



A Munich Re company



MEAG Real Estate – Verantwortungsvoll Investieren

Die Zukunft gehört dem, der in sie investiert.



„Sprechen Sie uns an: Wir erläutern Ihnen gerne Details unserer ESG-Strategie und wie wir unsere Verantwortung wahrnehmen und den Herausforderungen des Klimaschutzes gerecht werden.“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vielen Dank für Ihr Interesse an einem für uns alle wichtigen Thema.

Immobilien sind für ein gutes Drittel der Kohlenstoffemissionen in Europa verantwortlich. Die Immobilienwirtschaft kann deswegen einen wesentlichen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität leisten. Dieser Verantwortung stellen wir uns und wir wollen ihr gerecht werden.

Wir tragen als Asset Manager für unsere Gruppe dazu bei, dass der Munich Re Konzern bis 2050 klimaneutral sein wird. Das Ziel erscheint fern, doch mit Blick auf den langen Lebenszyklus von Immobilien ist unsere Ambition ehrgeizig. Dementsprechend haben wir uns Zwischenziele im Rahmen der Net-Zero Asset Owner Alliance gesetzt, beispielsweise 25% Co2-Einsparung bis 2025. Unsere zum Teil mehr als hundert Jahre alten Gebäude erfordern erhebliche Anstrengungen und Investitionen auf dem Weg dorthin.

Hierfür berücksichtigen wir die ESG-Performance beim Erwerb von Immobilien, der Modernisierung und Sanierung aber auch im laufenden operativen Betrieb. Die ESG-Performance ist ein entscheidender Werttreiber in der Immobilienwirtschaft. Die Fortschritte sind bereits deutlich sichtbar: Wir identifizieren, quantifizieren und bepreisen ESG-Risiken, treffen damit risikoadäquate und nachhaltig ertragreiche Entscheidungen. Gut für die Umwelt und Gesellschaft, gut für uns.

Bewusstsein schaffen und sich einbringen: Mit unserer Mitgliedschaft in Organisationen und Verbänden übernehmen wir Verantwortung und stellen unser Risikowissen in den Dienst der Allgemeinheit. Wir bringen unser Knowhow ein, wirken an der Weiterentwicklung von Offenlegung und Transparenz von entsprechenden Risiken mit, damit die Immobilienwirtschaft noch besser ihrer Verantwortung nachkommen kann, gesellschaftliche Ansprüche aufzunehmen und umzusetzen.

Sprechen Sie uns an. Wir erläutern Ihnen gerne Details unserer ESG-Strategie und wie wir unsere Verantwortung wahrnehmen und den Herausforderungen des Klimaschutzes gerecht werden.

Mit den besten Grüßen,

Dr. Stefan Haas

Global Head of Real Estate MEAG (AMG und KAG)¹

¹ Global Head of Real Estate bei MEAG AMG, Geschäftsführer bei MEAG KAG



01

ESG bei MEAG Real Estate im Überblick

Einführung	06
Kompetenzen	08

02

ESG-Integration und Handlungsfelder

Unsere Stakeholder	11
ESG-Integration bei MEAG Real Estate	12
Die MEAG Nachhaltigkeitsstory	14
Nachhaltigkeit in allen Bereichen	16
Offenlegung gemäß Artikel 8 SFDR angestrebt	18
ESG-Kennzahlen	20

03

ESG Case Studies und -Initiativen

Case Studies	22
ESG-Initiativen und -Verbände	28

Appendix

Glossar	30
Rechtliche Hinweise	31

01 ESG bei MEAG Real Estate im Überblick

Die MEAG ist der globale Asset Manager der Munich Re Gruppe. Wir fokussieren uns auf das langfristig nachhaltige Wachstum der Kapitalanlagen aller unserer Kunden, zu denen Munich Re, ERGO sowie institutionelle und private Kunden gehören.



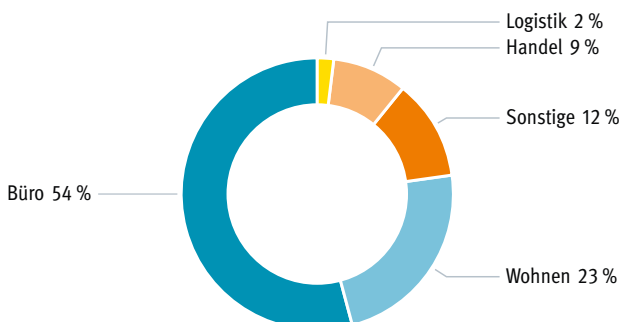
Unsere besondere Stärke ist langjährige Erfahrung und umfassende Expertise

Die MEAG steht für MEAG AMG und deren hundertprozentige Tochtergesellschaft MEAG KAG. MEAG AMG ist der globale Asset Manager der MunichRE-Gruppe, einschließlich ERGO. MEAG KAG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Recht für institutionelle und private Kunden.

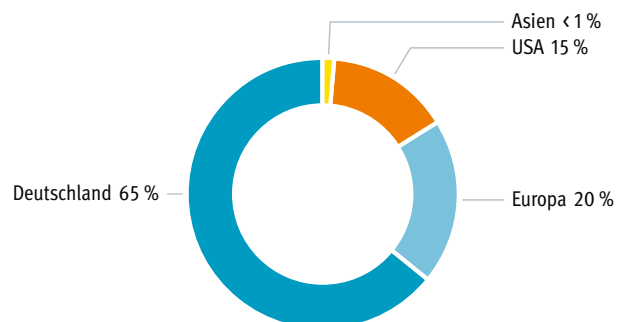
Als Immobilienspezialisten können wir bei MEAG Real Estate neben einem soliden Fundament und dem Erfahrungsaustausch mit Munich RE die Beweglichkeit und die Reichweite eines international agierenden Real Estate Investment Managers vorweisen.

In der MEAG fokussieren wir uns auf das nachhaltige Wachstum der Kapitalanlagen unserer Kunden. Unsere besondere Stärke ist unsere langjährige Erfahrung im Risikomanagement und unser profundes Verständnis der Bedürfnisse von Investoren, die ihre Zahlungsverpflichtungen mit den Cashflows ihrer Kapitalanlagen abdecken möchten.

Assetklassen



Regionaler Fokus



Darstellung von MEAG KAG und MEAG AMG gemeinsam
Stand: 30.06.2023

Identifizierte Handlungsfelder zur Nachhaltigkeit



Wir integrieren ESG-Kriterien in unseren Investitionsentscheidungen

Hierdurch ergänzen wir die traditionelle Finanzanalyse, indem wir mit Nachhaltigkeitsaspekten verbundene Chancen und Risiken erkennen.

Wir beziehen nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft in unsere Investitionsentscheidungen ein und fördern ausgewählte Nachhaltigkeitsaspekte. Dadurch berücksichtigen wir auch die Präferenzen unserer Anleger. Besondere Relevanz hat dieses Vorgehen bei langfristigen Investitionen in die Assetklasse Real Estate.

Unser Ansatz verfolgt Wertschöpfung konsequent über den gesamten Immobilienlebenszyklus hinweg. Wir integrieren ESG-Kriterien in die Ankaufsprüfung, um Chancen und Risiken frühzeitig und umfassend zu erkennen und bei unseren Entscheidungen im Sinne unserer Kunden zu berücksichtigen.

Wir sehen im Einklang mit einschlägigen Studien einen positiven langfristigen Zusammenhang zwischen der Nachhaltigkeit von Investitionsstrategien und ihrer Performance.

Kompetenzen



„ESG-Integration bedeutet, ESG-Aspekte als festen Bestandteil der aktuellen Projekte und Initiativen zu berücksichtigen.“

Dr. Moritz Waibel
Head of ESG & Sustainable Finance



Entscheidungsfindung durch übergreifende ESG-Leitungsstruktur

ESG-Leitungsstruktur



Um eine unternehmensweite Abstimmung der ESG-Strategie, -Umsetzung und -Kommunikation zu gewährleisten, hat die MEAG im Jahr 2022 eine neue ESG-Leitungsstruktur eingerichtet. Der MEAG ESG-Ausschuss entscheidet über strategische ESG-Angelegenheiten, während das MEAG ESG Management Team für die MEAG-weite ESG-Umsetzung verantwortlich ist.

Ein spezielles ESG & Sustainable Finance Team mit direkter Berichtslinie an den Vorstand der MEAG ist, in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung, dafür verantwortlich, die Einhaltung der ESG-Vorschriften zu gewährleisten. Die Rechtsabteilung ist mit dedizierten ESG-Experten besetzt. Darüber hinaus entwickelt das ESG & Sustainable Finance Team Richtlinien und Umsetzungsmaßnahmen und befähigt die ESG-Produktentwicklung und -Kommunikation in der MEAG.



ESG-Multiplikatorenansatz

Neben den dedizierten ESG-Teams gibt es bei der MEAG auch ESG-Multiplikatoren, die die Nachhaltigkeit in der gesamten Investment-Wertschöpfungskette weiter integrieren. Durch dieses ESG-Multiplikatoren-System kümmern sich Fachspezialisten darum, die für ihren Bereich relevanten ESG-Aspekte gemeinsam mit dem ESG & Sustainable Finance Team zu identifizieren. Innerhalb ihrer Teams treiben die Multiplikatoren dann die Implementierung voran und fungieren als Ansprechpartner. Die Multiplikatoren sind für ESG mitverantwortlich.

Im Immobilienbereich werden ESG-Multiplikatoren unter anderem in den verschiedenen Bereichen des Asset- und Property Managements sowie im Fondsmanagement eingesetzt. Eine zentrale ESG-Einheit, verankert im Asset Management, steuert übergreifend die ESG-Integration im Immobilienbereich und koordiniert die Initiativen in den Teams. Die Aufgabe der Multiplikatoren ist es, relevante Themen rund um die ESG-Integration in die jeweilige Abteilung einzubringen. Sie sind Ansprechpartner für ESG-Themen und -Fragen in ihren Abteilungen und transportieren die Anliegen der Abteilung in das Multiplikatoren-Netzwerk.

Gleichzeitig sind sie Ansprechpartner für die zentrale Koordinationsstelle im Asset Management, wenn es um die Bereitstellung von Daten und Informationen für die interne und externe Berichterstattung geht. Alle drei Wochen findet ein ESG Real Estate Meeting statt. Zum einen wird dort Wissen zu allgemeinen, relevanten Themen mit ESG-Bezug vermittelt. Zum anderen werden Inhalte der aktuellen Projekte und Initiativen aus den Abteilungen besprochen, sodass alle Teilnehmer auf dem neuesten Stand sind und Synergien identifiziert und Teams für verschiedene Projekte gebildet werden können.

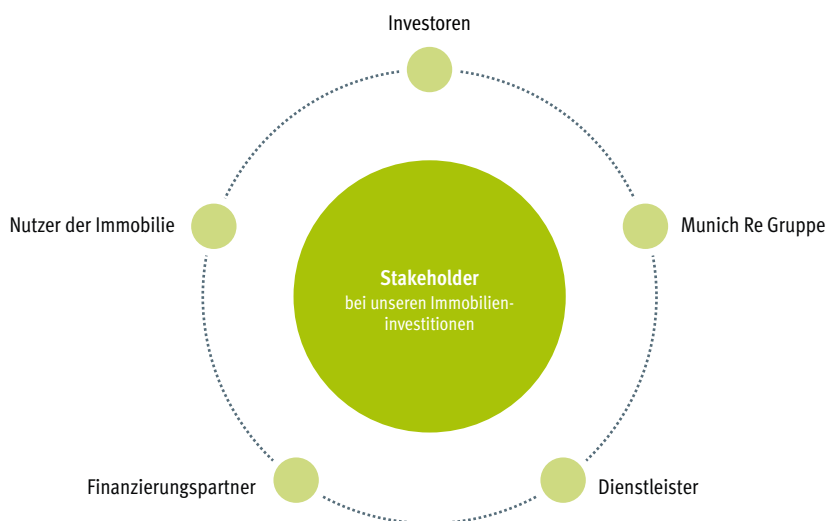
Zu den Teilnehmern zählen neben der zentralen ESG-Einheit im Asset Management und den ESG-Spezialisten für Alternative Assets aus dem MEAG ESG & Sustainable Finance Team, die ESG-Multiplikatoren im Immobilienbereich und viele weitere interessierte Mitarbeiter. Die abteilungsübergreifende Vernetzung der ESG-Multiplikatoren ist für die erfolgreiche Integration von ESG-Aspekten in die Anlageprozesse unerlässlich.

02 ESG-Integration und Handlungsfelder

Das Thema Nachhaltigkeit spielt bei der MEAG in der gesamten Wertschöpfungskette eine Rolle und betrifft externe wie interne Stakeholder. Deshalb verfolgt die MEAG einen ganzheitlichen Ansatz und konkrete Maßnahmen in den jeweiligen Fachbereichen. Im Folgenden wird eine Übersicht über identifizierte Kernthemen, Handlungsfelder sowie Maßnahmen vermittelt.



Unsere Stakeholder



Investoren

Wir unterstützen unsere Kunden umfassend bei der Umsetzung ihrer nachhaltigen Investmentstrategie und bieten unseren institutionellen Anlegern hochwertige Anlageprodukte mit ESG-Fokus an. Darüber hinaus erstellen wir selektiv detaillierte Auswertungen und Reports zur Nachhaltigkeitsbilanz von Investitionen. Wir streben eine Umstellung all unserer Immobilienfonds auf eine Offenlegung nach Art. 8 SFDR an.

Dienstleister

Bei Projektentwicklungen sowie Um- oder Ausbauten unterstützen wir unsere Dienstleister bei der Umsetzung nachhaltiger Bauweisen und informieren sie unter anderem zu Themen wie CO₂-Bilanzierung und Recycling.

Sowohl im Facility als auch im Property Management bemühen wir uns nachhaltigkeitsbezogene Vertragsklauseln zu verankern, zum Beispiel zu den Themen Energiemanagement, Verwendung nachhaltiger Materialien, Bezug von grüner Energie und Erhebung von ESG-Kennzahlen. Mit den PM-Dienstleistern schließen wir regelmäßig entsprechende Zielvereinbarungen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit ab.

Finanzierungspartner

Wir unterstützen die Banken und Finanzierungspartner bei ihren individuellen ESG-Anforderungen, zum Beispiel, indem wir die im Finanzierungsprozess erforderlichen Daten zur Verfügung stellen.

Nutzer der Immobilie

Mit dem Ziel, das Bewusstsein für einen nachhaltigeren Energieverbrauch zu verbessern, führen wir regelmäßig Mieterdialoge zu den Themen erneuerbare Energien, z.B. Photovoltaik, durch und verteilen Informationsbroschüren für Mieter zur energieeffizienten Nutzung von Mietobjekten. Wenn möglich, führen wir nachhaltigkeitsbezogene Klauseln in unseren Mietverträgen ein, um die Kooperation der Mieter bei der Bereitstellung von Daten und Informationen zu verbessern.

Wir unterstützen unsere Mieter bei nachhaltigkeitsbezogenen Maßnahmen, wie z.B. der Optimierung der Anlagensteuerung zur Reduktion von Energieverbräuchen oder der Optimierung der Recyclingquote bei Mietraumausbauten.

ESG-Integration bei MEAG Real Estate



„Mit unserem ganzheitlichen ESG-Ansatz über den Investmentzyklus hinweg bringen wir die Interessen aller Stakeholder verantwortungsvoll in Einklang.“

Diana Louis
ESG Real Estate Specialist at MEAG

- 1 Nachhaltigkeitsbewertung im Ankaufsprozess**
Von Beginn an setzen wir auf Nachhaltigkeit. Bei jedem Ankaufsprozess durchlaufen die Immobilien eine umfassende ESG Due Diligence. Unsere Experten auf dem Gebiet bewerten die Nachhaltigkeitskriterien und stellen sicher, dass sie unseren hohen Standards entsprechen.
- 2 Aktives Asset Management für Effizienz**
In der Erst- und Regelbetriebsphase setzen wir auf aktives Asset Management. Dabei identifizieren wir mögliche Einsparpotenziale, insbesondere im Bereich Energie und Treibhausgasemissionen. Durch gezielte Schritte sorgen wir dafür, dass diese Potenziale voll ausgeschöpft werden.
- 3 Langfristige Maßnahmen für Werterhaltung**
Während der Instandsetzungs- und Sanierungsphasen setzen wir auf umfangreiche, langfristige Maßnahmen um Werterhaltung zu gewährleisten und das Potential der Immobilie im Einklang mit den bestehenden ESG-Standards auszuschöpfen. In einigen Fällen beauftragen wir ein umfassendes ESG-Audit, das einen detaillierten Maßnahmenkatalog und Zeitplan enthält.
- 4 Abwägung der Interessen in der Prüfungsphase**
Bei Entscheidungen über den Fortbestand einer Immobilie berücksichtigen wir die Interessen aller Stakeholder. Dabei spielen ESG-Risiken und -Chancen eine zentrale Rolle. Wir entscheiden sorgfältig, ob eine Immobilie gehalten und gegebenenfalls saniert oder revitalisiert werden soll, oder ob ein Verkauf die beste Option ist.
- 5 Verkauf an ESG-orientierte Käufer**
Beim Verkauf prüfen wir potenzielle Käufer nach ESG-Kriterien. Besonders bevorzugen wir Käufer, die einen aktiven „Manage-to-Green“ Ansatz im Asset Management verfolgen. Damit möchten wir erreichen, dass Objekte mit Potenzial zur ESG-Optimierung in die Hände von Investoren gelangen, die unsere Nachhaltigkeitsvision teilen.

CO₂-Reduktion im Gesamtportfolio

Die Immobilienbranche spielt eine zentrale Rolle in Bezug auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen, den Energieverbrauch und die Emissionen von Treibhausgasen wie CO₂.

Der Fokus bei der CO₂-Reduktion im Gesamtportfolio liegt auf der Optimierung der energetischen Performance sowohl auf Portfolio- als auch auf Einzelobjektebene. Die Maßnahmen reichen von der optimierten Steuerung der technischen Gebäudeausrüstung über den Austausch der Technik bis hin zu baulichen Maßnahmen an der Gebäudehülle. Zusätzlich setzen wir auf die Energieerzeugung durch den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen.

Um die Energieeffizienz gezielt zu verbessern, setzen wir auf individuelle Maßnahmen, die auf Gebäudeebene umgesetzt werden.

Parallel dazu analysieren wir die Effektivität einzelner Maßnahmen anhand ausgewählter Objekte, um gewonnene Erkenntnisse auf den gesamten Bestand anwenden zu können.

Das Thema der Datenerfassung spielt hierbei eine zentrale Rolle. Durch Verbesserung und Ausbau der eigenen Datenplattform sowie durch kontinuierliches Lernen und Schulen beim Thema der Datenerhebung und -analyse sorgen wir für eine fundierte Grundlage. So gewinnen wir nicht nur Einblicke in den Fortschritt, sondern können auch gezielte Handlungsempfehlungen ableiten. Mit diesen Ansätzen verfolgen wir einen umfassenden Weg, um die Dekarbonisierung kontinuierlich voranzutreiben und unsere Verpflichtungen im Bereich ESG konsequent zu erfüllen.

Sanierungs-/Revitalisierungsphase



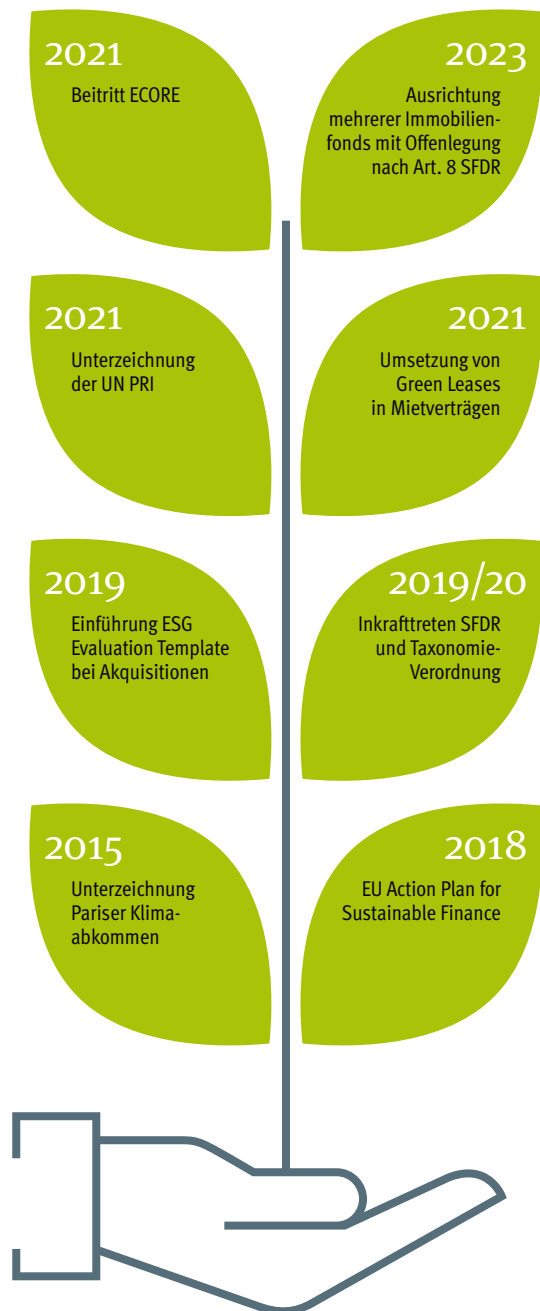
Die MEAG Nachhaltigkeitsstory

Unsere Milestones der letzten Jahre

In weniger als 10 Jahren seit dem Pariser Klimaabkommen 2015 hat die MEAG im Bereich des Nachhaltigkeitsmanagements deutliche Fortschritte erzielt. Als Tochtergesellschaft der Munich RE wurden diese Schritte stets in enger Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft unternommen.

Unmittelbar nach der Veröffentlichung des EU Action Plans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums im Jahr 2018 erfolgte bei der MEAG 2019 die Einführung eines ESG Evaluation Templates bei Akquisitionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht darin, bereits beim Erwerb von Immobilien die Zukunftsfähigkeit auch hinsichtlich der Nachhaltigkeitsaspekte zu bewerten. Dies hat indirekt nicht nur positive Auswirkungen auf die Umwelt sondern ist auch entscheidend für die langfristige Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios.

Angesichts der Tatsache, dass Immobilien eine wichtige Rolle bei der Eindämmung des Klimawandels spielen, besteht im Bereich des Immobilienwesens ein besonderer Handlungsbedarf. Wir achten die Grundsätze für verantwortungsvolles Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI), die Munich RE als eines der ersten Unternehmen in Deutschland im Jahr 2006 unterzeichnet hat. Zur Stärkung der Verpflichtung hat die MEAG die UN PRI 2021 ebenfalls unterzeichnet.





„Neben der Lagequalität hat die Qualität hinsichtlich ESG-Anforderungen bei unseren Ankäufen höchste Priorität.“

Katrin Hupfauer
Head of Real Estate Transactions

Mit dem Inkrafttreten der SFDR im Dezember 2019 und EU-Taxonomie im Juli 2020 begann die MEAG mit den Vorbereitungen zur Umstellung der Immobilienfonds auf eine Offenlegung gemäß Art. 8 SFDR. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem die Einführung von nachhaltigkeitsbezogenen Mietvertragsklauseln vorangetrieben, um Mieter zu einer nachhaltigen Nutzung anzuregen und zur Weitergabe nachhaltigkeitsbezogener Daten zu bewegen.

Im Jahr 2021 trat die MEAG der Initiative ECORE (ESG Circle of Real Estate) bei und arbeitete gemeinsam mit Branchenvertretern an der Entwicklung eines ESG-Scoring-Systems mit. In 2023 wurde erstmals ein Immobilienfonds der MEAG anhand der Kriterien von ECORE bewertet. Damit unterstützen wir das Ziel, die Transparenz von Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios zu verbessern.

Die Umstellung mehrerer Immobilienfonds auf eine Offenlegung nach Art. 8 SFDR erfolgte im Jahr 2023 und ist mit der Definition eines Merkmalkonzepts mit Schwerpunkten in den Bereichen Umwelt („E“) und Soziales („S“) verbunden.

Obwohl die MEAG stolz auf die erreichten Meilensteine der letzten Jahre zurückblicken kann, besteht weiterhin Handlungsbedarf. Die MEAG setzt sich kontinuierlich neue Ziele und überprüft aktuelle Vorgehensweisen, um ihre Nachhaltigkeitsbemühungen fortzusetzen.

Nachhaltigkeit in allen Bereichen

Im Sinne unseres Nachhaltigkeitsansatzes haben wir Handlungsfelder und Kernthemen identifiziert, deren Umsetzung wir akribisch verfolgen. Hierzu zählen Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus, dem Ankauf, Bestandsmanagement und Bauprojekten bis hin zum potenziellen Exit oder Refurbishment.

Des Weiteren engagieren wir uns in diversen Initiativen, um Nachhaltigkeitsansätze in der gesamten Immobilienbranche zu unterstützen und voranzutreiben.

Identifizierte Kernthemen bei der MEAG

Maßnahmen und Umsetzung

ESG Due Diligence bei Akquisitionen	ESG-Optimierung bei Bauprojekten	ESG-Optimierung des Bestandes	Engagement in Initiativen und Ausschüssen	Optimierung der Datenlage
Durchführung einer umfassenden ESG-Prüfung im Rahmen eines ESG Evaluation Templates für den Ankauf	Durchführung einer CRREM-Analyse und Ermittlung des Stranding Points	Laufende Analyse von ESG-Optimierungspotenzialen im Bestand	Die MEAG ist Mitglied und Unterstützer zahlreicher Initiativen (z.B. ECORE, UN PRI)	Umsetzung von nachhaltigkeitsbezogenen Mietvertragsklauseln
Durchführung einer ESG Due Diligence im Rahmen jeder Akquisition	Zertifizierung der Developments sowie Prüfung auf Taxonomiekonformität	Integration der identifizierten Maßnahmen in die Objektstrategien und -cashflows	Unsere ESG-Spezialisten besetzen Ausschüsse beim ZIA, BVI und BAI	Installation von Smart Metern
Risk Exposure Checks bestehend aus Screenings bezüglich der Berücksichtigung von Biodiversität (IBAT-Tool) und Menschenrechte	Prüfung und Integration von Smart Building Solutions		Die MEAG unterstützt die Münchner Rück bei der Einhaltung der Vorgaben der Net-Zero Asset Owner Alliance (NZAOA)	Integration der Datenerhebung in das Tagesgeschäft
Evaluierung durch das Investment Committee (IC)				Aufbau einer internen ESG-Datenplattform



Zenith Building, Brüssel



„Bei jeder Projektentwicklung steht ESG hoch im Fokus. So gelingt es uns, nachhaltig Werte zu heben und die Portfolien zu verjüngen.“

Katja Rincker
Head of Real Estate Development

Offenlegung gemäß Artikel 8 SFDR angestrebt

Die MEAG hat ein Merkmalskonzept mit den Schwerpunkten „E“ und „S“ erarbeitet und passt dieses in Abstimmung mit den Investoren individuell auf das jeweilige Fondsprodukt an. Mit dem Merkmalskonzept strebt die MEAG grundsätzlich einen klimaneutralen Immobilienbestand bis zum Jahr 2050 an. Im Fokus steht dabei die gebäudetechnische Transformation und damit die mögliche Verbesserung der Energieeffizienz sowie die mögliche Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Hierfür wird bereits im Ankaufsprozess eine umfassende ESG Due Diligence durchgeführt. Im laufenden Betrieb wird, soweit technisch und rechtlich möglich, eine regelmäßige Verbrauchsdatenmessung installiert, um Verbrauchs- und Emissionsdaten transparent zu machen.

Des Weiteren strebt die MEAG einen positiven Beitrag über infrastrukturelle und soziale Maßnahmen an, indem beispielsweise E-Ladesäulen für KFZ oder Fahrradständer installiert werden. Darüber hinaus wird ein Austausch mit den Mietern zu umweltbezogenen Themen und eine entsprechende Vereinbarung nachhaltigkeitsbezogener Mietvertragsklauseln angestrebt. Im Weiteren unterstützt die MEAG eine verbesserte ESG-Transparenz durch die Teilnahme an ESG-Benchmarks.



HTC Keilaniemi, Helsinki



„ESG-Merkmale sind fester Bestandteil der Investitionsstrategie jener unserer Immobilienfonds, die nach Artikel 8 SFDR offenlegen.“

Uwe Krause
Head of Real Estate Fund Management

Die MEAG strebt die Offenlegung nach Artikel 8 SFDR für alle Fondsprodukte im Bereich Immobilien an:



Die MEAG bewirbt ökologische sowie soziale Merkmale und stellt bestehende Immobilien-Spezial-AIF schrittweise auf die Offenlegung nach Artikel 8 SFDR um. Das Merkmalskonzept wird in den entsprechenden Vorvertraglichen Informationen beschrieben und in das Vertragswerk aufgenommen.



Bei Neuprodukten kommt ebenfalls das MEAG Merkmalskonzept zum Tragen und es werden ökologische und soziale Merkmale beworben. Dabei wird grundsätzlich eine Offenlegung nach Artikel 8 SFDR angestrebt.

Merkmalskonzept

Datengrundlage schaffen	Energie	CO ₂	Förderung umweltfreundlicher Mobilität	Nachhaltigkeitsbezogene Mietvertragsklauseln	Benchmarking
Einführung einer Verbrauchsdatenerfassung für Energie zum Analysieren von Verbräuchen	Durchführung einer ESG Due Diligence mit Fokus auf Energie-Einsparpotentiale	Durchführung einer ESG Due Diligence mit Fokus auf CO ₂ -Einsparpotentiale	Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen und E-Ladesäulen soweit technisch und rechtlich möglich	Erhöhung der Anzahl an Mietverträgen mit nachhaltigkeitsbezogenen Mietvertragsklauseln	Erhöhung der Transparenz durch Teilnahme an einer etablierten Immobilien-Benchmark
	Erstellung einer Mehrjahresplanung mit Einspar- und Kosten-szenarien	Erstellung einer Mehrjahresplanung mit Einspar- und Kosten-szenarien	Messung der Entfernung zum ÖPNV		

ESG-Kennzahlen

CO₂-Emissionen

Die MEAG unterstützt die Munich RE bei der Erreichung des durch die NZAOA initiierten Ziels der Klimaneutralität bis 2050 und erhebt dazu die entstandenen CO₂-Emissionen in Scope 1 und Scope 2. Die CRREM-Dekarbonisierungspfade fungieren als Benchmark für unseren CO₂-Fußabdruck.

ECORE-Scoring¹

ECORE ist ein Scoring-System für die ESG-Performance von Immobilien. Das Scoring geht über die CO₂-Benchmark hinaus. Ein umfassender Fragebogen soll eine ganzheitliche Bewertung der ESG-Performance auf Asset- und Portfolio-Ebene ermöglichen.

Die MEAG trat der Initiative 2021 bei und beteiligte sich an der Entwicklung eines Fragebogens für das Scoring-System.

Energieeffizienzklasse in EPC

(Energy Performance Certificate)

Der Erwerb von Gebäuden kann u.a. nur dann als EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit eingestuft werden, wenn ein Energieausweis der Klasse A vorliegt oder wenn das Gebäude zu den obersten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört, ausgedrückt als Primärenergiebedarf (PED). Bei der MEAG sind wir bestrebt, die Energieeffizienz kontinuierlich zu verbessern und damit eine höhere Energieeffizienzklasse im EPC zu erreichen.



Finsbury Square, London



Van Hout, Houten, Niederlande

Zertifizierungen und Benchmarks¹

Neuanlagen für Konzernkunden sollen eine der folgenden Zertifizierungen oder ein gleichwertiges und anerkanntes Zertifizierungsniveau aufweisen: Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Gold® oder Platin; Living Building Challenge; Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) sehr gut oder besser; Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Gold oder Platin.



¹ Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für künftige Auszeichnungen.

03 ESG Case Studies und -Initiativen

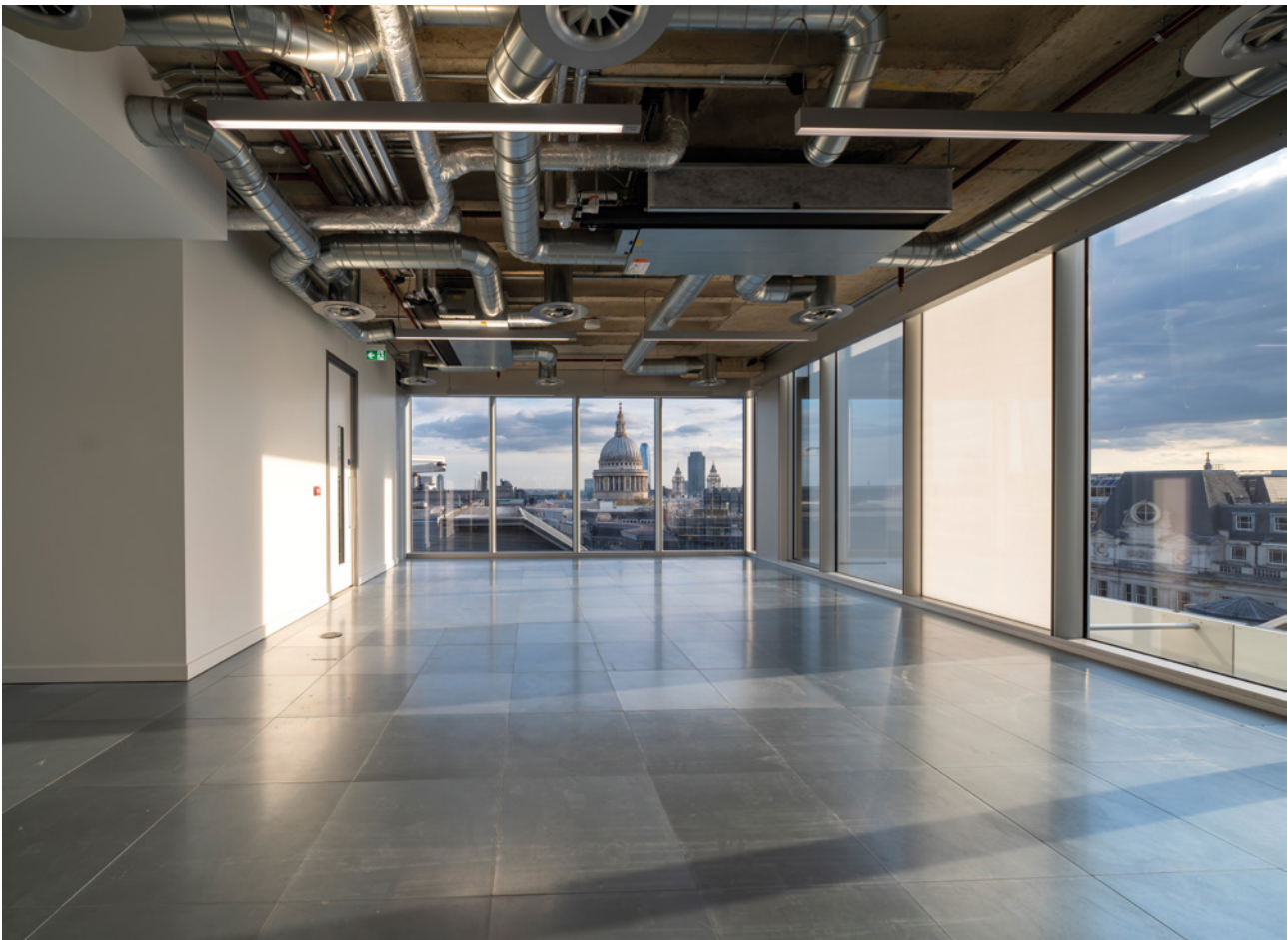
Ob Ankauf, Revitalisierung oder Bauprojekt – in allen Bereichen des Immobilienlebenszyklus berücksichtigen wir ESG-Aspekte. Die Case Studies zeigen ausgewählte Objekte, die unter ESG-Kriterien besonders hervorzuheben sind.



LDN:W in London

Bei der Planung und Renovierung des LDN:W in London stand Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Moderne Klimatisierungstechnologien wurden in das Gebäude integriert, um die Kohlenstoffemissionen um 42 % und den Energieverbrauch um 40 % zu senken. So erhielt das Objekt nach dem Refurbishment ein BREEAM Excellent und ein Wired Platinum Zertifikat.

Auch unter sozialen Gesichtspunkten profitieren die Nutzer vom Refurbishment, unter anderem durch attraktive Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse mit Blick auf die Londoner Skyline. In nur wenigen Gehminuten können außerdem umliegende U-Bahnhöfe mit Anbindung an die Circle Line, Central Line, Hammersmith & City Line erreicht werden.



Zertifizierungen¹:

Nach dem Refurbishment wurde dem Objekt ein BREEAM Excellent und ein Wired Platinum Zertifikat ausgestellt.

¹ Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für künftige Auszeichnungen.

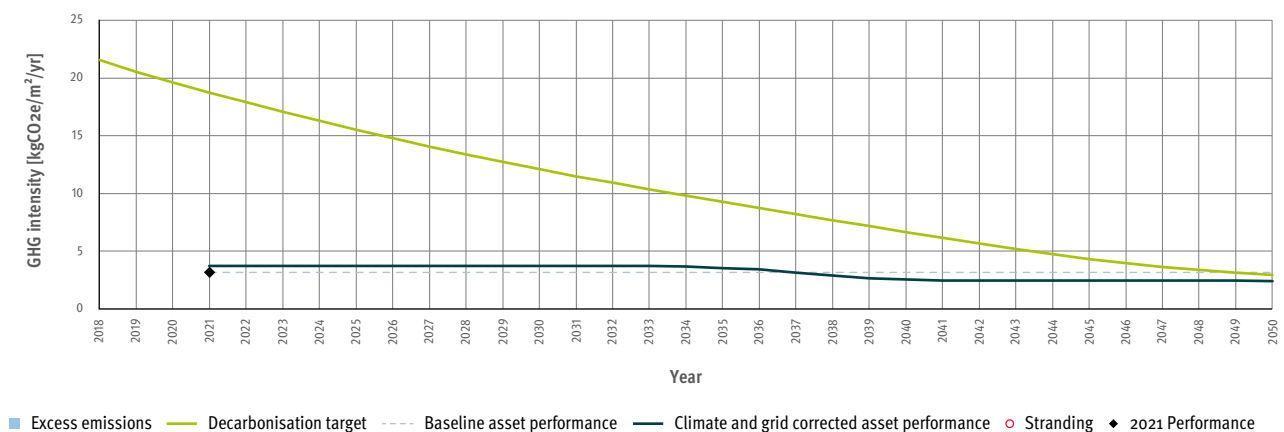
Das Waterfront Building in Stockholm

Mit dem Waterfront Building in Stockholm hat die MEAG ein besonders energieeffizientes Objekt im Portfolio des Fonds „MEAG European Prime Opportunities“. Dafür erhielt das Gebäude eine LEED Gold® Zertifizierung¹. Der CRREM-Pfad verdeutlicht, dass das Objekt mit den Klimazielen aus dem Pariser Abkommen konform ist und langfristig ein „Stranding“ verhindert werden kann.

Mit rund 50 m Entfernung zum Bahnhof Stockholm City bietet das Objekt Mitarbeitern sowie Besuchern eine sehr gute ÖPNV-Anbindung mit Bus, U-Bahn sowie Zug.



CRREM-Pfad: Datenbasis 2021





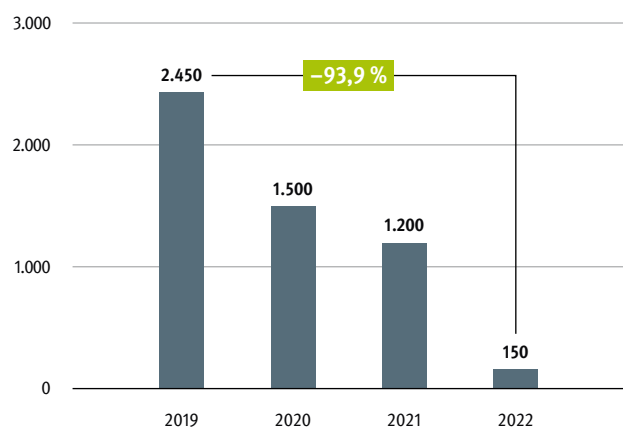
Haarlemmer Hof in Amsterdam

Zur Verbesserung der Nachhaltigkeitskriterien und Reduktion der Energiekosten wurde Mitte 2021 eine Brunnenanlage (Geospeicher) im Haarlemmer Hof in Amsterdam in Betrieb genommen. Der Gasverbrauch konnte durch diese Maßnahme stark reduziert werden.

Das Gebäude hat ein EPC A+ Rating erhalten¹. Zudem zeichnet sich das Objekt durch eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen sowie eine gute Individualverkehrsanbindung sowie einer Straßenbahnhaltestelle in rund 100 m Entfernung vom Objekt aus.

Durch die Inbetriebnahme der Brunnenanlage (Geospeicher) konnte ab 2021 der Gasverbrauch stark reduziert werden:

Gasverbrauch in m³/a



¹ Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für künftige Auszeichnungen.

Fachmarktzentrum in Kranenburg



Wärmepumpe

Zwei der drei Mietflächen werden mit einer Luftwärmepumpe statt mit Gas beheizt.



Zertifizierung

Der Neubau wurde von einem DGNB-lizenzierten Ingenieurbüro begleitet und erhielt in 2022 das DGNB Gold-Zertifikat.



Solarstrom

Eine Photovoltaikanlage wurde 2022 durch einen Betreiber installiert. Der Strom wird von den Mietern abgenommen.



Nachhaltige Rohstoffe

Es wurden Holzleimbinder als tragende Dachkonstruktion verbaut anstelle von Stahlbetonträgern.



Vertikalbegrünung

Vier Grünfassaden sorgen für eine natürliche Wärmedämmung und fördern gleichzeitig den Artenschutz.



Nachhaltige Bewässerung

Ein großes Regenwasserauffangbecken dient der Bewässerung der Grünfassade.

Das Objekt in Kranenburg zeichnet sich neben den Nachhaltigkeitsaspekten auch durch eine gute ÖPNV-Anbindung und eine hohe Einkaufsqualität für Nutzer aus.



Zertifizierung¹:



Nachhaltiges Gebäude
DGNB Zertifikat in Gold

¹ Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für künftige Auszeichnungen.

ESG-Initiativen und -Verbände¹



BVI – Arbeitskreis Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds

Der BVI Arbeitskreis Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds unterstützt Initiativen im Bereich Regulierung von Immobilienfonds und bündelt Fachkompetenzen bezüglich nachhaltigen Investierens. Die MEAG unterstützt die Initiative und engagiert sich aktiv.



BAI – Bundesverband Alternative Investments e.V.

Der Bundesverband Alternative Investments e.V. (BAI) ist eine Interessensvertretung, welche sich über alle Asset- und Produktklassen erstreckt. Die MEAG nutzt diese Initiative, um sich mit Marktteilnehmern zu verschiedenen Themen auszutauschen (u.a. auch ESG-Themen).



ESG Circle of Real Estate (ECORE)

Die Mitglieder der ECORE-Initiative haben einen Scoring-Standard entwickelt, um Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Seit 2021 ist die MEAG Mitglied des ESG-Circle of Real Estate (ECORE), und arbeitet gemeinsam mit Immobilienunternehmen, Banken und Verbänden an der Umsetzung des ECORE-Scoringmodells.



UN Principles for Responsible Investment

Die UN PRIs umfassen 6 von Anlegern entwickelte Prinzipien. Diese ermöglichen verschiedene Maßnahmen zur Integration von ESG-Aspekten in Anlageprozesse. Dafür beachten wir diese Grundsätze der Vereinten Nationen, die Munich Re als eines der ersten Unternehmen in Deutschland im Jahr 2006 unterzeichnet hat. Zur Stärkung ihrer Verpflichtung hat die MEAG die UN PRI 2021 ebenfalls unterzeichnet.



ZIA

Im zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), dem deutschen Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, beteiligt sich die MEAG in den Ausschüssen CSR und Energie- und Gebäudetechnik.

¹ Darstellung von Teams und Mitarbeitern der MEAG KAG und MEAG AMG gemeinsam

Anwendungsfall:

Integration der UN-PRIs in die Entscheidungsprozesse der MEAG

1 Wir werden ESG-Aspekte in die Investitionsanalyse und Entscheidungsprozesse einbeziehen.

Wir beziehen die Bewertung von ESG-Risiken und -Chancen in unseren Due-Diligence-Prozess für jede Transaktion ein. Der Schwerpunkt der Identifizierung relevanter ESG-Faktoren in der Due Diligence wird dokumentiert und jedem Memorandum für den Investitionsausschuss beigelegt.

2 Wir werden aktive Eigentümer sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis einbeziehen.

Unsere interne ESG Real Estate Investment Richtlinie stellt sicher, dass ESG-Fragen bei der Verwaltung von Immobilienanlagen geprüft und in den Entscheidungsprozessen gewichtet werden. Wir übernehmen eine aktive Managementrolle und beziehen ESG-Themen in unsere Managementpolitik und -praxis ein, indem wir uns mit Investoren, Auftragnehmern und Mietern über ESG-Themen proaktiv austauschen. Die Richtlinien der einzelnen Abteilungen des Geschäftsbereichs Immobilien werden ständig überprüft und um ESG-Aspekte erweitert.

3 Wir bemühen uns um eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten.

Wir streben eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen und die Erstellung einer standardisierten ESG-Berichterstattung durch eine entsprechende Vertragsgestaltung von Dienstleistungsverträgen an. Zur Messung der ESG-Performance unserer Anlagen greifen wir auf etablierte Zertifikate und Benchmark-Systeme (z.B. ECORE oder CRREM) zurück.

4 Wir werden die Akzeptanz und Umsetzung der Grundsätze innerhalb der Investmentbranche fördern.

Wir fördern die Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien innerhalb der Investmentbranche, indem wir ESG-bezogene Anforderungen in unseren Due-Diligence-Prozess einbeziehen und unsere ESG-Erwartungen gegenüber unseren verschiedenen Dienstleistern kommunizieren.

5 Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu verbessern.

Wir arbeiten mit unseren Stakeholdern (z.B. Investoren, Auftragnehmern wie Dienstleistern, Mietern) zusammen, um ESG-Themen in die gesamte Wertschöpfungskette unserer Anlagen zu integrieren.

6 Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

Wir legen offen, wie ESG-Aspekte in die Immobilieninvestitionen integriert werden und berichten intern über die Fortschritte und Erfolge unserer ESG-Umsetzungsmaßnahmen.

Glossar

BAI

Bundesverband Alternative Investments e.V.

BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology

CIO

Chief Investment Officer

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

CRREM

Carbon Risk Real Estate Monitor

ECORE

ESG Circle Of Real Estate

EPC

Energy Performance Certificate

ESG

Environmental, Social, Governance

GHG

Greenhouse Gas Emissions

IC

Investment Committee

KYC

Know Your Customer

LEED

Leadership in Energy and Environmental Design

MEAG AMG

MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH

MEAG KAG

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH

MR

Munich Re, MEAG AMG und MEAG KAG

NZAOA

Net-Zero Asset Owner Alliance

PED

Primary Energy Demand

SFDR

Regulation (EU) on sustainability-related disclosures in the financial services sector

UN PRI

United Nations Principles for Responsible Investment

Rechtliche Hinweise

Diese Unterlage dient Werbezwecken und ihr Inhalt ist vertraulich. Die Vervielfältigung oder Weiterleitung dieser Unterlage oder hierin enthaltener Informationen, ganz oder teilweise, ist nicht gestattet. Untersagt ist insbesondere auch eine Veröffentlichung im Internet.

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.

Diese Unterlage wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH („MEAG“), München, verteilt. Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die MEAG als zuverlässig einschätzt. Diese Informationen sind jedoch nicht notwendigerweise vollständig und ihre Richtigkeit kann nicht garantiert werden. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden. Die tatsächlichen Entwicklungen können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. MEAG behält sich Änderungen der geschilderten Einschätzungen vor und ist nicht verpflichtet, diese Unterlage zu aktualisieren. Wertentwicklungen und Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen und Auszeichnungen.

Diese Unterlage wird Ihnen ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie ist weder als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten gedacht, noch als Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating. Sie beinhaltet auch keine Zusagen oder sonstige Verpflichtungen von Unternehmen der Munich Re (Gruppe) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten, Gewährung von Krediten oder sonstigen Investitionen in etwaigen hier beschriebenen Projekten.

Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Sie verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlageschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung auch für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Im Rahmen investmentrechtlicher 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).

MEAG, deren verbundene Unternehmen sowie deren jeweiligen Führungskräfte, Direktoren, Partner und Beschäftigte, einschließlich Personen, die an der Erstellung oder Herausgabe dieses Dokuments beteiligt sind, können von Zeit zu Zeit mit den Finanzinstrumenten handeln, diese besitzen oder als Berater in Bezug auf diese Instrumente auftreten. 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.

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.

Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Alle Angaben mit Stand August 2023, soweit nicht anders angegeben.

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München – Deutschland

Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die die MEAG als zuverlässig einschätzt. Diese Informationen sind jedoch nicht notwendigerweise vollständig und ihre Richtigkeit kann nicht garantiert werden. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden. Die tatsächlichen Entwicklungen können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. MEAG behält sich Änderungen der geschilderten Einschätzungen vor und ist nicht verpflichtet, diese Unterlage zu aktualisieren.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Weder die MEAG noch die mit ihr verbundenen Unternehmen, ihre Führungskräfte oder Beschäftigten übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts ergibt.

Die MEAG steht nicht nur für ein partnerschaftliches Verhältnis zu Kunden, sondern auch für einen fairen Umgang mit Bewerbern und Mitarbeitern. Ganz egal, welchen Geschlechts. Wenn wir also die männliche Form von Personenbezeichnungen verwenden, geschieht dies lediglich aus Gründen des Leseflusses.

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Stand: 30. September 2023

MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH

Am Münchner Tor 1
80805 München

T +49 89 24 89 0
info@meag.com

meag.com