

Pressemitteilung

Empira und Partners Group lancieren pan-europäische Living-Strategie mit einem Zielvolumen von 1 Milliarde Euro

- Neue Strategie investiert in verschiedene Living-Segmente in Europa und strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Wohnimmobilien institutioneller Qualität an
- Strategie zielt auf Eigenkapitalzusagen in Höhe von 1 Milliarde Euro und eine Netto-IRR von mehr als 12 % ab
- Die Investmentstrategie wird von einem integrierten Team umgesetzt, das die gebündelten Investmentkompetenzen von Partners Group und Empira mit lokaler Marktexpertise und einer vertikal integrierten Immobilienplattform verbindet
- Die Strategie zielt auf Opportunitäten in den Bereichen Mehrfamilienwohnen, Studentenwohnen, Senior Living und weiteren Wohnsegmenten ab, mit einem primären Fokus auf Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Italien und Spanien

Zug, Schweiz, 1. Oktober 2026 – Partners Group, eines der weltweit größten Unternehmen im Bereich Private Markets, und die Empira Group, ein vertikal integrierter Immobilien-Investmentmanager und ein Unternehmen von Partners Group, geben heute den Start der **Empira Pan-European Living Strategy** bekannt. Die neue geschlossene Immobilienstrategie zielt auf **Eigenkapitalzusagen in Höhe von 1 Milliarde Euro** ab.

Die Strategie verfolgt das Ziel, ein diversifiziertes Portfolio von Living-Assets institutioneller Qualität in bedeutenden europäischen Metropolregionen aufzubauen. Dabei soll insbesondere von dem strukturellen Wohnraumangel, der steigenden Nachfrage nach professionell gemanagtem Mietwohnraum sowie der zunehmenden Institutionalisierung des europäischen Living-Sektors profitiert werden.

Der Fonds wird von einem integrierten Investmentteam gemanagt, das die komplementären Kompetenzen von Partners Group und Empira verbindet und pan-europäische Investmentexpertise mit lokalen Fähigkeiten in den Bereichen Sourcing, Projektentwicklung, Bau sowie Asset- und Property-Management kombiniert. Die erweiterten Immobilienplattformen von Partners Group und Empira umfassen gemeinsam mehr als **265 Immobilienexperten an 19 Standorten weltweit** und verwalten Immobilien mit einem Bruttovermögenswert von insgesamt rund **57 Milliarden US-Dollar**.

Europas strukturelles Potenzial im Living-Sektor nutzen

Die Lancierung erfolgt in einer Phase tiefgreifender struktureller Veränderungen auf den europäischen Wohnungsmärkten. In vielen bedeutenden Metropolregionen konnte das Wohnungsangebot mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Gleichzeitig führen die sinkende Erbschwinglichkeit von Wohneigentum und demografische Veränderungen dazu, dass immer mehr Haushalte sich für das Mieten entscheiden oder darauf angewiesen sind.

Schätzungen zufolge benötigt Europa rund **9,6 Millionen zusätzliche Wohneinheiten**. Gleichzeitig wächst die Zahl langfristiger Mieter weiter und stützt damit die Nachfrage nach professionell gemanagtem und energieeffizientem Mietwohnraum.

Zugleich ist der Anteil institutioneller Eigentümer am europäischen Wohnimmobilienmarkt weiterhin vergleichsweise gering. Der europäische Living-Sektor ist stark fragmentiert und durch unterschiedliche regulatorische Rahmenbedingungen sowie eine hohe operative Komplexität geprägt. Daraus ergeben sich Chancen für Investmentplattformen mit lokaler Marktkennntnis und umfassenden Umsetzungskompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Strategie wurde entwickelt, um diese Chancen durch einen flexiblen Investmentansatz zu nutzen, der **Mehrfamilienwohnen, speziell errichtete Studentenwohnheime („PBSA“), Senior Living, Einfamilienhäuser sowie weitere Wohnformen** umfasst.

Eine diversifizierte pan-europäische Strategie

Die Empira Pan-European Living Strategy wird zu **100 % in Living-Assets** in europäischen Metropolregionen investieren, wobei Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Italien und Spanien die Kernmärkte darstellen. Ziel ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios durch strategische Akquisitionen, selektive Projektentwicklungen, aktives Asset Management und taktische Investmentopportunitäten.

Die Strategie soll voraussichtlich rund **20 bis 30 Investments** umfassen, diversifiziert nach Geografie, Living-Subsegment und Investmentart. Die beispielhafte Portfoliostruktur sieht rund **50 % Mehrfamilienwohnen und 50 % andere Living-Strategien vor, darunter PBSA, Senior Living und Einfamilienhäuser**.

Die Strategie verfolgt verschiedene Ansätze zur Wertschöpfung, darunter aktives Asset Management, operative Verbesserungen, Sanierung und Repositionierung, selektive Projektentwicklungen sowie die energieeffiziente Modernisierung bestehender Wohnimmobilien. Darüber hinaus bietet der Investmentansatz die Flexibilität, Opportunitäten über strukturierte Kapitallösungen zu erschließen.

Der Fonds strebt **Eigenkapitalzusagen in Höhe von 1 Milliarde Euro, eine Netto-IRR von mehr als 12 %** sowie eine maximale Verschuldung auf Portfolioebene von **60 % Loan-to-Cost während der Investitionsperiode** an. Die anfängliche Laufzeit des Fonds beträgt sieben Jahre, vorbehaltlich entsprechender Verlängerungsoptionen.

Bündelung der europäischen Living-Kompetenzen von Partners Group und Empira

Mit der Lancierung werden die langjährigen Immobilien-Investmentkompetenzen von Partners Group mit der vertikal integrierten europäischen Wohnimmobilienplattform von Empira zusammengeführt.

Die gemeinsame Immobilienplattform von Partners Group und Empira umfasst in Europa mehr als **250 Investmentexperten an 15 Standorten**, mit einem europäischen Immobilien-GAV von mehr als **25 Milliarden Euro** und einem europäischen Living-GAV von rund **6,9 Milliarden Euro**. Die Plattform verfügt über ein Engagement in mehr als **630 Living-Immobilien in Europa**.

Die gemeinsame europäische Living-Plattform deckt den gesamten Investment-Lebenszyklus ab und verfügt über spezialisierte Kompetenzen in den Bereichen Investment Management, Fund Management, Debt Solutions, Construction und Development Management sowie Asset- und Property-Management. Dieses vertikal integrierte Modell soll lokale Sourcing-Kompetenzen ermöglichen und dem Team gleichzeitig erlauben, die wesentlichen Wertschöpfungshebel über den gesamten Lebenszyklus eines Assets aktiv zu steuern.

Lahcen Knapp, Founder and Chairman der Empira Group, sagt:

„Die Lancierung der Empira Pan-European Living Strategy ist ein wichtiger nächster Schritt in der Weiterentwicklung unserer europäischen Wohnimmobilienplattform. Empira hat über mehr als zwei Jahrzehnte lokale Investment- und operative Kompetenzen in den Wohnungsmärkten aufgebaut. Durch den Zusammenschluss mit Partners Group können wir diese Fähigkeiten nun mit einer wirklich globalen Investmentplattform verbinden.“

Living ist grundsätzlich eine lokale und operativ intensive Assetklasse. Erfolgreiches Investieren erfordert nicht nur die Identifikation attraktiver Märkte und Assets, sondern auch die Menschen und Kompetenzen vor Ort, um den Businessplan umzusetzen. Unsere gemeinsame Plattform bietet uns genau diese Tiefe in den Bereichen Sourcing, Finanzierung, Projektentwicklung, Bau und Asset Management. Wir sind überzeugt, dass uns dies einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil verschafft, wenn wir die Strategie europaweit skalieren.“

Henrik Orrbeck, Managing Director und Global Co-Head Real Estate bei Partners Group, sagt:

„European Living stellt heute eine der attraktivsten strukturellen Chancen im Immobiliensektor dar. In vielen großen europäischen Städten konnte das Wohnungsangebot mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Gleichzeitig führen demografische Veränderungen, die sinkende Erschwinglichkeit von Wohneigentum und sich wandelnde Verbraucherpräferenzen zu einem weiter steigenden Bedarf an hochwertigem Mietwohnraum.“

Durch die Verbindung der Investmentkompetenzen und umfassenden Erfahrung von Partners Group im europäischen Immobilienmarkt mit der vertikal integrierten Wohnimmobilienplattform von Empira sind wir aus unserer Sicht hervorragend positioniert, diese Chance in großem Maßstab zu nutzen. Die Strategie wurde so konzipiert, dass sie flexibel über verschiedene Regionen, Living-Subsegmente und Investmentarten hinweg investieren kann. Dadurch können wir Kapital gezielt dort einsetzen, wo wir das attraktivste relative Wertpotenzial sehen.“

Investitionen über das gesamte Living-Spektrum

Bei der Portfoliokonstruktion wird der Fonds voraussichtlich bestehende, ertragsgenerierende Investments bevorzugen, gleichzeitig jedoch die Flexibilität behalten, auch Projektentwicklungsoportunitäten zu verfolgen, sofern Angebotsengpässe und lokale Marktfundamentaldaten attraktive risikoadjustierte Renditen unterstützen.

Investmentopportunitäten werden im Rahmen eines Bottom-up-Underwriting-Prozesses geprüft. Dabei nutzt die gemeinsame Plattform ihre lokalen Netzwerke in ganz Europa, um sowohl On-Market- als auch Off-Market-Opportunitäten zu identifizieren. Partners Group und Empira haben gemeinsam bereits mehr als **37.000 Wohneinheiten im Rahmen von mehr als 135 Einzeltransaktionen** erworben und verfügen damit über eine etablierte Sourcing- und Umsetzungsbasis für die Strategie.

Die Strategie wird sich, wo angemessen, auch mit der Energieeffizienz des bestehenden europäischen Wohnungsbestands befassen. Rund **75 % der Gebäude in der EU** weisen eine geringe Energieeffizienz auf. Gleichzeitig führen zunehmend strengere europäische Anforderungen an die Energieeffizienz sowohl zu Investitionsbedarf als auch zu potenziellen Möglichkeiten, bestehende Wohnimmobilien neu zu positionieren.

Aufbau einer skalierbaren europäischen Living-Plattform

Die Empira Pan-European Living Strategy stellt den nächsten Schritt in dem gemeinsamen Bestreben von Partners Group und Empira dar, eine skalierbare europäische Living-Plattform aufzubauen, die unterschiedliche Wohnformen und Risiko-Rendite-Profile abdeckt.

Die gemeinsame Plattform umfasst derzeit mehr als **14.500 Wohneinheiten in mehr als 630 Assets und Projekten** mit einem GAV von rund **6,9 Milliarden Euro** und beinhaltet Investments in Mehrfamilienwohnen, Build-to-Rent, Studentenwohnen, Senior Living, Co-Living und weitere Wohnstrategien.

Das Fundraising für die Strategie soll nach der Lancierung beginnen. Ein **erstes Closing ist für das dritte Quartal 2027 vorgesehen**.

Über die Empira Group

Die Empira Group ist ein führender Investmentmanager mit Fokus auf Immobilieninvestitionen in Europa und den USA und verwaltet ein Vermögen von 12 Milliarden USD. Seit 2025 ist Empira als unabhängige Immobilienmarke innerhalb der Partners Group strategisch positioniert.

Empira bietet institutionellen Investoren eine vollintegrierte Plattform für individuelle Investmentlösungen entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. Mit Hauptsitz in Zug, Schweiz, und Büros in Deutschland, Luxemburg, den USA, Großbritannien, Schweden und Österreich ist Empira strategisch optimal aufgestellt, um die vielfältigen Anforderungen internationaler Investoren zu erfüllen.

Über Partners Group

Partners Group zählt zu den größten Unternehmen der globalen Privatmarktbranche. Das Unternehmen beschäftigt rund 2.000 Fachkräfte und verwaltet weltweit ein Vermögen von über 186 Milliarden US-Dollar. Seine Anlageprogramme und maßgeschneiderten Mandate umfassen Private Equity, Private Credit, Infrastruktur, Immobilien, Lizenzrechte und besondere Anlagechancen.

Mit ihren Wurzeln in der Schweiz und ihrem wichtigsten Standort für den amerikanischen Markt in Colorado unterscheidet sich Partners Group von anderen Unternehmen der Branche. Dank ihrer besonderen Unternehmenskultur und ihres operativ ausgerichteten Ansatzes identifiziert die Gesellschaft attraktive Anlagethemen und entwickelt Unternehmen und Vermögenswerte weiter, damit sie in ihren Märkten führende Positionen einnehmen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.partnersgroup.com. Folgen Sie uns auch auf [LinkedIn](#).