



Management Consulting für Real Assets – Unsere Service- Landkarte



Leistungen für nachhaltige Transformation, regulatorische Sicherheit
und operative Exzellenz

April 2026

Unser Service- angebot

- 1 Business Model Reinvention
- 2 Operational Excellence
- 3 Outsourcing & Dienstleisterauswahl
- 4 Projekt Management Office (PMO)
- 5 Interne Revision & ISAE 3402 Prüfung
- 6 KI Potentiale in Real Estate
- 7 Real Estate Portfoliooptimierung
- 8 Managed Services - Property Management
- 9 AIFMD II / Fondsriskobegrenzungs-gesetz
- 10 ESG Value Creation
- 11 SFDR Review
- 12 Energy und Real Estate
- 13 ESG Anlagegrenzprüfung
- 14 Freiwillige Berichterstattung
- 15 Impact KPI Validierung
- 16 Corporate Real Estate
- 17 Due Diligence (Operational & ESG)



Wer sind wir: PwC Real Assets Consulting

” Unsere Mission ist es, die Arbeitswelt von morgen zu gestalten – durch transformative Lösungen für Nutzer, Eigentümer, Investoren, Städte und Kommunen.

PwC Real Asset Consulting – ganzheitliches Management "from strategy to execution"



Unser Serviceangebot im Überblick

Strategy & Operations

ESG & Nachhaltigkeit

Risk & Regulatory

Our Network: PwC Deals, PwC Transformation, PwC Asset & Wealth Management


Immobilienberatung in Deutschland



Unsere Real Asset Beratungsleistungen

Vielfältige Themenkomplexe sowohl im Sustainability als auch „Non-ESG“ Bereich

Organisation und Produkte

Strategie	Regulatorik	Operations	Legal
Aufbau-/ Ablauf-Organisation	AIFMD	Operational Excellence	Zivilrecht
Markteintritt	KAGB	Managed-Services	Mietrecht
Benchmarking	MiFID	Tool-Auswahl	SPAs
Produkte/Preise/Fees	WpHG	Dienstleisterauswahl	Bau-/ Werkverträge
Neuprodukte	PRIIPS	AM/PM/FM-Support	Finanzierungsverträge
Externalisierung		Operational DD	
Business Model Reinvention		Commercial DD	
		IT DD	
Deutschlandfonds			
Datacenter & Healthcare			

Nachhaltigkeit

Strategie	Regulatorik	Operations	Legal
Ambitionsniveau	SFDR Review	Prozesse	ESG-Vertragsgestaltung
Wettbewerbsanalyse	CSRD	Neuprodukte	Rechtsgutachten
Stakeholderanalyse	Taxonomie	Reporting	Green Leases
Operationalisierung	Risk Management	CREM	Green AM/FM/PM-Verträge
Tool-Auswahl	CO2 Kosten Auft. G	ESG DD	Green Loans/Sust. Finance
Aufbau-/ Ablauf-Organisation	EPBD		
Reporting und Offenlegung			
Dekarbonisierung, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft			
(Neue) Fonds-Produkte			
Stadt- und Quartiersentwicklung			
Gebäudebewirtschaftung			





Als Partner bei PwC mit langjähriger Erfahrung in der Real-Assets-Beratung weiß ich: Zukunftsfähigkeit entsteht nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch das Zusammenspiel von Strategie, operativer Exzellenz und verlässlicher Governance. PwC unterstützt ganzheitlich entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien und Portfolios – von Regulierung und ESG über Operational Excellence, Managed Services und CREM bis hin zu Transformation, Digitalisierung und KI. Lassen Sie uns gemeinsam die richtigen Weichen stellen: für robuste Geschäftsmodelle, leistungsfähige Organisationen und nachhaltigen Immobilienwert



Sebastian Kreutel

Partner, Head of Real Assets FS Consulting

Frankfurt am Main

Tel: +49 160 7181284

sebastian.kreutel@pwc.com

Das Team, das zu Ihnen passt und Sie bestens betreut



Sebastian Kreutel
Partner, Head of Real Assets
Consulting



Melanie Linke
Senior Managerin



Olga Scheiermann
Managerin



Regina Schnabel
Senior Associate



Sophia Geisler
Associate



Selin Daumann
Associate



Silvio Müller
Senior Manager



Aljoscha Schwedler
Manager



Luca Fischer
Manager



Franz Joseph Ruppel
Associate



Marius Schröm
Associate



Rolf Wiggert
Senior Manager



Tobias Webhofen
Manager



Jakob Zurek
Manager



Magnus Schüppel
Senior Associate



Kai Ukena
Senior Manager



Jonas Eiseheuer
Manager



Artur Miller
Senior Associate



Julian Sachtleben
Senior Associate

A background image showing a business meeting. Three people are gathered around a table, looking at documents and a laptop. A large, bold orange number '1' is overlaid on the right side of the image. The scene is brightly lit, suggesting a modern office environment.

Business Model Reinvention

” Zukünftiges Wachstum entsteht dort, wo Produktstrategie, Vertrieb und Operating Model konsequent zusammengedacht werden.

Bereit für die nächste Generation – Business Model Reinvention für Asset Manager im Real Asset Bereich

Hintergrund /Ausgangslage:

Für viele Asset Manager im Real Assets Bereich reichen punktuelle Optimierungen nicht mehr aus. Historisch gewachsene Strukturen, steigende Kosten, veränderte Erwartungen von Stakeholdern sowie technologische, regulatorische und geopolitische Veränderungen erhöhen den Druck auf das Geschäftsmodell



Wie arbeiten Asset Manager heute?

Viele Häuser arbeiten noch in gewachsenen, produkt- und funktionsorientierten Strukturen mit hoher Prozesskomplexität, begrenzter Skalierbarkeit und steigender Cost-to-Serve



Wie sehen die Asset Manager der Zukunft aus?

Zukunftsfähige Asset Manager agieren klar positioniert, daten- und technologiegestützt und mit skalierbaren Kapazitäten. Differenzierung entsteht zunehmend über Distribution, Daten, Technologie und den Zugang zu neuen Kundensegmenten – nicht mehr nur über das Produkt selbst



Was bedeutet das für Vertrieb, Produkte und Organisation?

Vertrieb wird stärker zielgruppenspezifisch, Produkte werden breiter auf unterschiedliche Investorenssegmente ausgerichtet: von klassischen geschlossenen Vehikeln bis hin zu offenen, evergreen- oder ELTIF-nahen Strukturen. Gleichzeitig muss sich die Aufbau- und Ablauforganisation stärker end-to-end entlang von Kunde, Produkt und Plattform ausrichten

Die Relevanz

- **Sicherung zukünftiger Ertragsquellen:** Private Markets werden zu einem zentralen Wachstumstreiber der Branche; die Positionierung über die Anlageklasse Real Assets wird damit strategisch entscheidend für zukünftige Erträge und Wachstumspfade
- **Zugang zu neuen Investorenssegmenten:** Wealth-, Wholesale- und semi-liquide Formate eröffnen Wachstum, erhöhen aber zugleich die Anforderungen an Produkt- und Service-Modellen
- **Steigerung von Skalierbarkeit und Effizienz:** Technologie, Daten und AI werden zu zentralen Hebeln, um Produktivität und operative Resilienz zu verbessern
- **Bereit für die nächste Generation:** Zukunftsfähige Asset Manager verbinden strategische Klarheit mit konsequenter Umsetzung über Strategie, Produkte, Personal, Technologie und Nachhaltigkeit

Unser PwC Ansatz

PwC verbindet Business Model Reinvention mit einer pragmatischen Transformationslogik und berücksichtigt dabei Ihr individuelles Geschäftsmodell und Ihre strategischen Zukunftspläne:

- **IST-Aufnahme & Benchmarking:** Analyse der heutigen Organisation, des Operating Models und der Marktposition im Vergleich zu relevanten Wettbewerbern und Ambitionen
- **Zielbild „Asset Manager der Zukunft“:** Definition des künftigen Geschäftsmodells inklusive Strategie, Kundensegmenten, Vertriebsansatz, Produktarchitektur und organisatorischem Zielbild anhand Analyseergebnissen und gemeinsamer Workshops
- **Transformationsdesign:** Ableitung konkreter Handlungsfelder für Vertrieb, Produkte (z.B. offen, geschlossen, ELTIF), Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Skalierung von Plattform- und Servicefähigkeiten
- **Enabler & Umsetzung:** Übersetzung in eine priorisierte Roadmap über Technologie, Personal, Produkte, Strategie und Nachhaltigkeit



Operational Excellence



Operational Excellence entsteht dort, wo Steuerung, Entlastung und Qualität zusammenwirken

Operational Excellence - Effizienz, Steuerbarkeit und Qualität über den gesamten Immobilien- und Fondslebenszyklus

Hintergrund / Ausgangslage:

Die operative Komplexität nimmt deutlich zu: Regulatorische Anforderungen wachsen, Koordinationsaufwände steigen, Systeme sind fragmentiert und interne Ressourcen begrenzt – bei gleichzeitig hohem Anspruch an Transparenz, Qualität, Effizienz und Kostenkontrolle. PwC unterstützt ganzheitlich entlang der operativen Wertschöpfung:

● Operative Unterstützung in Produktmanagement / FoM / AM / PM Support:

Übernahme standardisierbarer, repetitiver Tätigkeiten

Skalierbare Services mit klaren KPIs, SLAs und Governance

● Prozessoptimierung:

End-to-End-Analyse und Optimierung operativer Prozesse

Standardisierung, Automatisierung und Schnittstellenklarheit

● Benchmarking:

Marktbenchmarks für Fees, Leistungsverzeichnisse und Service Levels / Regulatorische Einordnung und Vergleichbarkeit (auch ESG-bezogen) / Transparenz über Kosten-/Leistungsrelationen als Entscheidungsbasis

● Dienstleister- & Toolauswahl:

Bewertung und Auswahl geeigneten Dienstleistern / Tools & Systeme / Vertrags- und Governance-Setups zur Steuerung ausgelagerter Leistungen

● ISAE 3402 / Interne Revision / Sustainability Interne Revision:

Prüfung und Absicherung ausgelagerter Prozesse / Stärkung interner Kontrollsysteme

PwC

Die Relevanz

- Operative Entlastung der Fachbereiche und des Managements
- Kostentransparenz und Kosteneffizienz durch Benchmarks und Standardisierung
- Höhere Prozess- und Servicequalität über klar definierte Steuerungsmodelle
- Regulatorische Sicherheit und reduzierte Haftungs- und Reputationsrisiken
- Bessere Entscheidungsfähigkeit dank konsistenter Daten und KPIs
- Skalierbarkeit und Resilienz in einem zunehmend komplexen Umfeld

Unser PwC Ansatz

PwC verfolgt einen pragmatischen, integrierten Ansatz, der Analyse und Umsetzung konsequent verbindet:



Outsourcing & Dienstleisterauswahl

” Nachhaltiges Outsourcing basiert auf belastbaren Partnern – nicht auf kurzfristigen Kostenargumenten

3

Outsourcing & Dienstleisterauswahl für Real Asset-Unternehmen

Hintergrund /Ausgangslage:

Der Kernpunkt einer erfolgreichen Partnerschaft zwischen Ihnen und Dienstleistern besteht darin, aus der Vielzahl potenzieller und qualifizierter Partner das Unternehmen auszuwählen, dessen Strategie, Infrastruktur und Leistungsportfolio zu Ihren Anforderungen passen. Gründe für einen Wechsel oder die Auswahl eines neuen Dienstleisters sind vielfältig:



Ungenügende Leistungserbringung und Performance des aktuellen Dienstleisters

Wenn Verwahrstellen ihre Kontroll- und Abwicklungsfunktion nicht zuverlässig erfüllen, Asset Manager keine marktgerechte Performance erzielen und Property Manager Betriebskosten nicht optimieren, entstehen Risiken, Ineffizienzen und zusätzliche Kosten.



Unzureichendes Zusammenspiel mit den Providern

in mangelndes Zusammenspiel zwischen Verwahrstelle, Asset Management und Property Management führt zu Medienbrüchen, ineffizienten Prozessen und einer erhöhten Fehleranfälligkeit.



Abhängigkeit von kritischen Kernprozessen

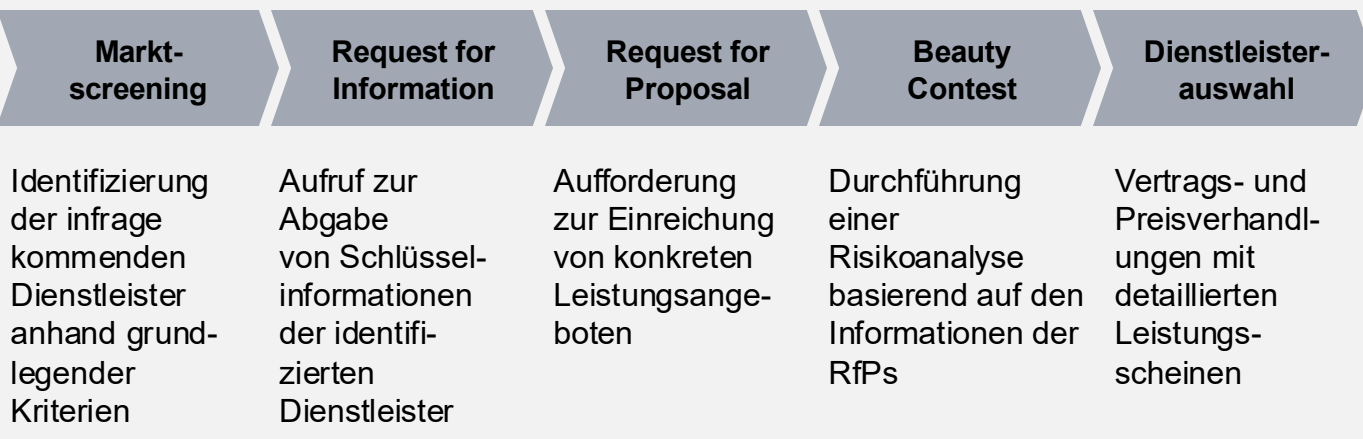
Fehlleistungen in kritischen Kernprozessen von Asset Management, Property Management und Verwahrstellen wirken sich unmittelbar auf Compliance, Performance und Stabilität aus – die Wahl der Dienstleister wird damit zu einem strategischen Erfolgsfaktor.

Warum ist das Thema relevant?

- Sicherung kritischer Kernprozesse - zuverlässige Abwicklung, Reporting, Compliance und Risikomanagement sind geschäftsentscheidend
- Reduktion von Abhängigkeiten & Risiken - schwache Provider gefährden Stabilität, Effizienz und Reputation
- Optimierung von Effizienz & Performance - starke Dienstleister senken Kosten, steigern Transparenz und Wertentwicklung
- Zukunftsfähigkeit sichern - moderne Partner erfüllen Anforderungen aus Digitalisierung, ESG und Regulierung

Unser PwC Ansatz:

Der PwC-Ansatz zur Dienstleisterauswahl bietet ein **flexibles** und **bereits von vielen Häusern praktiziertes Verfahren**. Das Vorgehen umfasst einen ganzheitlichen Ansatz von der ersten Recherche bzw. dem ersten Marktscreening bis hin zur finalen Auswahl des passenden Partners:



4

Project Management Office (PMO)

” PMOs bündeln Verantwortung, koordinieren Stakeholder und reduzieren operative Reibungsverluste

Project Management Office (PMO)

Hintergrund /Ausgangslage:

Ohne PMO fehlen klare Strukturen, Verantwortlichkeiten und einheitliche Steuerung. Die Folge:

- Projekte verzögern sich oder scheitern ganz - Kosten laufen aus dem Ruder
- Entscheidungen basieren auf unvollständigen oder späten Informationen
- Regulatorische Vorgaben werden übersehen - mit hohen Risiken für Strafen und Reputationsschäden
- PMO verhindert genau das und macht komplexe Projekte planbar und erfolgreich



Projektsteuerung & Governance

Klare Arbeitspakete, Verantwortlichkeiten und Meilensteine - mit transparentem Reporting und konsequenter Nachverfolgung



Zusammenarbeit & Kommunikation

Effiziente Abstimmung zwischen allen Beteiligten, moderierte Workshops und klare Informationsflüsse



Methodik & Transparenz

Echtzeit-KPIs und klare Datenbasis für schnelle, fundierte Entscheidungen

Warum ist das Thema relevant?

- Volle Transparenz über Kosten, Zeitplan & Fortschritt
- Klare Verantwortlichkeiten statt Zuständigkeitschaos
- Standardisierte Prozesse für Planung, Reporting & Kommunikation
- Frühwarnsysteme gegen Risiken & Budgetüberschreitungen
- Schnelle, faktenbasierte Entscheidungen
- Lückenlose Compliance mit ESG & regulatorischen Vorgaben
- Entlastete Fachabteilungen

Unser PwC Ansatz:

Unser Ziel ist es, Projekte klar strukturiert, transparent und effizient zum Erfolg zu führen. Wir schaffen Vergleichbarkeit, Verbindlichkeit und Verlässlichkeit - unabhängig von Größe oder Komplexität des Vorhabens



Identifikation von Synergien

Mit tiefem Branchenwissen und methodischer Exzellenz erkennen wir frühzeitig Potenziale, bündeln Ressourcen und schaffen Mehrwert



Optimierungspotenzial

Dank unserer Erfahrung aus zahlreichen komplexen Projekten integrieren wir unterschiedliche Fachprozesse reibungslos ohne Stillstand im Tagesgeschäft



Einhaltung aller relevanten Vorschriften

Unsere Experten vereinen PMO-Know-how mit fundierter Kompetenz und stellen so sicher, dass alle gesetzlichen und internen Anforderungen erfüllt werden



Interne Revision & ISAE 3402 Prüfungen

” Unabhängige Prüfberichte stärken das
Vertrauen von Kunden, Investoren und
Geschäftspartnern

Interne Revision & ISAE 3402 Prüfung

Hintergrund / Ausgangslage:

Internationale Rechnungslegungsstandards wie IFRS und US GAAP sowie strengere Vorschriften wie der Sarbanes-Oxley Act verändern die Unternehmensberichterstattung.

Prüfberichte wie ISAE 3402 Typ II gewinnen an Bedeutung, um in komplexen Wertschöpfungsketten Transparenz und Qualität zu sichern - für Unternehmen und deren Kunden.



Komplexe und fragmentierte Kontrollanforderungen

Unternehmen sehen sich mit unterschiedlichen internen und externen Prüf- und Kontrollstandards konfrontiert - von regulatorischen Vorgaben bis hin zu Kundenanforderungen, was zu Mehraufwand und Intransparenz führt



Begrenzte Prozesstransparenz und Dokumentation

Viele Organisationen verfügen nicht über vollständig dokumentierte und überprüfbare Prozesse, was die Wirksamkeit interner Kontrollen einschränkt und die Prüfung erschwert



Stakeholder-Trust

Fehlende oder unzureichende Prüfberichte schwächen das Vertrauen von Kunden, Investoren und Aufsichtsbehörden

Warum ist das Thema relevant?

- Vertrauen schaffen: Belegen Sie gegenüber Kunden und Partnern die Wirksamkeit Ihrer internen Kontrollen
- Compliance sichern: Erfüllen Sie internationale regulatorische Anforderungen und vermeiden Sie Haftungsrisiken
- Qualität garantieren: Weisen Sie stabile Prozesse und hohe Servicequalität in komplexen Wertschöpfungsketten nach
- Risiken minimieren: Erkennen und beheben Sie Schwachstellen, bevor sie zum Problem werden

Unser PwC Ansatz:

Mit unserer internationalen Prüfungs- und Beratungserfahrung unterstützen wir Unternehmen dabei, interne Revision und ISAE 3402-Berichterstattung so aufzusetzen, dass Transparenz, Compliance und Vertrauen nachhaltig gestärkt werden



Interne Revision

Unabhängige Prüfung und Bewertung von Prozessen, Kontrollen und Risiken, ganz oder teilweise ausgelagert an PwC

- Identifikation von Schwachstellen
- Effizienzsteigerung durch Best Practices
- Unterstützung bei regulatorischen Anforderungen



ISAE3402 Reports

Bietet Vertrauenswürdigkeit und Transparenz für Kunden, die Dienstleistungen von Drittanbietern in Anspruch nehmen

- Positioniert die Organisation als transparent und verantwortungsbewusst
- Robuste Risikomanagementprozesse können ein Vorteil ggü. Mitbewerbern sein



KI Potentiale in Real Estate



Künstliche Intelligenz wird im Real Estate vom Innovationsthema zum entscheidenden Produktivitäts- und Werthebel

6

KI Potentiale in Real Estate: Identifikation von KI-Potentialen für Ihre Organisation

Warum sollten Sie sich mit dem Thema beschäftigen?

Künstliche Intelligenz revolutioniert die Immobilienbranche, indem sie unter anderem **Prozesse automatisiert**, **Abläufe vereinfacht** und **Geschäftsmodelle weiterentwickelt**. Durch den Einsatz von KI werden Betriebsabläufe optimiert, Kosten gesenkt, Outputs gesteigert und letztlich die Rentabilität erhöht.

Warum ist das für Sie relevant?

- **Optimierung der Operations durch KI-Integration** – Einsatz von KI-Technologien zur Analyse großer Datenmengen und zur Ableitung fundierter strategischer Handlungsempfehlungen.
- **Frühzeitige Identifikation von Risiken und Chancen** – Präventive Erkennung von Risiken und Marktchancen zur nachhaltigen Stärkung der Wettbewerbsposition.
- **Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit** – Kontinuierliche Anpassung und Optimierung der Operations zur Stärkung der internen Resilienz.

Unser PwC-Ansatz zur Erhöhung der KI-Kompetenz in Ihrer Organisation

01 "Wir erforschen GenAI"

Phase: Upskilling

- Upskilling zu KI spezifischen Workshops (prozess-/ technologiebezogen)
- Diskussion zur Integration von KI in Geschäfts- & Operating-Model
- Befähigung der Mitarbeiter in KI-Kompetenz und Verwendung sowie in der Ideengenerierung
- Upskilling zu KI-Governance im Unternehmen

02 "Wir verwenden GenAI"

Phase: Assess

- Bewertung der Auswirkungen von KI und Einsatz von Agents in Geschäftsmodell & -strategie
- Auswahl eines Pilot Use Cases / Agents, der in einem Projekt als PoC in Prozess integriert wird
- Entwicklung von gemeinsamen Use Cases und Agents für das eigene Operating Model
- Agent Readiness Assessments

03 "Wir integrieren GenAI"

Phase: Design & Integrate

- Entwicklung einer Strategie für die Skalierung von KI-Potentialen/Agents inkl. Use Case Management
- Aufbau von Strukturen zur Etablierung einer Use-Case Factory inkl. kurzfristige Pilotierung
- Entwicklung und Aufbau von AI-Compliance in der Organisation

Real Estate Portfoliooptimierung

” Real Estate Portfoliooptimierung bedeutet, Immobilien ganzheitlich zu steuern – kaufmännisch, technisch und regulatorisch.

Real Estate Portfoliooptimierung: Ihr Immobilienportfolio Effizient. Nachhaltig. Zukunftssicher.

Hintergrund:

Steigende Kosten, ineffiziente Strukturen und der Verlust an langfristigem Immobilienwert stellen viele Unternehmen vor große Herausforderungen. PwC begleitet Sie mit einem erfahrenen Expertenteam bei der strategischen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Ausrichtung Ihres Portfolios.

Gemeinsam entwickeln wir Lösungen, die auf Ihre individuellen Anforderungen zugeschnitten sind und Ihr Immobilienportfolio fit für die Zukunft machen.



Identifikation und Ist-Aufnahme:

Bewertung der aktuellen Portfoliosituation unter Berücksichtigung von regulatorischen Anforderungen, Datenlage und Organisation.



Kaufmännische und technische Analyse:

Technische und energiebezogene Gebäudebewertung kombiniert mit betriebswirtschaftlicher Analyse und Benchmarking.



Strategieentwicklung:

Klimaschutzfahrplan, Kosten- und Zeitplanung, zentrale Datenmodelle, individuelle Optionen.



Weitere Leistungen aus einer Hand:

Fördermittelanalyse, Dienstleisteroptimierung, Immobilienbewertung, Transaktions- und Risikoberatung.

Mehrwert für Ihr Unternehmen:

- Klare Übersicht über Gebäudebestand und Datenlage – als Grundlage für fundierte Entscheidungen
- Planungssicherheit auf kaufmännischer und technischer Ebene; Vermeidung von Fehlinvestitionen und bessere Steuerung
- Unterstützung bei Klimaneutralität, verbesserte Unternehmensreputation und Positionierung als Vorreiter in ESG-Fragen
- Konkrete Maßnahmenpläne für Management und Organisation – praxisnah und umsetzbar

Unser PwC Ansatz:

Unsere Stärke liegt darin, Ergebnisse in priorisierte, gut verwertbare Entscheidungsgrundlagen zu übersetzen

Stufe 01:

Bestandsanalyse –
Dokumentationsprüfung

Stufe 02:

Bestandsanalyse –
Ortsbegehung

Stufe 3:

CDD/TDD Report mit
Strategieempfehlung

Ein grundlegendes kaufmännisches und technisches Verständnis wird auf Basis der übergebenen Daten erarbeitet, etwaige Risiken werden identifiziert. Alle für die Bewertung relevanten Positionen werden analysiert und inspiziert.

Erkenntnisse sowie die daraus resultierenden Risiken werden bewertet und in einem detaillierten Bericht präsentiert.



Managed Services – Property Management



PwC Managed Services schaffen Freiräume, indem operative Komplexität übernommen und Steuerung vereinfacht wird

PwC verbindet Systeme, Prozesse und Dienstleister in einem integrierten Managed-Services-Modell

Hintergrund:

Effizientes Immobilienmanagement bindet erhebliche Kapazitäten und erfordert spezialisiertes Know-how. Ohne klare Prozesse und professionelle Unterstützung drohen intransparente Mietanpassungen, fehlerhafte Abrechnungen sowie eine unzureichende Entscheidungsgrundlage für die Unternehmenssteuerung. PwC übernimmt operative Aufgaben im Property Management und schafft Freiräume für Ihre strategischen Themen.

Unsere Expert:innen unterstützen Sie bei



Immobilien spezifisches Vertragsmanagement:

Strukturierte und marktgerechte Verwaltung von Mietverträgen und Nebenkosteninformationen.



Objektbuchhaltung:

Zuverlässige Abwicklung von Mietzahlungen, Rückstellungen sowie Betriebsausgaben und Investitionen – inklusive Prüfung von Nebenkostenkonten und Qualitätssicherung.



Berichtswesen und Finanzanalysen:

Standardisierte Berichte und Dashboards mit Schlüsselkennzahlen zur Unterstützung fundierter Geschäftsentscheidungen.



Betriebskostenabrechnung:

Fachgerechte Erstellung und Prüfung Klärung von Unstimmigkeiten sowie Optimierungspotenziale durch abgestimmte Schnittstellen zu Dienstleistern und Mietern.

Mehrwert für Ihr Unternehmen:

- **Fokus auf Kernkompetenzen:** Managed Services entlasten Fachkräfte und schaffen freie Kapazitäten
- **Qualitätsstandard:** Standardisierte, automatisierte Leistungen erhöhen die Prozess- und Ergebnisqualität
- **Kostensparnis:** Geringere Kosten im Vergleich zum Einsatz eigener Ressourcen, Bedarfsgerechte Nutzung
- **Zuverlässigkeit:** Reduzierte Abhängigkeit von einzelnen Mitarbeitenden und höhere Ausfallsicherheit

Unser PwC Ansatz:

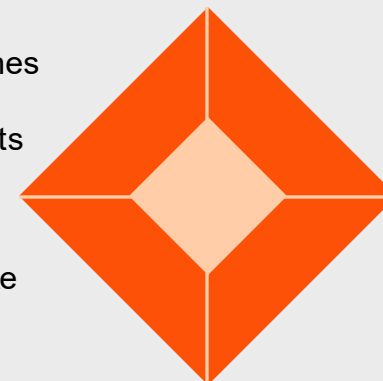
Durch unsere Services stellen wir Effizienz für Ihr Immobilienmanagement sicher:

Aufbau und Pflege eines zentralen, digitalen Property Managements

Sicherstellung der Konsistenz und Qualität der relevanten Daten

Solide Datenbasis für Analysen und fundierte Entscheidungen

Eine 24/7 sichergestellte Datenverfügbarkeit



Nutzen Sie die Chance und kontaktieren Sie unser Expertenteam für ein unverbindliches Erstgespräch.



AIFMD II / Fondsrisikobegrenzungs-gesetz

” Für KVGen wird AIFMD II zur operativen Herausforderung – und zur Chance, Prozesse robuster aufzustellen

AIFMD II / Fondsrisikobegrenzungs-gesetz

Hintergrund / Ausgangslage:

Mit der AIFMD II (Alternative Investment Fund Managers Directive II) wurden die AIFM- und UCITS-Richtlinien grundlegend überarbeitet und modernisiert.

Die wichtigsten Neuerungen der AIFMD II:

- Kreditvergebende Fonds**
Einführung eines einheitlichen Frameworks für kreditvergebende AIFs
- Liquiditätsmanagement-Tools**
Einführung eines einheitlichen Frameworks für Liquiditätsmanagement-Tools (LMTs)
- Informations- & Meldepflichten**
Erweiterung der Informationspflichten für Anleger und Reportingpflichten gegenüber der Aufsichtsbehörde
- Auslagerungen**
Konkretisierung der notwendigen Informationen zu Auslagerungen
- Verwahrstellen**
Möglichkeit zur grenzüberschreitenden Tätigkeit von AIF-Verwahrstellen
- Interessenkonflikte**
Erweiterung der Anforderungen im White-Label-Geschäft

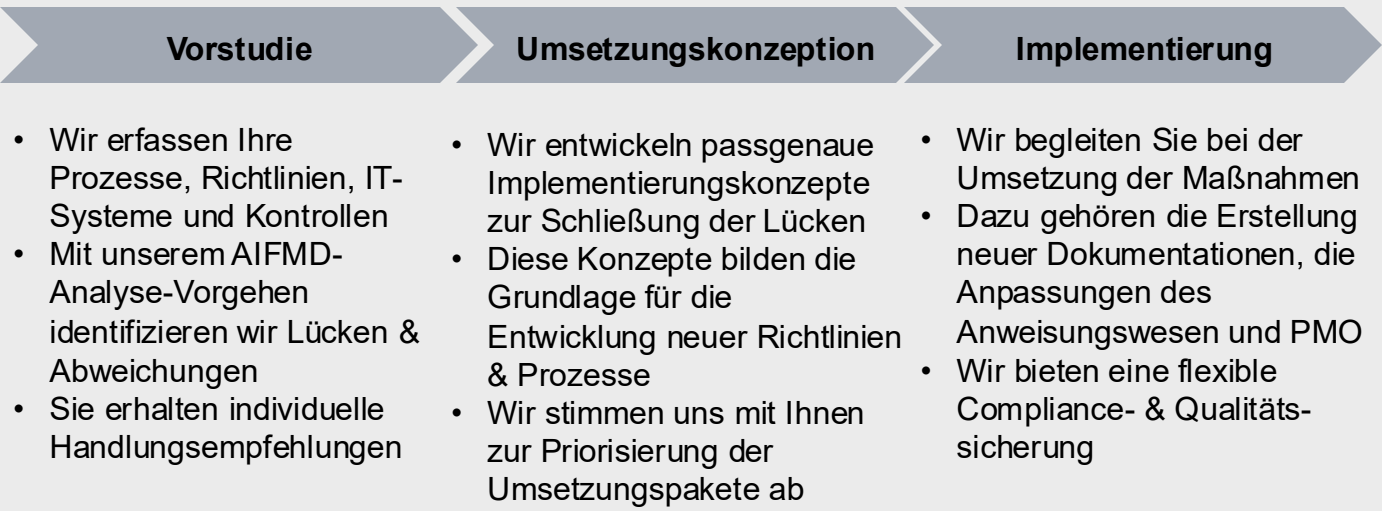
Warum ist das Thema relevant?

Die Überarbeitung der AIFM- und UCITS-Richtlinie bringen umfassende Neuerungen mit sich in den Bereichen **Kreditvergabe, Meldepflichten und Liquiditätsmanagement**.

Die neuen Vorgaben müssen **bis April 2026 umgesetzt** werden. Für KVGGen heißt das - jetzt konkrete Maßnahmen ergreifen, um die Neuerungen ordnungsgemäß und rechtzeitig zu implementieren. **Ihr To Do:** Überprüfung und Anpassung von Anweisungswesen, Prozessen und Fondsdokumenten

Unser PwC Ansatz:

Ganz gleich, ob Sie gelegentliche Hilfe oder umfassende Unterstützung suchen - unser **erfahrenes Beratungsteam** steht Ihnen bei der Umsetzung der neuen Anforderungen mit **Klarheit und Pragmatismus** zur Seite. Wir sind Ihr verlässlicher Partner, der **Expertenwissen** in **Regulatorik und Prozessen** kombiniert, um Ihnen praktikable Lösungen zu bieten.



An aerial photograph of a city skyline, likely Beijing, featuring a mix of modern skyscrapers and residential buildings. A large, bold orange number '10' is superimposed on the right side of the image. The sky is blue with light clouds, and a green park area with a river is visible in the foreground.

10

ESG Value Creation



Der Schlüssel zu ESG-Wertschöpfung liegt in der Verbindung von Analyse, klarer Priorisierung und konsequenter Umsetzung

ESG Value Creation

Hintergrund:

Nachhaltigkeit steht im heutigen Marktumfeld für weit mehr als die reine Einhaltung regulatorischer Anforderungen – sie ist ein **strategischer Hebel für Wertsteigerung**, Kundenzufriedenheit, Effizienz und Resilienz. Trotzdem werden die **Chancen häufig nicht voll ausgeschöpft**, bspw.:



Verpasste Potenziale

Nachhaltigkeit wird nur selten in die Unternehmensstrategie integriert, obwohl sie kurz- und langfristige Wertsteigerungen und Kostensenkungen ermöglicht.



Geringe Effizienz

Isolierte Einzelmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Unternehmensstruktur sind weniger effizient als unter ganzheitlicher Betrachtung.



Eingeschränkte Erfolgsmessung

Unvollständige ESG-Daten und KPIs erschweren faktenbasierte Entscheidungen und eine überzeugende Kommunikation gegenüber Mietern, Investoren, etc.



Fehlende Transparenz

ESG-Leistungen werden nicht aktiv kommuniziert und tragen daher nicht zum Imageaufbau, Kundenbindung und Differenzierung am Markt bei.

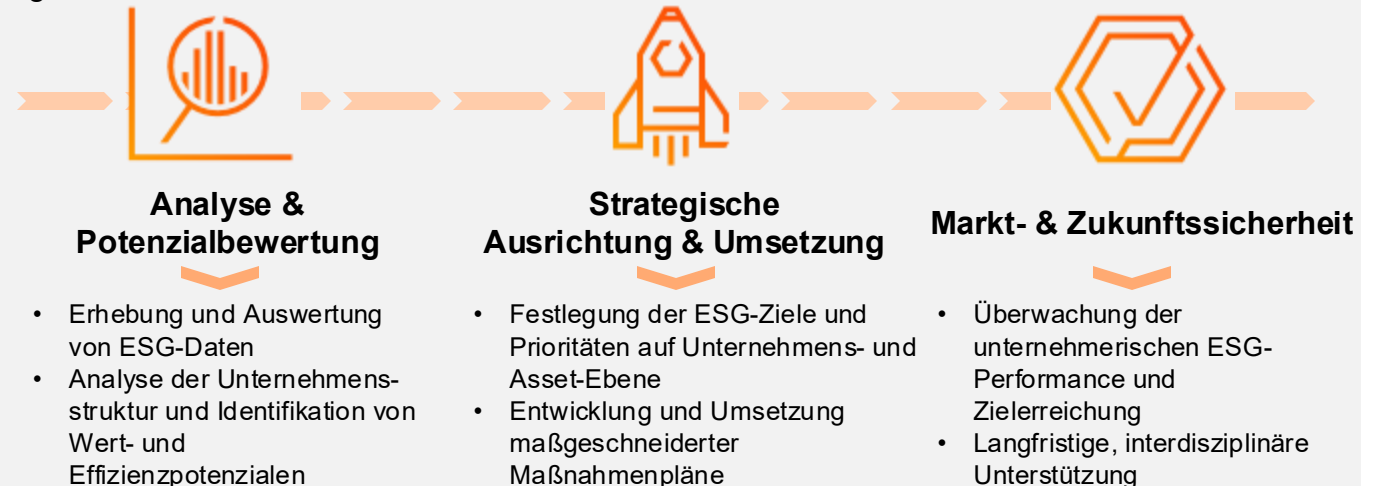
^{1 2} Die Zahlen basieren auf internen Untersuchungen und Marktanalysen von PwC und stellen Durchschnittswerte für verschiedene Nutzungsarten dar. Detaillierte Quellenangaben sind auf Anfrage erhältlich.

Relevanz

- Kosteneinsparungen entlang des Objekt-Lebenszyklus
- Steigende Immobilienwerte um bis zu +20 % und höhere Mieterträge durch ESG-konforme Entwicklung und Zertifizierungen ¹
- Sinkende Betriebs-, Energie- und Wasserkosten um bis zu 40 % durch effiziente Technologien und optimierte Prozesse ²
- Wettbewerbsvorteile durch Integration in unternehmerische Entscheidungen
- Steigende Relevanz aus gesellschaftlicher und unternehmerischer Sicht

Unser PwC Ansatz

Durch einen interdisziplinären ESG-Ansatz und die Verknüpfung von spezifischem Immobilien-Know-how, können die größten Wertetreiber identifiziert und pragmatisch umgesetzt werden:





SFDR Review



Die Einführung neuer nachhaltigkeitsbezogener Produktkategorien erfordert eine strategische Neubewertung bestehender Fonds.

SFDR Review

Hintergrund:

Die SFDR regelt die ESG-Offenlegungen für Finanzmarktprodukte. Obwohl dies die Transparenz hinsichtlich beworbener ESG-Profile in Fonds verbessert hat, führten sie zu Umsetzungsschwierigkeiten, fehlende Vergleichbarkeiten, keine ausreichende Harmonisierung mit anderen regulatorischen Regimen.

Vorgeschlagene Anpassungen der SFDR¹:

Einführung von drei neuen Produktkategorien mit Mindest-schwellwerten (70%), Ausschlusskriterien und Berichtspflichten:

- **Transition (Art.7):**
Produkte mit einem klaren und messbaren Übergangsziel
- **ESG Basics (Art.8):**
Produkte, die NH-Faktoren in die Anlagestrategie integrieren
- **Sustainable (Art.9):**
Produkte mit klarem und messbarem Nachhaltigkeitsziel
- Möglichkeit sich als „**Impact**“ **Produkt** mit zusätzlichen Berichtsanforderungen zu klassifizieren

Entfernung bisheriger SFDR Konzepte:

- Art.4 PAI-Statements auf Unternehmensebene
- Definition „nachhaltigen Investments“ (Art.2 (17))
- Direkte DNSH- und Good Governance-Anforderungen

Verkürzte Berichtsanforderungen:

- Max. 2 Seiten vorvertragliche Informationen
- Max. 2 Seiten regelmäßige Berichte

Zu erwartende Folgen der vorgeschlagenen Anpassungen:

Die vorgeschlagenen Anpassungen ziehen vielfältige Umsetzungsanforderungen nach sich, die den gesamten Fondslebenszyklus abdecken:

- Fondsaufsatz
 - (Re-)Klassifizierung bestehender Fonds inkl. Anpassung der Anlagestrategien
 - Evaluation neuer Geschäftsmöglichkeiten durch die Klassifizierung als Transitions- und/oder Impact-Produkt
- Kontinuierliches Fondsmanagement
 - Anpassung der Prozesse für Anlagegrenzprüfungen (An-/ Verkauf)
 - Anpassung von Fragebögen und Due Diligence-Templates
- Regulatorische und freiwillige Berichterstattung
 - Anpassung der SFDR-Templates (insb. VVIs und regelm. Berichte)
 - Änderung von freiwilligen Berichten und Marketingmaterialien
- ESG-Datenmanagement
 - Anpassung des internen Datawarehouse zur Entfernung nicht mehr benötigter und neu genutzter ESG-Daten
 - Anpassung von Prozessen zur Einholung/ Weitergabe von Daten

Unser PwC Ansatz:

- 💡 Initiale Analyse der bisherigen Anlagestrategie und Ableitung notwendiger Anpassungen zur regulatorisch konformen Einhaltung einer Produktklasse
- ⚙️ Operationelle Begleitung zur Anpassung des ESG-Datenmanagements, bislang verwendeter Templates und etablierter Berichtsprozesse
- ⚖️ Kontinuierliche Unterstützung bei der Analyse und Interpretation neuer regulatorischer Anforderungen

SFDR 2.0

Hintergrund:

Obwohl die SFDR die Transparenz hinsichtlich beworbener ESG-Profile von Fonds verbessert, gibt es Umsetzungsschwierigkeiten durch fehlende Vergleichbarkeiten und Harmonisierung mit anderen regulatorischen Regimen, sowie vielen Interpretationsspielräumen. **Am 10. November 2025 hat die EU-Kommission einen Vorschlag für die Anpassung der SFDR veröffentlicht.**

Neue Produktkategorien:

Kernbestandteil des Vorschlags zur Anpassung der SFDR ist die Einführung von drei dezidierten nachhaltigkeitsbezogenen Produktkategorien:

	ESG basics (Art.8)	Transition (Art.7)	Sustainable (Art.9)
Beschreibung	70% der Investments müssen den nachhaltigen Anlagezielen der Anlagestrategie entsprechen:		
	Produkte, die Nachhaltigkeitsfaktoren in die Anlagestrategie integrieren	Produkte mit einem klaren und messbaren Übergangsziel	Produkte mit einem klaren und messbaren nachhaltigkeitsbezogenen Ziel
Ausschlüsse	Kontroverse Waffen, Tabak, UNGC- / OECD-Verstöße, Stein- & Braunkohle		
			Erdöl, gasförmige Brennstoffe & energieintensive Stromerzeugung
		Neuprojekte (Steinkohle, Braunkohle, Öl, gasförmigen Brennstoffen) & Neuprojekte/ kein Ausstieg (Stromerzeugung aus Steinkohle/ Braunkohle)	
Impact		Impact-Aufsatz möglich (erweiterte Berichtsanforderungen)	

Weitere vorgeschlagene Anpassungen:



Entfernung bisheriger Konzepte:

- Art. 4 SFDR **PAI-Statements auf Unternehmensebene**
- Definition von „**nachhaltigen Investments**“ nach Art. 2 (17) SFDR
- Direkte **DNSH-** und **Good Governance-Anforderungen**
- Keine Veröffentlichungen zur Vergütungspolitik



Verkürzte Berichtsanforderungen:

- Max. 2 Seiten **vorvertragliche Informationen**
- Max. 2 Seiten **regelmäßige Berichte**
- Detaillierte zusätzliche **Website-Offenlegungen** nicht mehr notwendig
- Keine Veröffentlichungen zur **Vergütungspolitik**

SFDR 2.0

Folgen der vorgeschlagenen Anpassungen:

Die vorgeschlagenen Anpassungen ziehen vielfältige Umsetzungsanforderungen nach sich, die den gesamten Fondslebenszyklus betreffen:

- Fondsauftatz**
 - (Re-)Klassifizierung bestehender Fonds inkl. Anpassung der Anlagestrategien
 - Evaluation neuer Geschäftsmöglichkeiten durch die Klassifizierung als Transitions- und/oder Impact-Produkt
- Fondsmanagement**
 - Anpassung der Prozesse für Anlagegrenzprüfungen (An-/ Verkauf)
 - Anpassung von Fragebögen und Due Diligence-Templates
- Berichterstattung**
 - Anpassung SFDR-Templates (insb. vorvertragliche Informationen und regelmäßige Berichte)
 - Änderung von freiwilligen Berichten und Marketingmaterialien
- Datenmanagement**
 - Anpassung in Bezug auf nicht mehr benötigte und neue ESG-Daten
 - Anpassung von Prozessen zur Einholung & Weitergabe von Daten

Unser PwC Ansatz

Basierend auf unseren vielfältigen Erfahrungen mit SFDR-Projekten – von der Entwicklung individueller Anlagestrategien bis zur Einholung spezifischer ESG-Daten – begleiten wir Sie schon heute bei den Vorbereitungen zur Umstellung auf die SFDR 2.0:



Initialanalyse Ihrer Anlagestrategie und Ableitung notwendiger Anpassungen zur regulatorischen Konformität und Wettbewerbsfähigkeit



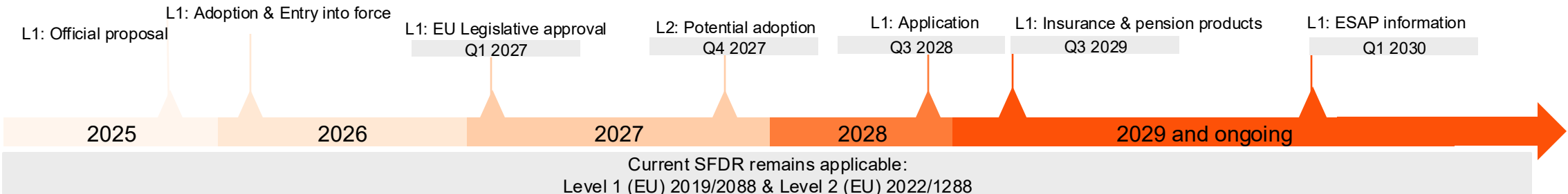
Operationelle Begleitung zur Anpassung des ESG-Datenmanagements, der verwendeter Templates und bestehender Berichtsprozesse



Kontinuierliche Unterstützung, Analyse und Interpretation neuer regulatorischer Anforderungen

Nutzen Sie die Chance und kontaktieren Sie unser Expertenteam für ein unverbindliches Erstgespräch.

Möglicher Zeitplan der SFDR 2.0:





12

Energy und Real Estate

” Wer Energie strategisch in Immobilien integriert, sichert heute Wert und morgen Relevanz

Energy und Real Estate: Wie Sie von der Immobilienwirtschaft profitieren können?

Warum sollten Sie die Bedarfe der Immobilienwirtschaft kennen?

Die Immobilienbranche steht unter erheblichem Druck, Gebäude energieeffizient und klimaneutral zu gestalten, da der Gebäudesektor einen wesentlichen Anteil an den CO₂-Emissionen trägt. Strenge regulatorische Vorgaben zwingen Unternehmen zu Investitionen in erneuerbare Energien, energetische Sanierungen und smarte Technologien. Dadurch steigt der Bedarf an maßgeschneiderten Energielösungen. Die Energiewirtschaft kann sich in diesem Kontext als strategischer Partner positionieren und durch innovative Angebote die grüne Transformation aktiv mitgestalten.

Welche Treiber stecken dahinter?

- Regulatorische Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele inkl. gesellschaftliche ESG- Erwartungen
- Transformation der Immobilienwirtschaft & neue Nachfragepräferenzen der Nutzer/Mieter
- Wirtschaftliche Chancen & neue Erlösformen durch anstehende Transformation der Immobilienbranche
- Digitalisierung und smarte Vernetzung der Immobilien

Unser PwC-Ansatz zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit Immobilienwirtschaft

01 "Wir analysieren Potentiale"

Phase: Assess

- Analyse der regulatorischen und marktbezogenen Anforderungen für Energie- & Immobilienbranche
- Analyse aktueller & zukünftiger Bedarfe der Immobilienbranche (Objekt- und Portfolioebene)
- Skizzierung aktueller Bedarfs-bereitstellungen & Diskussion zukünftiger (ggfs. Aufbau)
- Analyse Erweiterung Geschäfts-modell zur Deckung der Bedarfe

02 "Wir entwickeln Lösungen"

Phase: Design

- Entwicklung von Produktskizzen aufbauend auf den Bedarfen der Immobilienbranche
- Erstellung von Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen der Produktskizzen
- Identifikation von Anpassungs-bedarfen im Betriebsmodell zur Bereitstellung der Produkte
- Entwicklung von Roadmaps zum Aufbau (Ebene: Produkt & Prozess)

03 "Wir integrieren Lösungen"

Phase: Implement

- **Umsetzung Produktebene:**
 - Entwicklung & Testing der Produkte mit Zielkunden
 - Marketing & Vertrieb
- **Umsetzung Prozessebene:**
 - Transformation der Aufbau- & Ablauforganisation und Umsetzung der notwendigen Schritte zur Bereitstellung der neuen Produkte

ESG- Anlagegrenzprüfung

” Eine belastbare ESG-Anlagegrenzprüfung ist heute kein Nice-to-have, sondern Voraussetzung für regulatorische Sicherheit und fundierte Investitionsentscheidungen.

ESG-Anlagegrenzprüfung: Wir unterstützen Sie bei der Sicherstellung der ESG Compliance Ihrer Fonds

Ausgangslage:

Die regulatorischen Anforderungen aus der EU-Taxonomie, SFDR sowie aus der MiFID II führen zu erweiterten Management-, Risiko- und Berichtsanforderungen für Fondsanbieter und KVGs. Eine zentrale Herausforderung stellt dabei die Einhaltung der festgelegten ESG-Anlagekriterien der Fondsstrategien dar. Mit Hilfe einer externen Überprüfung lassen sich Unsicherheiten reduzieren und Effizienzen steigern:



Regulatorische Sicherheit:

Eine unabhängige Überprüfung der ESG-Anlagegrenzen ermöglicht einen neutralen Blick auf relevante Berechnungen, Dokumente und Nachweise.



Minimierung von Greenwashing-Risiken:

Eine unabhängige Validierung verringert das Risiko von Fehldarstellungen gegenüber Investoren sowie Aufsichtsbehörden und dient als zusätzliche Line of Defense zur Verringerung von Reputationsrisiken.



Stärkung von Glaubwürdigkeit und Vertrauen:

Die für Dritte nachvollziehbar dokumentierte Bestätigung stärkt die Glaubwürdigkeit gegenüber Aufsichtsbehörden, Wirtschaftsprüfern und Anlegern.



Effizienz & Fachwissen:

Der bedarfsorientierte Abruf des spezialisierten Projektteams ermöglicht den Zugriff auf ESG-Expertise, ohne interne Ressourcen langfristig zu binden.

PwC ist der optimale Partner für Ihr Projekt!

- PwC verfügt über eine umfassende Expertise im Bereich Nachhaltigkeit, die durch unsere Sustainability Plattform mit über 800 Experten mit tiefgreifenden Branchenkenntnissen und einem globalen Netzwerk gestützt wird.
- Mit jahrelanger Erfahrung in der Fondsberatung bieten wir Ihnen fundierte und maßgeschneiderte Lösungen.
- Wir passen unsere ESG-Anlagegrenzprüfung individuell an Ihre Fondsstrategie an und bieten unsere Leistung für die folgenden drei Assetklassen an:

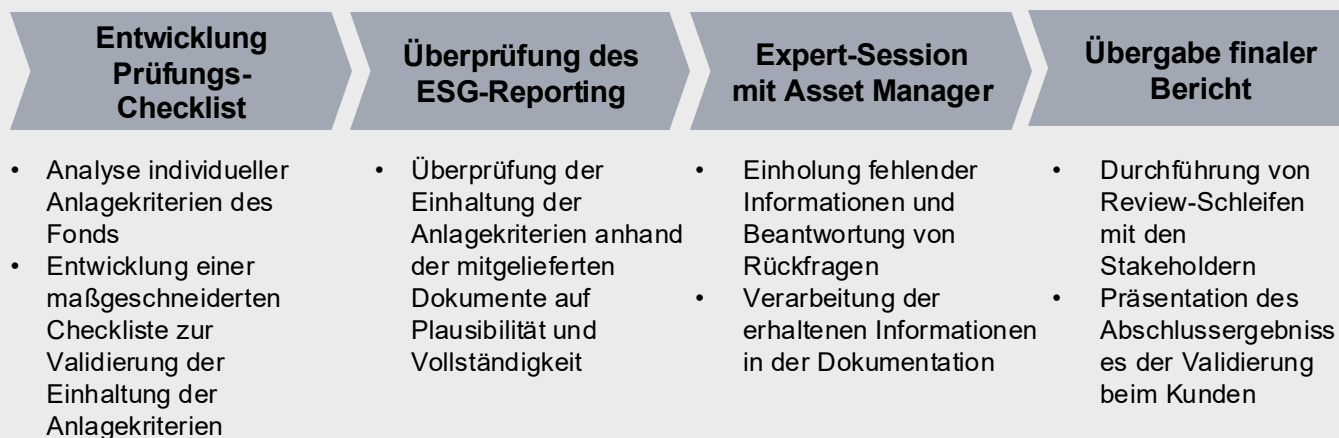
Immobilien

Infrastruktur

Private Equity / Debt

Unser PwC Ansatz:

Zur Überprüfung der Anlagerichtlinien der Fonds passen wir unsere Prozesse zur ESG-Anlagegrenzprüfung individuell an Ihre Fondsstrategie an. Beispielhaftes Vorgehen:





14

Freiwillige Berichterstattung

“ Unternehmen, die heute freiwillig berichten, sind besser auf kommende regulatorische Anforderungen vorbereitet

Freiwillige Berichterstattung: Wir unterstützen Sie bei Ihrem freiwilligen ESG Reporting

Hintergrund:

Die regulatorischen Entwicklungen der letzten 10 Jahre zeigen, dass **Nachhaltigkeit und Klimaschutz** im europäischen als auch globalen Kontext weiter **an Relevanz gewinnen**. Infolgedessen sind **zahlreiche Nachhaltigkeitsstandards** entstanden, die Unternehmen je nach Branche und Themenfokus stärker in die Verantwortung nehmen. Hieraus ergeben sich verschiedene Herausforderungen:



Berichtspflicht vs. Freiwilliges Reporting

Durch die Omnibus-Initiative wurden die Schwellenwerte für die CSRD-Berichtspflicht erhöht. Befreite Unternehmen stehen dennoch unter stakeholderseitigem Druck (z.B. Banken & Investoren), transparent über Nachhaltigkeitsaspekte zu berichten.



Fragmentierte Standard-Landschaft

Die CSRD ist nur einer von vielen Standards wie GRI, VSME oder SASB. Die jeweilige Eignung richtet sich nach Kriterien wie Branche, Stakeholdern und Wertschöpfungskette.



Fehlende Guidance

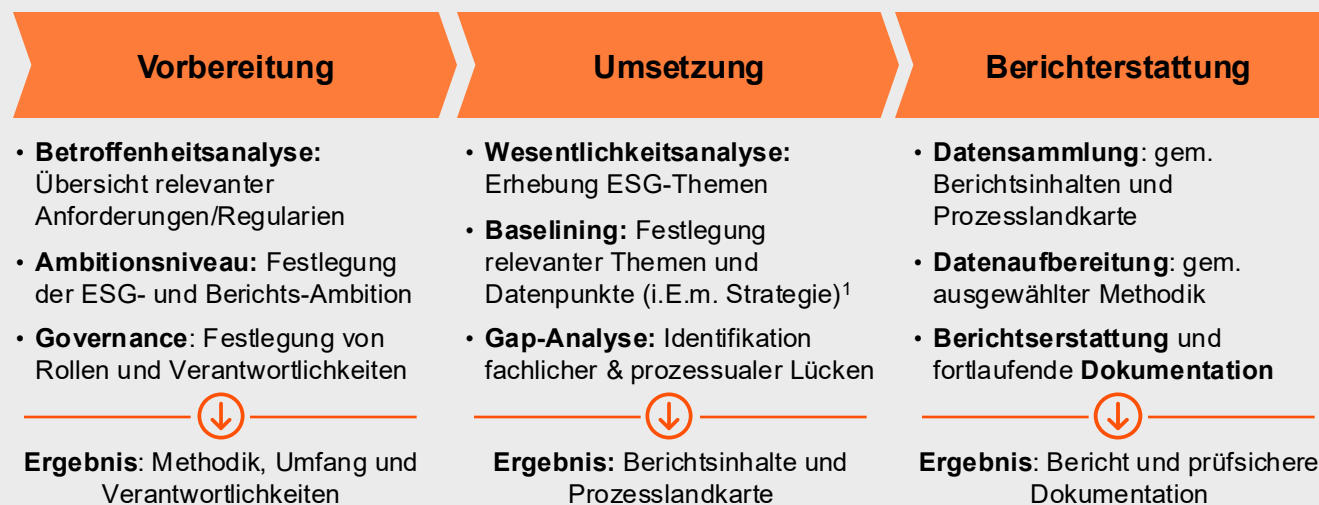
Neben der Auswahl eines geeigneten Standards, ist es erforderlich, die methodischen Guidelines wirksam im Unternehmen zu verankern.

Relevanz:

- Einbeziehung der Nachhaltigkeitsperformance seitens Banken und Versicherungen bei Kreditkonditionen oder der Höhe von Versicherungsprämien
- Zugang zu Investoren und Kapitalgebern durch transparente Nachhaltigkeitsberichte
- Partnerunternehmen und Stakeholder fordern ESG-Angaben für eigene Berichtszwecke
- KMU bleiben durch frühzeitige Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeitsreporting anschlussfähig für regulatorische Änderungen/Marktanforderungen

Unser PwC Ansatz:

Drei Schritte zu einem geeigneten, freiwilligen Nachhaltigkeitsreporting:



¹Das Reporting dient der transparenten Darlegung strategischer Nachhaltigkeits-Maßnahmen und deren Auswirkungen im Unternehmen. Daher ist es zwingend erforderlich zur Strategie passende Berichtsinhalte (inkl. KPIs) auszuwählen.

A hand is pointing towards a tablet screen in the foreground. The background is a blurred office environment with several people. Large orange numbers '15' are overlaid on the right side of the image.

15

Impact KPI Validierung

” Wo Impact KPIs mit finanzieller Performance verknüpft werden, wird Validierung zur Voraussetzung für Fairness und Transparenz

Impact KPI Validierung

Ausgangslage:

Fonds mit Impact-Ansprüchen müssen ihre Wirkung anhand klar definierter KPIs belegen, die für Portfoliounternehmen individuell definiert werden. Stakeholder erwarten, dass diese Kennzahlen methodisch fundiert, konsistent erhoben und regulatorisch einwandfrei sind. Eine externe Validierung stellt sicher, dass KPIs fachlich belastbar, markt- und standardkonform sind und als glaubwürdige Grundlage für Berichterstattung und Steuerung dienen.



Methodische Qualitätssicherung:

Unabhängige Überprüfung der Herleitung, Berechnung und Datenquellen – Sicherstellung, dass KPIs fachlich fundiert und konsistent anwendbar sind.



Vertrauensaufbau bei Investoren:

Externe Bestätigung erhöht die Glaubwürdigkeit des Impact-Ansatzes und erleichtert die Kommunikation der Ergebnisse. Ausgewählte LPs erwarten eine externe Bestätigung der Impact KPIs.



Aufdeckung von operativen Fehlern:

Eine Validierung der Berechnung der Impact KPIs fungiert als weitere Line of Defense und ermöglicht sich somit zusätzlich die Identifikation von Fehlerquellen.



Verringerung von Greenwashing-Risiken:

Der bedarfsorientierte Abruf auf das spezialisierte Projektteam ermöglicht den Zugriff auf ESG-Expertise, ohne interne Ressourcen langfristig zu binden.

Fortlaufende Relevanz:

- **Impact Definition:** Der Begriff Impact ist nicht einheitlich definiert – klare und geprüfte KPIs schaffen Vergleichbarkeit.
- **Greenwashing-Risiken:** Transparente, belastbare Ansätze minimieren Greenwashing-Risiken und stärken die Glaubwürdigkeit gegenüber verschiedensten Stakeholdern
- **Impact Carry:** Immer mehr GPs verknüpfen ihren Carry mit Impact-Zielen – dieser Mechanismus vermeidet Interessenskonflikte zwischen Missions-basiertem Impact und finanzieller Performance, da die Rendite an beides gekoppelt ist.
- **Impact Bestätigung:** LPs fordern zunehmend externe KPI-Bestätigung – zur Stärkung der Glaubwürdigkeit und Absicherung der Carry-Auszahlung.

Unser PwC Ansatz:

Zur Bestätigung der richtigen Festlegung und Berechnung von Impact KPIs entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen einen individuell auf Ihre Prozesse zugeschnittenen Projektansatz. Ein beispielhafter Projektansatz zu Validierung der Berechnung von Impact KPIs eines Unternehmens sähe wie folgt aus:



Zur Validierung der Unternehmens-spezifischen Impact KPIs nutzen wir unterschiedliche Prüfkriterien, wie zum Beispiel:

Impact Relevanz	Nachvollziehbare Definition	Logische Berechnungsmethodik
Korrekte Formelanwendung	Transparente Datenbasis	Aktuelle und korrekte Daten



16

Corporate Real Estate Management



CREM stärkt die Resilienz von Unternehmen durch digitale Tools, Szenarioanalysen und nachhaltige Standortstrategien

Der PwC-Ansatz für ein ganzheitliches Corporate Real Estate Management

Hintergrund /Ausgangslage:

Das Immobilienmanagement vieler Industrieunternehmen bewegt sich zunehmend im Spannungsfeld von Kosten, Nachhaltigkeit, Nutzung und Sicherheit. Ein ganzheitliches CREM schafft Transparenz, Effizienz und Steuerungsfähigkeit und wird damit zu einem strategischen Bestandteil der Unternehmensführung.

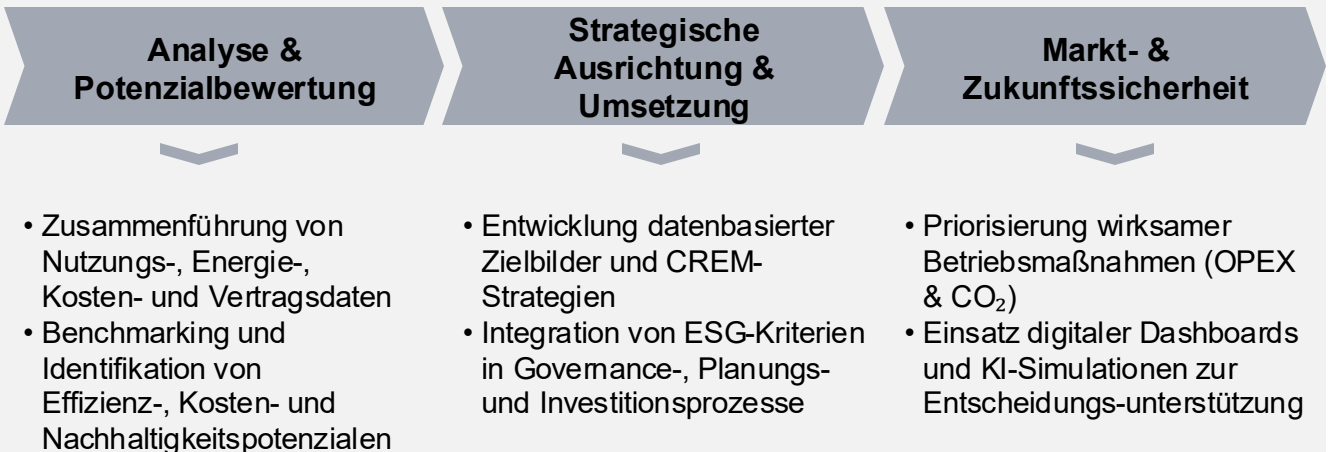
- 01 Fragmentierte Datenlandschaft**
Nutzungs-, Energie-, Kosten- und Vertragsdaten liegen in getrennten Systemen, Entscheidungen erfolgen ohne einheitliche Datenbasis
- 02 Operative statt strategischer Steuerung**
Flächen und Verträge werden verwaltet, statt aktiv nach Wertbeitrag und Zukunftsbedarf gesteuert zu werden
- 03 Unklare Verantwortlichkeiten**
Schnittstellen zwischen CRE, R&D, Marketing, Procurement, HSE & Legal sind oft nicht definiert – Entscheidungen dauern zu lange
- 04 Hohe Betriebskosten und Ineffizienzen**
Fehlende Transparenz über Nutzung und Anlagenperformance führt zu erhöhten OPEX und suboptimaler Flächenauslastung
- 05 Nachhaltigkeit ohne Steuerungslogik**
Nachhaltigkeitsziele werden zwar kommuniziert, sind aber häufig nicht in Flächenstrategien, Investitionsentscheidungen oder Betriebsprozesse integriert – Potenziale bleiben ungenutzt

Fortlaufende Relevanz:

- Effizienzsteigerung durch datenbasierte Transparenz und proaktive Steuerung des Immobilienportfolios
- Wertsteigerung durch die Integration von ESG-Kriterien in Planung, Nutzung und Betrieb
- Kostensenkung durch standardisierte Prozesse und optimierte Flächenauslastung
- Risikominimierung durch robuste Governance, klare Zuständigkeiten und vorausschauende Planung
- Resilienz & Zukunftsfähigkeit durch digitale Tools, KI-gestützte Szenarien und resiliente, nachhaltige Standorte

Unser PwC Ansatz

PwC kombiniert Real-Estate-, ESG-, Digital- und Organisationskompetenz, um Unternehmen ganzheitlich beim Aufbau eines ganzheitlichen CREM zu unterstützen – von der Analyse bis zur Umsetzung:





ESG Infrastruktur Due Diligence

” ESG Due Diligence ist bei Infrastrukturinvestitionen kein Zusatz – sie ist Voraussetzung für langfristige Wertstabilität und Akzeptanz.

ESG in Deals für Infrastruktur

Ausgangslage:

Infrastrukturprojekte prägen unsere Gesellschaft und Umwelt über Jahrzehnte – entsprechend hoch sind die Erwartungen an Nachhaltigkeit, Widerstandsfähigkeit und gesellschaftliche Akzeptanz. ESG-Faktoren spielen daher eine zentrale Rolle für Risiken und Chancen bei Investitionen in Infrastruktur-Projekte. Für Investoren wirkt sich das Thema Nachhaltigkeit auf jede Phase von Infrastrukturinvestitionen aus – von Strategie bis Exit:



Investment-Strategie:

Eigene ESG-Ziele und anzuwendende Regularien prägen die strategische ESG-Ausrichtung von Investmentstrategien.



Pre-Investment & Exit:

Die Berücksichtigung von ESG-Faktoren ermöglicht die Identifikation von ESG-Risiken, ESG-Chancen und Impact-Potenziale im Rahmen der Investitionsentscheidungen.



Portfoliomanagement:

ESG-Risikoüberwachung, Fortschrittsmessung und Impact-Tracking steigern potenziell den Wert und sichern ein glaubwürdiges Reporting ab.



Stakeholder Management:

ESG-Berücksichtigungen sind nicht nur von Schlüssel-Stakeholdern gefordert sondern stärken Vertrauen und Akzeptanz bei Investoren, Behörden und Öffentlichkeit.

Fortlaufende Relevanz:

- Politische Programme wie der Clean Industrial Deal oder das Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität setzen klare ESG-Erwartungen.
- ESG-Standards und Reportingpflichten (z. B. Taxonomie, SFDR) gelten weiter – Investoren halten an ihren Commitments fest.
- Zugang zu Fördermitteln und Finanzierung ist zunehmend an ESG-Nachweise gekoppelt.
- Ein ganzheitliches ESG-Management hilft, Risiken früh zu steuern und Impact-Potenziale zu heben.

Unser PwC Ansatz:

Im Rahmen von Infrastruktur-Transaktionen unterstützen wir Sie gerne bei der Durchführung von ESG Due Diligence Prozessen:

Materialitäts-analyse

Identifikation der ESG-Themen, die für das Asset am relevantesten sind

Bewertung inkl. Risiken und Chancen

Bewertung der ESG-Performance in den zur Identifikation zentraler Risiken und Potenziale

Empfehlungen & Action Plan

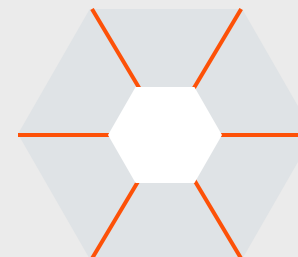
Ableitung von Maßnahmen zur Verbesserung des ESG-Profiles in einem Aktionsplan

Weitere optionale Module:

Taxonomy Quick-check

DNSH-Test

Climate risk assessment



Impact Assessment

Climate projections

Carbon footprint

A close-up photograph of a person's hands holding a black pen over a document. The document contains various charts, including a pie chart and bar graphs. The background is blurred, showing other people in a meeting setting.

Operational Due Diligence

” Operational Due Diligence macht sichtbar, wie tragfähig ein Geschäftsmodell jenseits der Zahlen wirklich ist.

17

Wie Sie von einer Operational Due Diligence profitieren?

Warum sollten Sie sich mit dem Thema beschäftigen?

In einem komplexen und herausfordernden Marktumfeld ist es entscheidend, einen **transparenten Blick** in **Aufbau- & Ablauforganisation** zu erhalten, um die **Resilienz** eines **Geschäftsmodells** nachhaltig beurteilen zu können. So bildet diese Analyse die Grundlage, um ein **Geschäftsmodell in Gänze zu verstehen** und Stärken und Schwächen aufzudecken, um somit Wachstums- & Effizienzpotenziale zu identifizieren und Risiken zu kennen und zu managen.

Welche Treiber stecken dahinter?

- **Beurteilung der operativen Leistungsfähigkeit** – Verständnis zum Hintergrund und Skalierungspotential eines Geschäftsmodells, jenseits der reinen Financials
- **Reduktion von Risiken** – klare Sicht zu Kosten und Risiken in einem Geschäftsmodell
- **Strategische Steuerung** – Unterstützung bei Entscheidungsfindung, gerade bei Marktveränderungen unter dynamischen und komplexer werdenden Bedingungen
- **Technologische Potentiale** – Bewertung zur Vorteilhaftigkeit, Resilienz und Chancen für Integration von mehr Technologie & KI in Prozesse

Unser PwC-Ansatz für eine Operational Due Diligence

"Wir analysieren Prozesse"

Phase: Assess

- **Status-Quo:** Darstellung des aktuellen Operating Models, inkl. VZK-Stärke, Struktur von Aufbau- und Ablauforganisation etc.
- **Prozessmodell:** Analyse des Ist-Prozessmodells und Darstellung aus Risiko- & IT-Perspektive
- **Regulatorische Analyse:** Sichtung der regulatorischen Anforderungen für aktuelles Operating Model

"Wir bewerten diese"

Phase: Evaluate

- **Strategische Einordnung:** Darstellung der Geschäftsstrategie und Bewertung der Zukunftsfähigkeit & Resilienz der Strategie
- **Prozesseffizienz:** Bewertung des Prozesseffizienz, Skalierbarkeit, technologisches Potential, RACI-Einwertung
- **Benchmarking:** Definition der Peer-Group und Einwertung des Targets ggü. Peer-Group OMs

"Wir dokumentieren gründlich"

Phase: Document

- **Factbook-Erstellung:** Umfangreiche Darstellung der aktuellen Situation und Bewertung der zukünftigen Entwicklung für das Geschäftsmodell
- **Q&A-Prozesse:** Durchführung eines umfangreichen Q&As und Kommunikationsunterstützung mit Käufer/Verkäufer

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen!

© 2026 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

All rights reserved. PwC refers to the PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft group of member firms and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.