

# UK CALLING

**GROSSBRITANNIEN** – Der britische Immobilienmarkt zeigt vielversprechende Anzeichen einer Erholung und ist damit für Investoren wieder attraktiv.

## CITY OF LONDON

### TOP-PREIS

Ein etablierter, internationaler Immobilienfondsmanager hat im Juni 2025 ein erstklassiges Büroobjekt im Herzen der City of London für 169 Millionen GBP an einen japanischen Investor verkauft. Der Verkaufspreis lag über der unabhängigen Marktbewertung. Das achtstöckige Gebäude mit rund 11.300 Quadratmeter Bürofläche liegt nur wenige Schritte von der Bank of England entfernt. Nach dem Erwerb der Immobilie im Jahr 2021 führte der Verkäufer ein umfassendes Renovationsprogramm durch, erweiterte die mietbare Fläche, verbesserte die Ausstattung und das Nutzererlebnis, optimierte die ESG-Merkmale des Objekts und erhielt infolgedessen eine BREEAM Excellent Zertifizierung für das Gebäude.

## TAMWORTH / BIRMINGHAM

### TOP-LAGE

Im Juli 2025 erwarb ein internationaler Immobilienfondsmanager ein «mid-box»-Logistikobjekt in Tamworth mit einer Fläche von rund 16.000 Quadratmetern durch eine «Sale-and-Lease-back»-Transaktion. Das Objekt ist für den Mieter, einen Bodenbelag-Grosshändler, von strategischer Bedeutung. Aufgrund der guten Lage des Objekts lassen sich 90 Prozent der britischen Bevölkerung innerhalb von vier Stunden erreichen. Aufgrund der strategischen Lage des Objektes geht der Manager von einem attraktiven Mietsteigerungspotenzial aus.

Gastbeitrag: **PAOLA PRIONI UND PHILIP SIGNER, PENSIMO MANAGEMENT AG**

Grossbritannien hat keine einfachen Jahre hinter sich: Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union («BREXIT») ab 2016, die Mini-Budget-Krise im Herbst 2022 und der im selben Jahr beginnende Inflationsanstieg mit der signifikanten Marktkorrektur auf den Immobilienmärkten wirkten auf Immobilieninvestoren abschreckend. Doch inzwischen hat sich die Lage geändert: Der britische Immobilienmarkt steht im internationalen Vergleich wieder attraktiv da. So rangiert das UK im diesjährigen «Investor Intention Survey» des Branchenverbands INREV als bevorzugte Destination für Immobilieninvestitionen in Europa. Gemäss einer Studie von MSCI ist Grossbritannien mit einem Anlagevolumen von 891 Milliarden US-Dollar der drittgrösste institutionell verwaltete Immobilienmarkt der Welt – und zudem weltweit einer der liquidesten und transparentesten. Dies ermöglicht eine im internationalen Vergleich raschere Preisanpassung an die neuen Gegebenheiten, was wiederum der aktuellen Markterholung zugutekommt. Während sich das Investitionspotenzial in früheren Marktphasen primär auf einzelne Sektoren fokussierte, ist das Opportunitäten-Set, welches sich im aktuellen Marktzyklus ergibt, über verschiedene Segmente breit abgestützt.

#### OFFICE: ZWEI-KLASSEN-MARKT

Wie in den meisten Büromärkten weltweit, hat der Sektor auch in Grossbritannien im

Nachgang an die Covid-Pandemie und der veränderten Mieternachfrage stark gelitten. Insbesondere das Finanzviertel in Canary Wharf bekam die Marktveränderung besonders hart zu spüren. Doch der britische Büromarkt zeigt eine starke Polarisierung – die Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige, ESG-konforme Flächen. Gleichzeitig bleibt der Druck auf veraltete Bestände hoch, was zu einer Zwei-Klassen-Marktstruktur führt. So zeigen beispielsweise die Büromärkte Westend und London City eine starke Mieternachfrage, während das Angebot an modernen und qualitativ hochstehenden Flächen eingeschränkt bleibt. Daher wird erwartet, dass das Westend für das Jahr 2025 eine der stärksten Mietwachstumsraten unter den europäischen Städten aufweisen wird.

#### LOGISTIK: «MULTI-LET»- UND «MID-BOX»-OBJEKTE GEFRAGT

Auch wenn sich die rekordhohen Mietwachstumsraten im britischen Logistiksektor in der Zwischenzeit normalisiert haben,

bleibt der Sektor ein gefragtes Segment für Immobilieninvestoren. Die Auswahl der Objekte erfolgt jedoch selektiver, sowohl in Bezug auf die Lage und Verkehrsanbindung als auch auf die Objekteigenschaften. Interessante Investitionsoportunitäten ergeben sich beispielsweise im Segment von «Multi-let»-Industrieassets, sowie mittelgrosse («Mid-box») Logistikobjekte. Diese Segmente sind von dem neuen Flächenangebot weniger betroffen, da sich die Entwicklungstätigkeit in den letzten Jahren vermehrt auf grossflächige Verteilzentren fokussierte. Die Nachfrage nach solchen Objekten stammt aus einem resilienten Mieter-Mix aus Einzelhändlern, Industrie, Logistik und kleinen sowie mittleren Unternehmen.

#### «BUILD-TO-RENT»: STETIG STEIGENDE NACHFRAGE

Die Nachfrage im chronisch unterversorgten Wohnungsmarkt in Grossbritannien bleibt hoch: Die durchschnittliche Vermarktungsdauer von Wohnungen liegt bei nur

17 Tagen. Aufgrund der stark gestiegenen Häuserpreise sowie der weiterhin hohen Hypothekensätze ist Wohneigentum für einen breiten Teil der Bevölkerung ausser Reichweite geraten, was die Nachfrage nach Mietobjekten weiter stärkt. Gleichzeitig ist die Zahl der Neubauten rückläufig, was unter anderem auf regulatorische Hürden sowie die Baukosteninflation zurückzuführen ist. Der Start von neuen Bauprojekten im letzten Jahr lag rund ein Drittel unter dem Wert von 2019. Diese Ausgangslage dürfte das Mietwachstum in diesem Sektor weiterhin stützen. Neben traditionellen «built-to-rent»-Konzepten gewinnen auch vermietete Einfamilienhäuser an Bedeutung, welche im ersten Halbjahr 2025 fast die Hälfte des Investmentvolumens des Sektors ausmachten.

#### RETAIL PARKS: COMEBACK

Der britische Einzelhandelsmarkt zeigt in Teilen eine bemerkenswerte Resilienz. Retail Parks verzeichnen eine spürbare Renaissance. Im ersten Halbjahr 2025 stieg

## LONDON

### HOHES MIETPREISWACHSTUM

Ende 2024 erfolgte im Südwesten der britischen Kapitale der Abschluss der letzten Phase eines Wohnimmobilienentwicklungsprojekts durch einen der grössten «built-to-rent»-Manager des Landes. Zu der Überbauung zählen insgesamt 17 Gebäude mit mehr als 1.000 Wohnungen, die in zwei Etappen fertiggestellt wurden. Die Überbauung zeichnet sich durch eine attraktive Ausstattung aus: Sie bietet ein breites Angebot an Wohnungen, einen Swimmingpool, Fitnesscenter sowie Home-Office-Stationen und Eventräume. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist hoch: Per Juli 2025 konnten bereits 98 Prozent der Wohneinheiten vermietet werden – und aufgrund der starken Nachfrage ergibt sich für das Objekt ein überdurchschnittliches Mietwachstum.



Verbesserte Rahmenbedingungen: Gemäss OECD-Prognose wird die britische Wirtschaft 2025 nach den USA das zweithöchste Wachstum unter den G7-Staaten erreichen.



das Transaktionsvolumen um rund 15 Prozent auf 2,4 Milliarden GBP. Das Segment profitiert sowohl von seiner Rolle als Click-&-Collect-Hub im E-Commerce als auch von tiefen Angebotsrisiken, da in den letzten Jahren nur wenig Neufläche auf den Markt kam. Für Investoren locken zudem attraktive Einkommensrenditen: Die Anfangsrenditen liegen bei 6,5 bis 7,5 Prozent – mit Potenzial zur Kompression. Rückenwind kommt auch von den Konsumenten: In der ersten Jahreshälfte stiegen trotz erhöhter Inflation die Reallöhne an und die Einzelhandelsumsätze wuchsen ebenfalls. Die Rückkehr internationaler Touristen und die wachsende Lust auf physische Einkaufserlebnisse stärken zusätzlich die Nachfrage. Die Verbraucherstimmung bleibt im Juli 2025 zwar verhalten – doch die Ausgaben zeigen sich bislang robust.

#### BILDUNG UND FORSCHUNG: GEFRAGTE ALTERNATIVEN

Im Gegensatz zu anderen Immobilienmärkten sind gewisse Nischensegmente wie Studenten- oder Alterswohnen in Grossbritannien schon länger eine etablierte Anlageklasse. Britische Städte bleiben aufgrund des starken Wachstums der internationalen Studentennachfrage in den letzten zehn Jahren eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Laut HESA (Higher Education Statistics Agency) waren im akademischen Jahr 2023/24 insgesamt 2,3 Millionen Vollzeitstudierende an britischen

Universitäten eingeschrieben, was 16 Prozent über dem Niveau vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019/20 liegt.

Im Life-Science-Sektor bleibt der Angebotsengpass bestehen: In den etablierten Clustern – dem «Golden Triangle» (London, Cambridge, Oxford) – ist die Versorgung mit zweckgebundenen Laborflächen weiterhin beschränkt. Die britische Regierung bekräftigte zudem im Juli 2025 ihr Engagement für den Life-Science-Sektor, mit dem Ziel, die führende Rolle in diesem Segment auszubauen.

#### ENTSCHEIDEND: DIE UMSETZUNGSSTRATEGIE

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der britische Immobilienmarkt bietet aktuell ein attraktives Marktumfeld für Investoren mit langfristigem Horizont. Die Kombination aus einem stabilen Immobilienmarkt und strukturellen Nachfragetrends eröffnet zahlreiche Chancen und ein vielversprechendes Potenzial für Renditen und Wachstum. Nichtsdestotrotz bleiben auch einige Herausforderungen bestehen. Ein zentraler Risikofaktor ist die Volatilität der britischen Fiskalpolitik, die massgeblichen Einfluss auf das Zinsumfeld nimmt. Zudem bestehen weiterhin regulatorische Unsicherheiten, die in den vergangenen Jahren – insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz und Mietrecht – spürbare Auswirkungen auf Investoren hatten.

Für Schweizer Investoren, die in den UK-Markt eintreten und von den Chancen profitieren möchten, empfiehlt es sich, dies über spezialisierte Manager zu tun. Diese sind nicht nur umfassend mit den bestehenden Risiken vertraut, sondern verfügen auch über fundierte Expertise in spezifischen Marktsegmenten. Die ideale Lösung für Schweizer Anleger, die in den britischen Immobilienmarkt investieren wollen, besteht in Multi-Manager-Anlagestrategien. Diese bieten eine breite Diversifikation, indem sie unterschiedlich spezialisierte Manager in den verschiedenen Marktsektoren kombinieren. So lassen sich Risiken minimieren und gleichzeitig die Chancen, die der Markt bietet, optimal nutzen. ▲

#### MANCHESTER

#### ATTRAKTIVE RENDITE

Ein internationaler Immobilienfonds erwarb im Juli 2025 einen Retail Park in Manchester. Das Objekt wurde 2004 eröffnet und verfügt über 36 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 Quadratmetern. Ein tiefes Neuflächenangebot und rückläufige Leerstandsquoten stützen das Mietwachstum. Neben einer attraktiven Einkommensrendite bietet das Objekt weiteres Wertsteigerungspotenzial durch die Verbesserung des Mieter-Mixes.