

Bezahlbarer Wohnraum als Chance für Pensionskassen

Wohnraum und Altersvorsorge:

unverzichtbare Grundpfeiler für soziale Sicherheit

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundbedürfnis. In der Schweiz wird Wohnraum überwiegend vom Markt bereitgestellt. Rund zwei Drittel der Bevölkerung sind Mieter, ein Drittel davon in Wohnungen, die institutionellen Anlegern wie Versicherungen, Pensionskassen oder Fonds gehören. Damit investieren diese Institutionen für rund ein Viertel der Bevölkerung – ihre eigenen Versicherten und Mieter. Die Mieterträge beeinflussen direkt die Performance der Pensionskassen und damit die Sicherheit der Altersvorsorge. Dies ist ein wichtiger Regelschluss gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und nicht zuletzt auch ökologischer Dynamik.

Die Bundesverfassung verankert die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen als Sozialziel. Doch in Zeiten knapper Angebote steigen die Preise – und die politischen Bemühungen, gegenzusteuern. Neben diesem Markt gibt es jedoch einen kleinen, aber wichtigen Bereich: gemeinnützige Bauträger. Sie bieten rund 170 000 bis 185 000 Wohnungen zu 15 bis 20 % tieferen Mieten an – ein Marktanteil von etwa 4 %. Ihr Ziel: bezahlbaren Wohnraum schaffen, unabhängig vom Konkurrenzdruck.

Sind Hypotheken und Fremdfinanzierung die Antwort?

Gemeinnützige Bauträger können ihre Projekte bis zu 90 % fremdfinanzieren – ein Modell, das mit wenig Eigenkapital auskommt und Kapitalkosten senkt. Möglich wird dies durch Bürgschaften der öffentlichen Hand, Darlehen, Bankhypotheken und zunehmend auch Hypotheken von Pensionskassen. Für Vorsorgeeinrichtungen ist das eine Chance: Sie können sich an einem wachsenden Segment beteiligen und gleichzeitig sozialpolitische Ziele unterstützen. Doch auf der anderen Seite bindet für gemeinnützige Bauträger die hohe Fremdfinanzierung Cashflows in Rückstellungen und Amortisationen – für nötige Reinvestitionen und weiteres Wachstum bleibt oft wenig Spielraum.

Die Alternative zu Hypotheken

Hier setzt die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien an. Seit 2017 bietet sie Pensionskassen eine Möglichkeit, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren – BVG-konform, NAV-basiert und beaufsichtigt. Anders als klassische Genossenschaften arbeitet Utilita überwiegend mit Eigenkapital. Über ihre gemeinnützige Tochter Vivanta entwickelt sie neue Projekte, oder kauft entsprechende Objekte und reinvestiert die Finanzflüsse zweckgebunden ins eigene Portfolio. Das Ergebnis: messbare Wertschöpfung, stabile Cashflows und ein direkter gesellschaftlicher Impact. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bezeichnete das Modell bereits 2017 als vielversprechende Alternative zu traditionellen Fördermechanismen.



Coeur de Bella Vista, Neuenburg

Utilita: Sicher investieren, sozial profitieren

Für Pensionskassen lohnt sich eine Anlage bei Utilita aus mehreren Gründen. Sie erhalten Zugang zu gemeinnützigen Objekten und Projekten, die nicht nur wirtschaftlich solide, sondern auch gesellschaftlich relevant sind. Die Immobilienanlagen zeichnen sich durch ein tiefes Risiko aus, den Performancevergleich nicht zu scheuen haben und bieten eine sinnvolle Diversifizierung innerhalb des Schweizer Wohnimmobilienmarktes. Gleichzeitig wird die Konkurrenzverzerrung reduziert, da die Objekte nicht auf dem öffentlichen Markt ausgeschrieben werden.



Mettlen 66, Biel

Die Utilita steht allen Vorsorgeeinrichtungen und kollektive Anlagen, die für den Zweck der beruflichen Vorsorge Kapital anlegen dauernd für Kapitaleinlagen offen. Diese können jedoch auch über Sacheinlagen Anleger der Utilita werden.

Synergien die wirken

Neun Jahre nach der Gründung ist klar: Utilita schafft Synergien zwischen zwei gesellschaftlichen Grundbedürfnissen – bezahlbarem Wohnraum und sicherer Altersvorsorge. Die Kennzahlen sprechen für sich: hervorragende Performance, stabiler Nettocashflow, tiefe Umweltbelastung und ein ausgewiesener gesellschaftlicher Nutzen. Ein neuer Regelschluss ist entstanden – und er funktioniert.

utilita

Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
Laupenstrasse 45, Postfach 9250, 3001 Bern
Kontaktperson: Jürg Capol, Geschäftsleiter
Tel. 058 255 08 50
info@utilita-management.ch, www.utilita.ch

Steckbrief Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

Gegründet 2017 investiert Utilita Pensionskassengelder in gemeinnützigen Wohnbau in der Schweiz. Ziel: bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichere Altersvorsorge stärken. Die Anlagegruppe «Gemeinnützige Immobilien Schweiz» überzeugt im Jahr 2025 mit einer Performance von 6,64 %, tiefem Risiko, ESG-konformen Investments (13,2 kg/m² CO₂-Ausstoss) und einer klaren Diversifikation gegenüber klassischen Wohnimmobilien. Mit neuwertigen Liegenschaften und Projekten im Marktwert von rund CHF 350 Mio. in der gesamten Schweiz schafft Utilita Synergien zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Solidität. Offen für Indirektanlage von Vorsorgeeinrichtungen – Kapital- oder Sacheinlagen, aber auch Entwicklungszusammenarbeit möglich.

Utilita – Investieren in Grundbedürfnisse mit Wirkung für heute und morgen.