

Lfd.Nr.	Aufgabenfeld / Teilaufgaben	Aufgab en-kategor ie	Out-sourc ing	vorhandene Prozessbeschreibung	mögliche Fehler	mögliche Folgen	Risiko A haben wesentliche wirtschaftliche Folgen	Risiko B bergen ein hohes Risiko nicht rechtskonformen Handelns mit erheblichen strafrechtlichen Konsequenzen	Risiko C haben erheblichen Einfluss auf das Image, die Reputation der Kirche	Prozess-Beschreibung erforderlich	Kommentar	Handlungsbedarf zur Minimierung des Risikos
4	Bau- und Liegenschaften									ja	nein	
4.0	Grundsatzangelegenheiten											
4.0.1	Bestandsdatenpflege und -fortschreibung	P		Bestandsdatenpflege und -fortschreibung	nicht vollständige Pflege	falscher Bestand	10%-20% Schadensmaß 1			x	Überblick über Bestand	Pflege der Bestandslisten
4.0.2	Funktion Träger öffentlicher Belange	P			fehlende Genehmigung; nicht Teilnahme an Brandschutzschau etc.	Absage Veranstaltung; nicht Einhalten von Auflagen	10%-20% Schadensmaß 1	30%-40% Schadensmaß 1-3 (Brandschutz)	30%-40% Schadensmaß 1-4		Auflagen zu Veranstaltungen und Gebäudezustand	Genehmigungen einholen
4.0.3	Ermittlung von Bilanzwerten	P					10%-20% Schadensmaß 1				Bilanzwerte Immobilienbestand	in Finanzabteilung ermittelt
4.1	Strategisches Immobilienmanagement											
4.1.1	Grundsatzangelegenheiten der Nutzung, Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilien (Portfoliostrategie des immobilen Anlagevermögens)	P		Immobilienverwertung	Auswertung zu best. Objekten	falsche Einschätzung, finanzielle Verluste	30% - 40% Schadesmaß 2	30% - 40% Schadesmaß 1-3	30% - 40% Schadesmaß 1-4		Verwertung von Immobilien Prozessbeschreibungen werden erstellt!	Gutachter ; KSV/ LKA /Beschluss
4.1.2	Gebäudestrukturanalysen	P	X	Gebäudestrukturanalysen	Verwaltungsaufgaben nicht durchgeführt	Mehraufwand wg. Nachträglichen Korrekturen	30% - 40% Schadesmaß 1-2			x	nur 1 Kraft Unterstützung (5 Std)	Archivierung DMS
4.2	Allgemeine Grundstücksverwaltung											
4.2.1	Verwaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken (z.B. Führen der Grundstücksakten, Bearbeitung Grundbesitzabgaben, Verwaltung Dienstbarkeiten)	P			Archivierung nur Papierform	Akten können verloren gehen	30%-40% Schadensmaß 1-2	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-3		ab 2024 digitale Akten	Archivierung DMS
4.2.2	allgemeine Vertragsangelegenheiten (z.B. Mobilfunk-, Windkraft, Photovoltaikanlagen)	P			Verträge nicht geprüft	unüberschaubare Kosten	30%-40% Schadensmaß 1-2			x	landeskirchliche Muster verwenden	Verträge Mobilfunk und PV wurden geschlossen
4.3	Kauf und Verkauf von Grundstücken											
4.3.1	Einholung von Verkehrswertgutachten	P		Verkehrswertgutachten	fehlende Verkehrswertgutachten	keine fachkundige Einschätzung, fin. Verluste	10%-20% Schadensmaß 1-4			x	Beschluss über Veräußerung Presbyt.muss vorliegen/ mit Immobilienabt.; Prozessbeschreibung liegt vor!	Einholung von Verkehrswertgutachten

4.3.2	Beratung bei Verkauf- / Kaufverhandlungen (inkl. Vorbereitung der Verkaufsunterlagen, z.B. Lageplan, Energieausweise))	P		Beauftragung RA	falsche Wertermittlung, fehlende Genehmigung	Rufschädigung wegen "Klüngel"	10%-20% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	X		Prozessbeschreibung bei Kauf liegt vor!	Notartermin durch EVRR, Makler für Energieausweis
4.3.3	Prüfung des Entwurfs des Kaufvertrags auf kirchenrechtliche Anforderungen	P		Kirchenfeinlichkeitsklausel	falsche Wertermittlung, fehlende Genehmigung	Rufschädigung wegen "Klüngel"	10%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	X		RA + Notar + Makler	Beauftragung Externe
4.3.4	Abschluss des Kaufvertrages einschl. Notartermin	W											Beauftragung Notar
4.4	Miet- und Pachtangelegenheiten												
4.4.1	Ifd. Pacht- und Mietverträge von Grundstücken (Verwaltung, Überwachung Einnahmen, Anpassung der Mieten)	P	X	Hausverwaltung	keine Pacht- bzw. Mieterhöhung	finanzieller Verlust	10%-40% Schadensmaß 1-4		10%-40% Schadensmaß 1	X		Abwicklung übernimmt Hausverwaltung Prozessbeschreibung wird erstellt!	Hausverwaltung und KG
4.4.2	Immobilienverwaltung (Mietverträge, Überwachung Mieteinnahmen, Nebenkostenabrechnungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Beschwerden)	P	X	Hausverwaltung	ausstehende Mieten werden nicht angemahnt, Fristen bei Abr. der Nebenk. laufen ab	finanzieller Verlust	10%-20% Schadensmaß 1-4		10%-40% Schadensmaß 1	X		Abwicklung übernimmt Hausverwaltung	Durchführung über Externe
4.4.3	Wohnungsabnahmen /-übergaben, Besichtigungen	W	X										Hausverwaltung
4.4.4	Beobachtung Pacht- und Mietzinsentwicklung	P	X	siehe Ziffer 4.4.1	fehlender Überblick	fehlende Anpassung, finanzielle Verluste	10%-40% Schadensmaß 1-4		10%-40% Schadensmaß 1-4	X		Prozessbeschreibung wird erstellt	Durchführung über Externe
4.5	Erbbaurechtsangelegenheiten												
4.5.1	Beratung bei der Vergabe von Erbbaurechten (Erbbaurechtsverhandlungen, Erbbaurechtsvertrag)	P	X		keine Erbpachterhöhung	finanzieller Verlust	10%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1	X		Abschlüsse Erbbaurechtsverträge Immobilienabteilung	Immobilienverwaltung und Presbyteriumssitzung
4.5.2	Abschluss des Erbbaurechtsvertrages einschl. Wahrnehmung	W											
4.5.3	Ifd. Erbbaurechtsverträge (Verwaltung, Anpassung Erbbauzins)	P		siehe Ziffer 4.5.1	fehlender Überblick	fehlende Anpassung, finanzielle Verluste	10%-20% Schadensmaß 1-4			X		stetiger Überblick	Immobilienverwaltung i.V. mit RA/Notar
4.6	Bauunterhaltung												
4.6.1	Beratung der Leitungsorgane bei ihrer Bauherrenfunktion z.B. bei der Planung, Erstellung von leistungsverzeichnissen, Kostenschätzungen, Folgekostenberechnungen pp bei der Zusammenarbeit mit Externen	P	X	Externe		überhöhte Kosten, Klage bei Nicht-Beachtung der VOB	10%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	X		kein eigenes Projektmanagement keine Prozessbeschreibung notwendig	Beauftragung Architekt
4.6.2	Fachliche Begleitung von Baubegehungen	P	X	Externe	keine systematische Erfassung von Baumängeln	Investitionsstau	10%-40% Schadensmaß 1-4		30%-40% Schadensmaß 1-4	X		Bei Bauvorhaben zu Gottesdienststätten -> LKA	Baubegehungen durch Immobilienverwaltung + Externe

