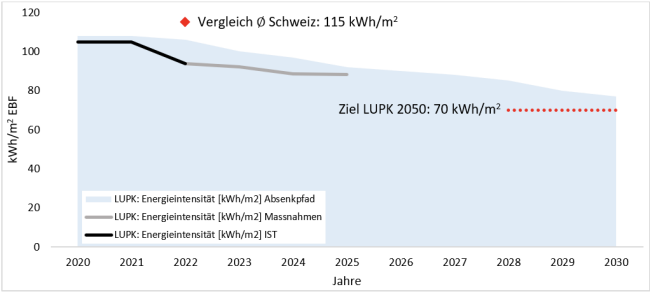
- Treibhausgasintensität Betrieb, umfasst Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 (Emissionen des fossilen Anteils der bezogenen Fernwärme),
- Energieintensität Betrieb (Gebäude und bezogene Fernwärme),
- Anteil erneuerbare Energien.

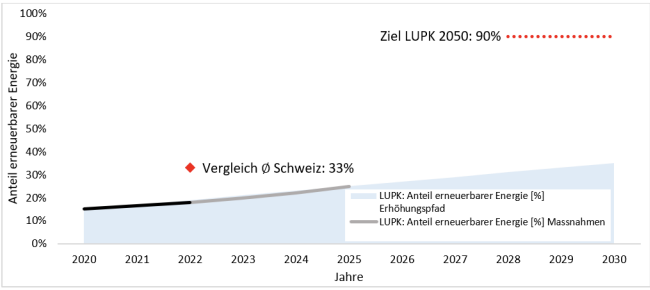


Die LUPK orientiert sich an ihrem strategisch festgelegten Absenkpfad und ist bestrebt, ihre gesetzten Ziele mittels einer vorausschauenden Massnahmenplanung frühzeitig zu erreichen. Die Messungen per Ende 2022 zeigen, besonders mit der gemessenen Absenkung der CO2-Intensität zwischen 2020 und 2022 von 24 kg CO2/m2/a auf 17 kg CO2/m2/a, dass die LUPK gut auf Kurs einer im Vergleich zum Plan beschleunigten Absenkung ist (siehe auch nachfolgend).

Sie will den Dekarbonisierungspfad wie folgt rapportieren:







Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 informiert, dass die LUPK ihre Kennzahlen-Messung auf den neuen REIDA-Standard umgestellt hat.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Anders als bei den Wertschriften konnte im Jahr 2023 in Bezug auf die indirekten Immobilien im In- und Ausland die Qualität der CO2-Exposition noch nicht beurteilt werden, weil eine Aggregation aufgrund unterschiedlicher Methoden der Messung und Datenerfassung (noch) nicht möglich war. Die LUPK forderte deshalb von den Vermögensverwaltern ein CO2-Reporting und war bestrebt in diesem Bereich eine Vereinheitlichung der Daten und Transparenz über die CO2-Emissionen zu erlangen. Basierend auf vereinheitlichten Daten sollte sobald möglich ein übergeordnetes CO2-Reporting für indirekte Immobilien erstellt und publiziert werden. Dies sollte schliesslich eine Zielsetzung zur Dekarbonisierung bis spätestens 2050 mit Potential zu Netto Null bis 2040 ermöglichen.

Zusammenfassend konnte über die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Anlagestiftungen und Fonds im indirekten Immobilienportfolio der LUPK folgendes festgehalten werden:

- Anlagestiftungen Immobilien Inland: Die Anlagen waren in Bezug auf Nachhaltigkeit und Transparenz bereits weit fortgeschritten. Insgesamt 70% (vermögensgewichtet) der Anlagestiftungen im LUPK-Immobilienportfolio hatten ein Netto Null Ziel 2050 sowie einen CO2-Absenkpfad definiert.
- Fonds Immobilien Inland: Alle Immobilienfonds der LUPK werden durch einen externen Vermögensverwalter verwaltet. Das Mandat konnte sich seit seiner Lancierung im Jahr 2019 in Sachen Nachhaltigkeit etwas verbessern. Mittlerweile verfolgen etwa 30% (vermögensgewichtet) aller Fonds im Mandat ein Netto Null Ziel mit entsprechenden Absenkpfaden. Dabei war zu erwähnen, dass die Immobilienfonds teilweise von kleineren Anbietern verwaltet werden, welche bisher wenig Ressourcen im Bereich ESG investiert hatten. Folglich bestand noch Potenzial, sich in der Nachhaltigkeit sowie in der Transparenz zu verbessern.

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der indirekten Anlagen in Auslandimmobilien zieht die LUPK insbesondere GRESB Scores bei, die sich u.a. als internationaler Standard bei der Analyse der Nachhaltigkeit von Immobilien-Investitionen etablieren. Gegenüber der Vergleichsgruppe wiesen vier von fünf Anlagegefässen einen leicht überdurchschnittlichen GRESB-Score auf, während das fünfte Gefäss wahrscheinlich im Jahr 2023 ein GRESB Rating beibringen wird. Ein Netto Null Ziel 2050 hatten sich bisher zwei von fünf Produkten der LUPK gesetzt. Bei diesen zwei Produkten bestand auch das Potenzial, bereits im Jahr 2040 das Netto Null Ziel zu erreichen. Die grösste Immobilien Auslandanlage der LUPK betrifft eine Multi Manager Strategie, bei welcher der Vermögensverwalter die Netto Null Ziele der zugrundeliegenden Immobilienfonds überwacht. Per Januar 2022 hatten sich 25 der 47 zugrundeliegenden Immobilienfonds zu einem Netto-Null-Ziel bekannt.

- Engagement bei den indirekten Immobilien Schweiz durch Privatbank Maerki Baumann & Co (MBC).

In der Schweiz ist die LUPK via MBC in börsenkotierte Immobilienfonds investiert. Der Mandatsträger MBC betreibt wirksames Engagement der Sub-Fondsmanager für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad einschliesslich Aufforderung für den Zuwachs der Photovoltaik, der Förderung der E-Mobilität und weiterer Nachhaltigkeitsziele im Sinne relevanter UN-Sustainable Development Goals.

Wichtig: lesen Sie die Begründungen für die Wirksamkeit und die Details zum Engagement von MBC im entsprechenden Unterkapitel „Indirekte Immobilien“ des Factsheets Immobilien der PKG nach, die ebenfalls diesen Asset Manager von Sub-Funds mandatiert hat.

- Hypotheken:

Die LUPK hatte im Jahr 2022 wiederum an der PACTA-Studie teilgenommen, um weitere Grundlageninformationen bezüglich der Energieeffizienz ihrer Hypotheken zu erhalten.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

- Direkte Immobilien:

Um die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Key Performance Indikatoren zu erreichen, wurde eine Massnahmen-Roadmap erstellt (siehe oben). Im Jahr 2021 wurden die ersten Massnahmepakete initialisiert. Erste Massnahmen wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in der Planungs- und Umsetzungsphase. Beispiele dafür sind:

- Investitionen in Bestandesliegenschaften: Zwei im Jahr 2022 geplante Gesamtsanierungen wurden auf die Erreichung der LUPK-Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet. Beide Projekte tragen nach baulicher Realisierung zur langfristigen Verbesserung der Key Performance Indikatoren bei.
- Analyse der Verbrauchsintensität der haustechnischen Anlagen und Identifikation von Betriebsoptimierungspotential: Innerhalb der letzten 14 Monate führte die LUPK in 20 Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch, in 18 weiteren Liegenschaften werden solche bis Ende 2023 umgesetzt sein.
- Realisierung von Photovoltaik-Anlagen: Die LUPK realisiert bis Ende 2022 sechs Photovoltaik-Anlagen auf Dächern ihrer Liegenschaften. Dies ermöglicht der LUPK, die nachhaltige Stromproduktion zu verdreifachen. Der überschüssige Strom wird ins Stromnetz des lokalen Verteilnetzbetreibers eingespeist. Weitere Photovoltaik-Anlagen werden künftig bei Gesamtsanierungen und/oder Dachsanierungen generell geprüft.
- Erneuerung von Heizungsanlagen: Die LUPK setzt beim Ersatz von Heizungsanlagen ausschliesslich auf erneuerbare Energieträger. So hat die LUPK alle im Jahr 2022 ersetzten Heizungsanlagen auf erneuerbare Energieträger umgestellt.
- Faktisch werden die Immobilien nur in wenigen Fällen durch Neubauten ersetzt, somit wird kaum graue Energie (Scope 3 upstream Emissionen) vernichtet.

Der LUPK Nachhaltigkeitsbericht 2022 zeigte auf, dass konkrete Verbesserungen bei den direkten Immobilienanlagen erzielt werden konnten: im Jahr 2020 betrugen die direkten Treibhausgasemissionen (Betrieb) 24 kg CO2/m^2 EBF und der Anteil erneuerbaren Energien 15%. Der Trinkwasserverbrauch lag bei 1.02 m^3 /m^2 Vermietbare Fläche (VMF)/Jahr (Stand 2020). Der Anteil erneuerbarer Energien konnte über das gesamte Portfolio um 3 Prozentpunkte erhöht werden. Die Treibhausgas- sowie die Energieintensität im Betrieb wurden um 7 kg CO2/m^2EBF/Jahr respektive 24 kWh/m^2EBF/Jahr gesenkt.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 gibt die Kennzahlen wie erwähnt neu nach REIDA aus. Die rückberechnete CO2-Intensität der Betriebsemissionen Scope 1 und Scope 2 Ende 2021 betrug 17 kg/m2. Per Ende 2023 ist sie bereits auf 12 kg/m2 gesunken.

Wie oben bereits erwähnt, ist es evident, dass die LUPK gut auf Kurs einer Absenkung ist, die im Vergleich zum Plan beschleunigt ist und sein wird.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Die LUPK ist bestrebt in diesem Bereich eine Vereinheitlichung der Daten und Transparenz über die CO2-Emissionen zu erlangen. Basierend auf den vereinheitlichten Daten soll künftig ein übergeordnetes Reporting erstellt und die Resultate publiziert werden.

Seit 2022 betreibt die LUPK gezielt Engagement bei ihren externen Vermögensverwaltern, bei welchen ein ungenügender ESG-Ausweis vorhanden und/oder eine im Peer-Group-Vergleich ungenügende ESG-Performance identifiziert worden ist. So hatte die LUPK bei drei Immobilienfonds mit ungenügendem Nachhaltigkeitsausweis per Brief folgende Informationen eingefordert:

- Wie hoch ist die CO_2-Intensität (kg CO2/m^2EBF/Jahr) des Immobilienportfolios?
- Wie hoch ist der Energieverbrauch (kWh/m^2EBF/Jahr) des Immobilienportfolios?
- Welches ist der Anteil der erneuerbaren Energien im Gesamtportfolio?
- Haben Sie Absenkungspfade und/oder langfristige Leistungsverbesserungsziele für die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch definiert? Wenn ja, wie sehen diese aus?
- Per wann planen Sie die Veröffentlichung eines ESG-Reportings (Nachhaltigkeitsbericht) und welche konkreten Themen und Kennzahlen stehen dabei im Fokus?

Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland wurden neben der Einforderung von Nachhaltigkeitsratings (GRESB oder ähnliches) auch Engagement bei einer Kernanlage betrieben. Dabei konnte beim Vermögensverwalter platziert werden, dass die LUPK ein separates prominentes Nachhaltigkeitsstrategiedokument erwartet, um mehr Transparenz bezüglich des aktuellen Standes des Portfolios und dem Zeithorizont der geplanten Änderungen und Massnahmen zu erhalten. Weiter hatte die LUPK im Q4 2022 eine Engagement-Initiative bei einer zweiten Kernanlage der Immobilienanlagen Ausland begonnen, mit dem Ziel die Reportingtransparenz und die CO2-Güte zu erhöhen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 gibt erstmals auch die Kennzahlen für die indirekten Immobilien aus. Die CO2-Intensität des Portfolios Inland beträgt 18 kg/m2 (Scope 1 und Scope 2). Das Portfolio Ausland weist eine aggregierte CO2-Intensität per Ende 2023 von 31 kg/m2 und per Ende 2024 von 29 kg/m2 aus.

Um ein Dekarbonisierungszeichen zu setzen, wird die LUPK Anlagen, die trotz Engagements über eine unterdurchschnittliche ESG-Performance verfügen und deren Management ein beschränktes Commitment im Bereich der Nachhaltigkeit zeigt, verkaufen oder zur Rückgabe anmelden. Sollte das Engagement bei den Verwaltern der indirekten Immobilienanlagen also nicht die nötige Wirkung zeigen, wird die LUPK devestieren.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Im Rahmen des Austauschs vom Februar 2025 informiert die LUPK, sie vergebe aktuell 9% ihrer Neu-Hypotheken als Nachhaltige Hypothek – ein beeindruckender Zuwachs. Sie erwartet, dass der Anteil bis 2028 auf 20% ansteigt. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2025 ist dieser Anteil bereits 14%, und laut Mitteilung an einem Austausch im April 2026 liegt die Quote bei nach wie vor beeindruckenden 29%.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Nachhaltige und klimaverträgliche „Good Practice" Pensionskasse, die mit allen Investitionen inklusive der Finanzanlagen auf dem Weg zur Visionärin auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Eine übergreifende, systematische Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien ist vorhanden.
- Die eigenen Immobilienanlagen besteht ein angesichts des historisch bedingt bedeutenden Altbaubestandes besonders ambitionierter, systematischer Dekarbonisierungsplan. Das Reporting zeigt eine bereits erfolgte starke Reduktion der CO2-Intensität (Scope 1, Scope 2) von mindestens einem Drittel im Vergleich zu 2020 auf, ein Erfolg, der ebenfalls die relevanten UN-Sustainable Development Goals optimal einbezieht. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei allen indirekten Immobilien In- und Ausland besteht eine dezidierte Auswahl- und Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2- und ESG-Daten sowie des Netto-Null Ziels 2050 bei den externen Vermögensverwaltern. Sollte das Engagement bei den Verwaltern der indirekten Immobilienanlagen nicht die nötige Wirkung zeigen, wird die LUPK devestieren. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit Potenzial, optimal zu werden.
- Auf dem Viertel der indirekten Immobilien Inland, der via Maerki Baumann & Co. (MBC) im Inland investiert ist, besteht eine wirksame Engagement-Strategie der Sub-Fondsmanager für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad einschliesslich Aufforderung für den Zuwachs der Photovoltaik, der Förderung der E-Mobilität und weiterer Nachhaltigkeitsziele im Sinne relevanter UN-Sustainable Development Goals. Auf diesem Grossteil via MBC besteht eine Engagement-Strategie mit Potenzial für eine optimale Systemperformance mit Perspektive zu Netto-Null 2040.
- Die LUPK hat mit Impact Generating Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien mit einem Impact-Anteil über dem Marktindex von 0.6% der Aktiven erste Schritte zur Dekarbonisierung von externen Immobilien besonders in der Schweiz getätigt. Als weiteres Impact Generating Investing hat sie ein Fünftel des Hypothekenportfolios, entsprechend 1.1% der Aktiven, an Neubauprojekte von Baugenossenschaften und andere Institutionen vergeben, die den aktuell fortgeschrittensten Ökostandards entsprechen.
- Seit November 2023 bietet die LUPK eine Nachhaltige Hypothek an, die das ganze Spektrum der Empfängerbedürfnisse und Dekarbonisierungsvorhaben abdeckt und einen relevanten Zinsvorteil während einer kundengerechten Laufzeit bietet. Aktuell vergibt sie 19% ihrer Neu-Hypotheken als grüne Hypothek – ein beeindruckender Zuwachs.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad neben den direkten auch der indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus für einen weiterhin ambitionierten Zuwachspfad für die eigene Nachhaltige Hypothek und/oder von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken ist erkennbar.

Tendenz 2023-2026

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie direkte Immobilien hat die LUPK eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien perspektivistisch auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Auf der Basis ihres bereits stattfindenden Engagements gegenüber ihren indirekten, externen Vermögensverwaltern im In- und Ausland stellt die LUPK sicher, dass sie ein CO2-Reporting erhält und ein Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 festgelegt wird. Es besteht die Aussicht, dass die LUPK durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen eine Vorreiterrolle für einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 spielen wird.
- Spezifisch besteht auf dem Mandat Immobilien Inland via Maerki Baumann & Co. eine wirksame Engagement-Strategie der Sub-Fondsmanager für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad einschliesslich Aufforderung für den Zuwachs der Photovoltaik, der Förderung der E-Mobilität und weiterer Nachhaltigkeitsziele im Sinne relevanter UN-Sustainable Development Goals.
- Mit ihrer erfolgreichen Vergabe von Nachhaltigen Hypotheken an Private, von nachhaltigen Hypotheken für öko-optimale Neubauten an Baugenossenschaften und von Green Bonds für grüne Hypotheken vorwiegend in der Schweiz ist die LUPK gut positioniert, um in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment besonders im Inland beitragen zu können – bei Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien.