



A Munich Re company



Marketing-
anzeige
Nur für
professionelle
Investoren

Assets & Liabilities Convention 2024 – Real Estate

Uwe Krause | MEAG | September 2024

Überblick MEAG: Unser Asset Management steht auf einem starken Fundament



Unsere Größe, Kompetenz und Zuverlässigkeit machen uns zum idealen Partner für institutionelle Anleger.



Das Eingehen des richtigen Risikos liegt in unserer DNA mit mehr als 140 Jahren Risikoerfahrung.²



Mehr als 800 Spezialisten in München, New York und Hongkong.³ Wir sind Teil eines internationalen Netzwerks von 40.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Munich RE Group.



AA(-) Bonitätseinstufung für die Munich RE Group von den drei großen Ratingagenturen.



AAA ESG-Bewertung von MSCI.⁴

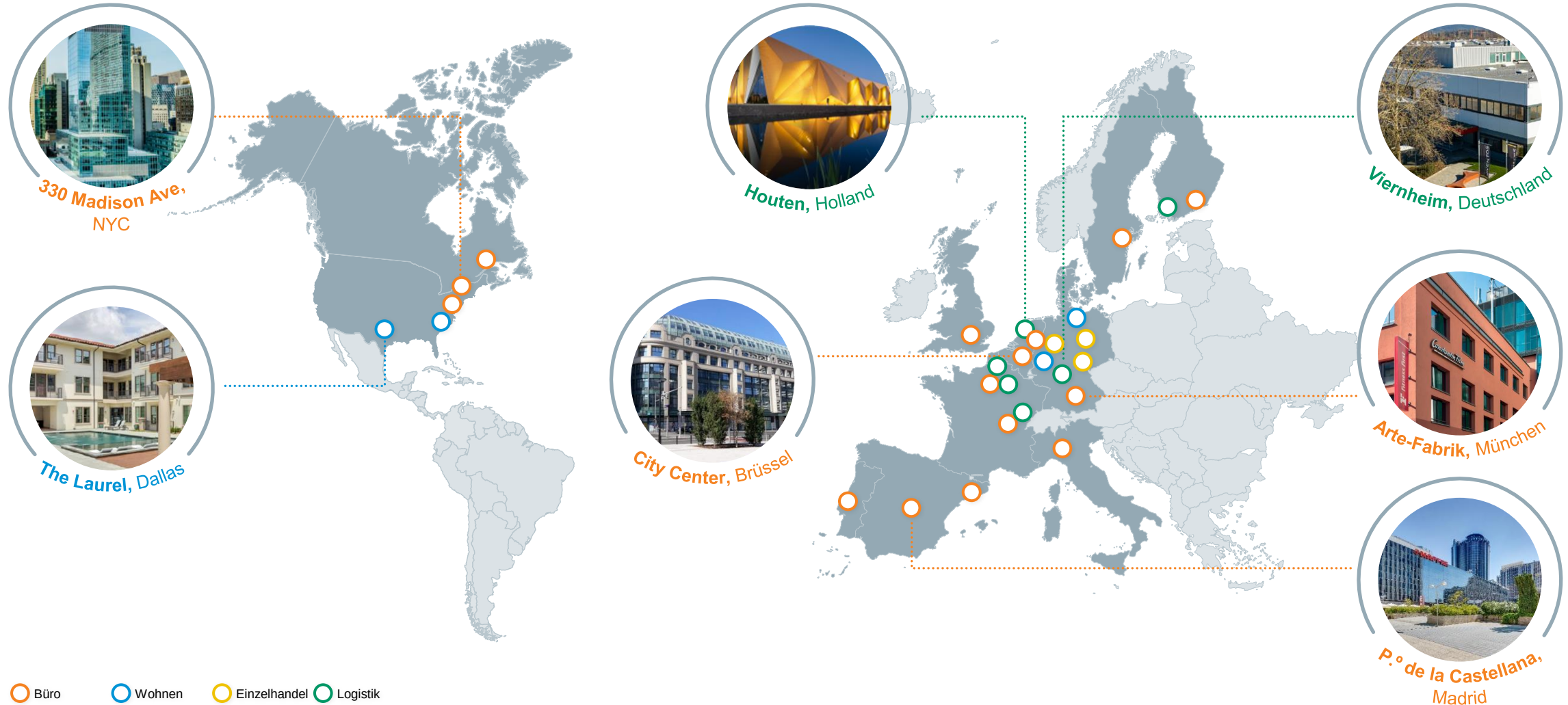
¹ Stand 31.12.2023, verwaltetes Vermögen. Berücksichtigt das verwaltete Anlagevermögen von MEAG KAG und MEAG AMG.

² Beinhaltet Vorgängereinstitute innerhalb Munich Re Group

³ Angestellte von MEAG AMG, MEAG KAG, MEAG New York Corporation, und MEAG Hong Kong Ltd.; Stand: 30.06.2023

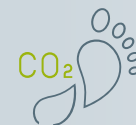
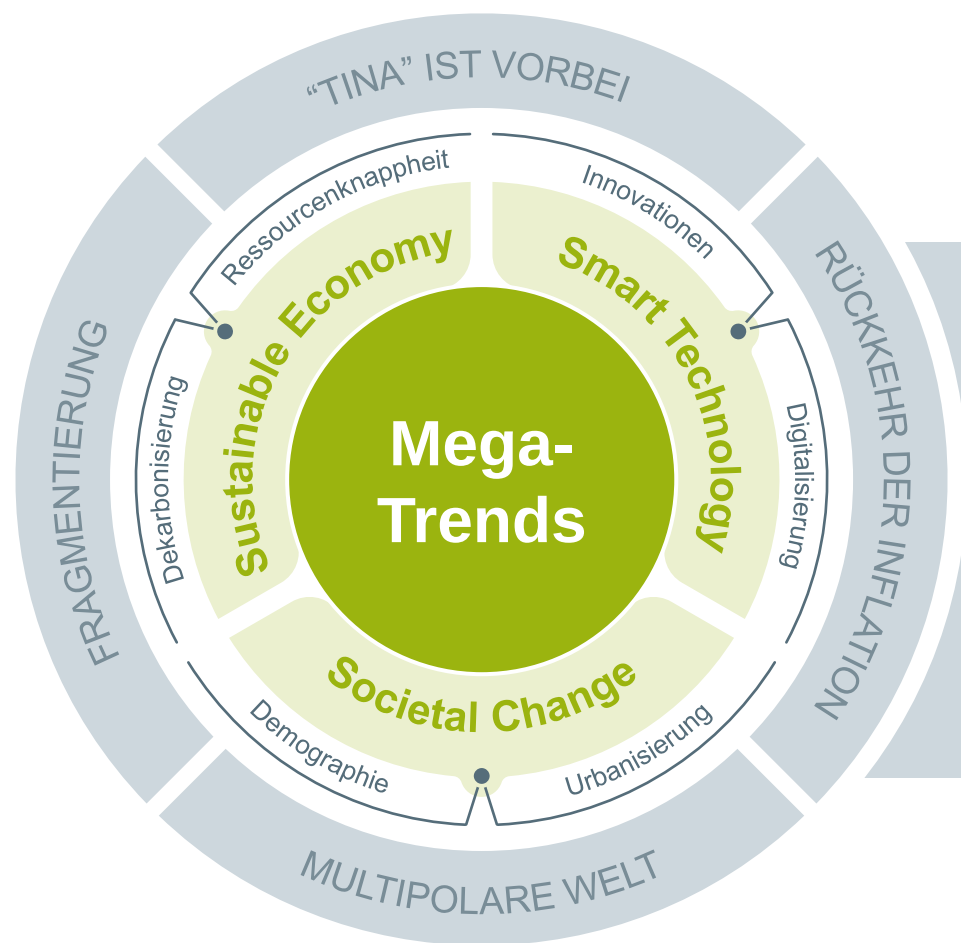
⁴ MSCI-Rating der Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft Aktiengesellschaft; Stand: 31.10.2023

MEAG managt ein regional und sektoral breit diversifiziertes Immobilienportfolio



Immobilien von MEAG AMG und MEAG KAG. Produktangebote für institutionelle Investoren werden durch die MEAG Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Verfügung gestellt.

Unser Investitionsansatz richtet sich an den relevanten globalen Megatrends aus



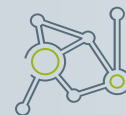
Dekarbonisierung

Energetische Ertüchtigung von Immobilienportfolien sowie Umsetzung zunehmender ESG-Regulierungen.



Demographische Veränderungen

Mangel an Wohnraum und Anpassung des Bestandes an eine alternde Bevölkerung.



Digitalisierung

Nutzung für Gebäudeautomation und Planung. Umgang mit gestiegenem Datenvolumen.



Urbanisierung

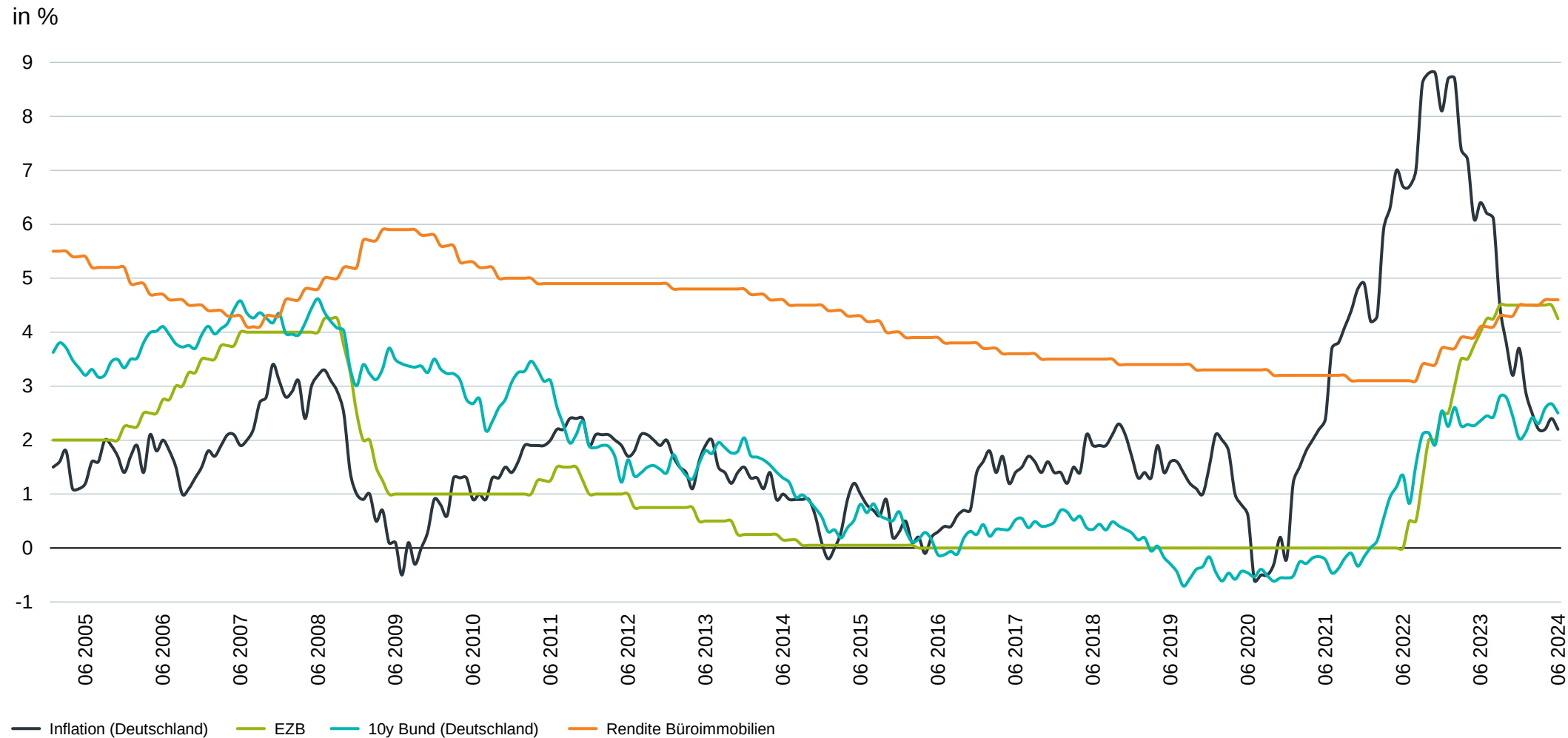
Weiterentwicklung der Innenstädte für aktuelle und zukünftige Generationen.



Multipolare Welt & Fragmentierung

Politische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheit verändern globale Warenströme.

Inflation und Zinsen: Immobilien bieten einen unverändert attraktiven Spread gegenüber Anleihen. Yieldanpassungen erfolgen zeitverzögert.



Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
Quelle: Destatis, Bloomberg, MEAG Research (Juli 2024), PMA (Prime Office Yield, 11-Key-Cities Europe, Juli 2024, Prognose April 2024)

Werttreiber für einzelne Immobiliensektoren unverändert positiv. Fokus auf Lagequalität und Produktverfügbarkeit.

Büro



- Anhaltendes **Bürobeschäftigten-Wachstum** und **New Work**
- **Mangel** an hochwertigen Büroflächen im CBD
- „**Work from home**“
- Schwache **Konjunktur**

Wohnen



- **Bevölkerungswachstum** in Ballungsgebieten und **steigender Flächenbedarf pro Kopf**
- **Eingeschränkter** Wohnungsneubau
- Staatliche **Regulierung**
- Institutionelle **Marktgröße**, speziell in Europa



Einzelhandel

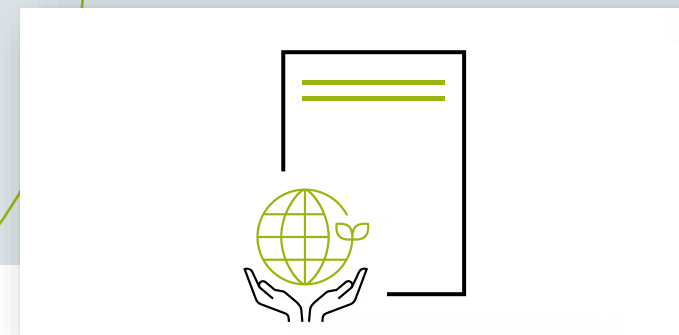
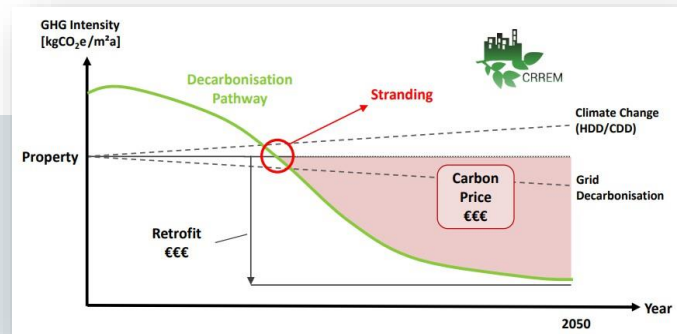
- Stärkere **Differenzierung** zwischen High-Street, Shopping-Center und Fachmärkten
- Unverändertes **Umsatzwachstum**
- **Strukturwandel** (stationär vs. online)
- Vertikale & horizontale **Verkleinerung** von A-Lagen



Logistik

- Etablierte **Warenströme** und **Logistiklagen**
- **Mangel** an hochwertigen Logistikflächen
- **Personalengpässe** bei Logistikern
- **Kostendruck**

ESG als fester Bestandteil unserer Investmentstrategie



Immobilien-Asset-Matrix: Teilsektoren und Märkte unterscheiden sich in ihrer Attraktivität

Teilsektor	Empfehlung und Schwerpunkt	Allgemeine Attraktivität		
		Deutschland	Europa	USA
Büro	Fokus auf CBD-Standorte			
Logistik	Fokus auf etablierte Logistik-Regionen			
Einzelhandel High-Street	Chancen durch angepasste Preisniveaus			
Einzelhandel Fachmärkte	Fokus auf Deutschland und Europa, starke Standorte und Mietermix			
Wohnungen	Konzentration auf Standorte mit Bevölkerungswachstum			
Alternatives¹	Fokus auf langfristige Cashflow-Stabilität			

 Opportunistisch  Fokus

¹ z. B. Bildungseinrichtungen, Seniorenwohnungen



Ihr Ansprechpartner

Uwe Krause

Head of Real Estate
Asset- and Fund Management

 +49 89 2489-2506

 UKrause@meag.com

Rechtliche Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das Informationsdokument und die vertraglichen Vereinbarungen einschließlich der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen bevor sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die Unterlage richtet sich an professionelle und semiprofessionelle Anleger. Die Vervielfältigung oder Weiterleitung dieser Unterlage oder hierin enthaltener Informationen, ganz oder teilweise, ist nicht gestattet. Untersagt ist insbesondere auch eine Veröffentlichung im Internet.

Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Fondsanteilen sind die vertraglichen Vereinbarung einschließlich der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen; das Basisinformationsblatt (nur für semi-professionelle Anleger), das Informationsdokument nach §307 KAGB enthält ausführliche Risikohinweise. Diese Unterlagen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache bei: MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München, Internet www.meag.com

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in Deutsch erhalten Sie hier: <https://www.meag.com/de/informieren/medien/Anlegerrechte.pdf>. Der Erwerb von Fondsanteilen führt nicht zum Erwerb der von dem Fonds erworbenen Vermögenswerte. Die von dem Fonds erworbenen Vermögenswerte sind nur im Besitz des Fonds.

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (wie z. B. Verwaltungsvergütung). Die Nettowertentwicklung berücksichtigt zusätzlich den Ausgabeaufschlag, der die Wertentwicklung mindert. Da der Ausgabeaufschlag im ersten Jahr anfällt, unterscheidet sich die Darstellung brutto/netto nur in diesem Jahr. Es können dem Anleger zusätzlich die Wertentwicklung mindernde Depotgebühren entstehen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Der Wert der Fondsanteile und deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen; die Anlage in den Fonds kann zu einem finanziellen Verlust führen.

Die MEAG kann jederzeit beschließen, Vorkehrungen, die sie gegebenenfalls für den Vertrieb von Anteilen eines Fonds und/oder Anteilklassen eines Fonds in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Herkunftsmitgliedstaat getroffen hat, nach den gesetzlichen Voraussetzungen für den Widerruf des grenzüberschreitenden Vertriebs wieder aufzuheben. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Bewertungen und Informationen sind nicht zur Weitergabe an oder zur Nutzung durch natürliche oder juristische Personen in Ländern bestimmt, in denen eine solche Weitergabe gegen nationale Gesetze oder Vorschriften verstoßen würde. Insbesondere darf diese Veröffentlichung nicht in den Vereinigten Staaten, Kanada, Singapur oder dem Vereinigten Königreich verbreitet werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an US-Personen und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht von US-Personen verwendet werden. Der Begriff "US-Personen" im Sinne von Rule 902 der Regulation S des US Securities Act von 1933 (17 CFR §230.902) umfasst, ist jedoch nicht beschränkt auf Einzelpersonen oder Unternehmen jeglicher Art, die Staatsbürger der Vereinigten Staaten sind oder ihren Sitz in den Vereinigten Staaten haben oder nach dem Recht der Vereinigten Staaten gegründet wurden.

Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die MEAG als zuverlässig einschätzt und wurden sorgfältig recherchiert. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden und die tatsächlichen Entwicklungen können hiervon wesentlich abweichen. Die hierin enthaltenen Einschätzungen entsprechen der bestmöglichen Beurteilung der MEAG zum jeweiligen Zeitpunkt, können sich jedoch – ohne Mitteilung hierüber – ändern. Diese Unterlage wird Ihnen ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt. Sie beinhaltet ggf. eine generalisierte Betrachtung der gegenwärtigen Rechts- bzw. Steuerlage ohne Einbeziehung individuell relevanter Gesichtspunkte und ersetzt nicht die persönliche Beratung durch einen Rechts- oder Steuerberater. Die Information stellt keine Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating dar, genügt nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlage(strategie-)empfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor ihrer Veröffentlichung. Weder die MEAG noch die mit ihr verbundenen Unternehmen, ihre Führungskräfte oder Beschäftigte übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts ergibt.

Diese Unterlage wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ("MEAG"), München, zur Verfügung gestellt. Die MEAG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Sie verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlageschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Im Rahmen investimentrechtlicher Zulässigkeit kooperiert die MEAG eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH. Diese ist ein reiner Konzern-Asset-Manager und erbringt die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltung sowie die Anlageberatung ausschließlich für Unternehmen der Munich Re (Gruppe).

Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Alle Angaben mit Stand **September 2024**, soweit nicht anders angegeben.