



«Die grösste Herausforderung liegt nicht in der Finanzierung von Wohnraum, sondern in dessen Realisierung»

Institutionelle Vorsorgeeinrichtungen setzen mehr denn je auf moderne Wohnliegenschaften, die Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien erfüllen. Danilo Altieri, Geschäftsführer der Vertina Anlagestiftung, über die Kunst, langfristige Immobilieninvestments – von der Planung bis zur Bewirtschaftung – zu ermöglichen und zu managen.

Herr Altieri, der Grossteil der Pensionskassen hält mittlerweile eine Immobilienquote zwischen 21 und 30 Prozent. Was bedeutet das für den Schweizer Immobilienmarkt?

Die Immobilienquote vieler Pensionskassen hat sich in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau etabliert. Das zeigt, dass Immobilien für Vorsorgeeinrichtungen eine attraktive Anlageklasse sind. Viele Pensionskassen haben ihre strategischen Zielquoten bereits erreicht oder bewegen sich nahe an der gesetzlichen Obergrenze von 30 Prozent. Sie müssen heute nicht mehr entscheiden, ob sie in Immobilien investieren wollen, sondern welche Immobilien innerhalb ihrer bestehenden Quote den grössten Mehrwert bieten. Für den Schweizer Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich der Wettbewerb zunehmend auf die Qualität der Investitionen konzentriert. Besonders gefragt bleiben Wohnimmobilien an Standorten mit langfristig stabilen Ertragsaussichten, da sie den Anforderungen institutioneller Investoren nach Stabilität, Werthaltigkeit und planbaren Cashflows entsprechen.

Laut der letzten «Immobilienanlagen»-Studie der Hochschule Luzern wollen die Vorsorgeeinrichtungen ihre Investments im Bereich Wohnen weiter ausbauen. Welche Wohnimmobilien werden von diesen Investments profitieren?

Aus meiner Sicht profitieren Wohnimmobilien derzeit von einem seltenen Zusammenspiel mehrerer Faktoren: einer anhaltend hohen Nachfrage, einem begrenzten Angebot und der Schwierigkeit, kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Profitieren dürften insbesondere moderne, nachhaltig konzipierte Wohnliegenschaften an gut erschlossenen Lagen mit langfristig stabilem Nachfragepotenzial. Liegenschaften mit aufgestautem Investitionsbedarf dürften aktuell weniger im Fokus stehen, da regulatorische Unsicherheiten die langfristige Planbarkeit erschweren und damit das Risikoprofil erhöhen. Entwicklungen wie die Wohnschutzinitiative in Zürich zeigen, dass politische Eingriffe zunehmend Einfluss auf Investitionsentscheide nehmen können. Ich denke, dass künftig nicht jene Standorte die höchsten Kapitalzuflüsse verzeichnen werden, die den grössten Wohnraumbedarf haben, sondern jene, die Investoren ausreichend Planungssicherheit bieten.

Ihre Vertina Anlagestiftung setzt fast komplett auf Wohnliegenschaften. Wo investieren Sie mit Ihrer Anlagegruppe «Vertina Wohnen»?

Vertina investiert ausschliesslich in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Bei der Standortwahl steht für uns nicht das kurzfristig höchste Wachstum im Vordergrund, sondern eine langfristig stabile Nachfrage nach Wohnraum. Die Kombination aus einem reinen Wohnportfolio und einem Fokus auf Regionen mit langfristig stabiler Nachfrage ist kein Zufall. Sie ist das Resultat unserer Überzeugung, dass sich in diesem Segment langfristig die attraktivste Balance zwischen Risiko und Ertrag erzielen lässt.

Wie wichtig sind mittlerweile Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien?

Nachhaltigkeit ist heute weit mehr als eine regulatorische Anforderung. Sie steigert bereits heute den Wert einer Immobilie, da Investoren die Risiken der Zukunft kennen und entsprechend einpreisen. Während moderne Neubauten die Nachhaltigkeitsziele des Bundes für das Jahr 2050 vielerorts bereits heute erfüllen, stehen zahlreiche ältere Bestandsliegenschaften in den kommenden Jahren vor erheblichen Investitionen, um diese Anforderungen zu erreichen.

Sie haben bereits sehr früh auch die individuellen Wünsche von Mieterinnen und Mietern in den Fokus gerückt. Wie wichtig ist und bleibt das individualisierte Wohnen?

Aktuell ist die Vermietung von Wohnraum an unseren Standorten auch mit klassischen Wohnungsangeboten

weitgehend unproblematisch. Wir betrachten individualisierte Wohnkonzepte nicht als Vermarktungsinstrument für den heutigen Markt, sondern als Investition in die langfristige Attraktivität einer Liegenschaft. Wir erwarten dadurch eine tiefere Fluktuation sowie langfristig tiefere Unterhalts- und Wiedervermietungskosten. Ob wir diesen Ansatz künftig breiter anwenden werden, hängt von den Erfahrungen in der Bewirtschaftung der ersten Liegenschaft ab.

Wie leicht lassen sich heute vielversprechende Wohnbauprojekte finden oder entwickeln? Gibt es dabei Orte oder Gegenden, die «abgehängt» werden?

Bereits entwickelte Wohnbauprojekte an nachfragestarken Standorten stehen nur selten zum Verkauf. Wenn solche Projekte tatsächlich auf den Investorenmarkt gelangen, treffen sie in der Regel auf eine grosse Anzahl interessierter Käufer, was zu entsprechend hohen Kaufpreisen führt. Wir fokussieren uns sehr stark auf unser bestehendes Beziehungsnetzwerk, um Bieterverfahren so gut wie möglich aus dem Weg zu gehen. Von den aktuell 13 Liegenschaften im Portfolio der Vertina Anlagestiftung wurde nur eine über ein Bieterverfahren erworben. In kompetitiven Prozessen werden Chancen und Risiken einer Liegenschaft in der Regel sehr effizient bewertet. Die grössten Renditepotenziale sehen wir deshalb häufig bei Off-Market-Transaktionen, wo Marktkenntnis, Erfahrung und die Fähigkeit zur Projektentwicklung einen echten Mehrwert schaffen können. Was die Standorte betrifft, so sind es insbesondere Gemeinden mit

einer langfristig stabilen Nachfrage nach Wohnraum, die aktuell im Fokus stehen. Diese finden sich häufig im Umfeld der Wirtschaftszentren. Kleinere Gemeinden mit schwacher Anbindung an den öffentlichen Verkehr und grosser Distanz zu den regionalen Arbeitsmärkten sind hingegen weniger gefragt. Gleichzeitig beobachten wir, dass Investoren zunehmend auf Planungssicherheit achten. Standorte mit stark einschränkenden Reglementarien oder einer hohen regulatorischen Unsicherheit werden bei Projektentwicklungen entsprechend zurückhaltender beurteilt.

Was bedeutet heutzutage ein modernes Immobilienmanagement?

Modernes Immobilienmanagement geht heute weit über die klassische Verwaltung von Liegenschaften hinaus. Die zunehmende Transparenz und die Vielzahl an Benchmarks führen dazu, dass Immobilieninvestoren ihre Portfolios laufend hinterfragen und weiterentwickeln müssen. Voraussetzung dafür ist die jederzeitige Verfügbarkeit relevanter Betriebs- und Performancedaten. Gleichzeitig wird das Portfolio durch gezielte Akquisitionen und Verkäufe einzelner Liegenschaften aktiv gesteuert, um das Rendite-Risiko-Profil laufend zu verbessern.

Wo sehen Sie die Herausforderungen aber auch Opportunitäten in den kommenden Jahren?

Die grösste Herausforderung der kommenden Jahre liegt aus meiner Sicht nicht in der Finanzierung von Wohnraum, sondern in dessen Realisierung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist

Steckbrief

Vertina Anlagestiftung

Die Vertina Anlagestiftung ist eine 2022 gegründete Schweizer Immobilien-Anlagestiftung mit Sitz in Baden, die sich auf nachhaltige Wohnimmobilien fokussiert. Die Stiftung richtet sich ausschliesslich an institutionelle Vorsorgeeinrichtungen und bietet langfristige Immobilieninvestments mit Fokus auf Stabilität, Nachhaltigkeit und Wertentwicklung. Die operative Führung der Vertina Anlagestiftung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Markstein Gruppe, einem etablierten Immobilien- und Finanzdienstleister mit Sitz in Baden und Zürich.

Danilo Altieri Seit 2023 ist Danilo Altieri als Geschäftsführer der Vertina Anlagestiftung tätig. Im Jahr 2015 ist der Tiefbauzeichner mit Bachelor in Business Administration und MBA in Real Estate Management in die Markstein Gruppe eingetreten und hat verschiedene Funktionen durchlaufen. In den letzten 9 Jahren konzentrierte er sich auf Immobilien-transaktionen und hat Einkäufe und Verkäufe von über CHF 2 Milliarden begleitet.

Mehr Informationen unter [vertina.ch](https://www.vertina.ch)

hoch und institutionelles Kapital wäre grundsätzlich vorhanden. Gleichzeitig führen zunehmende regulatorische Anforderungen, Einsprachen und langwierige Bewilligungsverfahren dazu, dass viele Projekte verzögert oder wirtschaftlich deutlich anspruchsvoller werden. Besonders herausfordernd ist dabei, dass die wirtschaftlichen Reserven vieler Projekte begrenzt sind. Hohe Landpreise, steigende Anforderungen und zusätzliche Auflagen lassen wenig Spielraum für unerwartete Mehrkosten. Während in der Vergangenheit häufig davon ausgegangen wurde, dass steigende Marktpreise solche Belastungen mit der Zeit kompensieren, mussten viele Investoren in den vergangenen Jahren feststellen, dass dies nicht selbstverständlich ist. Gleichzeitig entstehen daraus auch Chancen. Wer Projekte effizient entwickelt, regulatorische Anforderungen frühzeitig berücksichtigt und langfristig denken kann, wird weiterhin dringend benötigten Wohnraum schaffen und von einer anhaltend hohen Nachfrage profitieren.

Interview: Rüdiger Schmidt-Sodingen

«Ich denke, dass künftig nicht jene Standorte die höchsten Kapitalzuflüsse verzeichnen werden, die den grössten Wohnraumbedarf haben, sondern jene, die Investoren ausreichend Planungssicherheit bieten.»