

Lfd.Nr.	Aufgabenfeld / Teilaufgaben	Aufgaben- kategorie	Out- sourc- ing	vorhandene Prozessbe- schreibung	mögliche Fehler	mögliche Folgen	Risiko			Prozess- Beschrei- bung erforder- lich		Kommentar	Handlungsbedarf zur Minimierung des Risikos
							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	ja	nein		
4	Immobilien (Bau- und Liegenschaften)									ja	nein		
4.0	Grundsatzangelegenheiten												
4.0.1	Bestandsdatenpflege und -fortschreibung	P		Bestandsdatenpflege und -fortschreibung	nicht vollständige Pflege und Fortschreibung	falscher Bestand	10%-20% Schadensmaß 1				x	Überblick über Bestand	regelmäßige Pflege und Fortschreibung der Bestandslisten
4.0.2	Funktion Träger öffentlicher Belange	P			fehlende Genehmigung; nicht Teilnahme an Brandschutzschau etc.	Absage Veranstaltung; nicht Einhalten von Auflagen	30%-20% Schadensmaß 2-3	30%-40% Schadensmaß 1-3 (Brandschutz)	80%-90% Schadensmaß 1-4			Auflagen zu Veranstaltungen und Gebäudezustand	Genehmigungen einholen, regelmäßig Auflagen prüfen
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 immobilien Anlagevermögens)	P		Immobilienver- wertung	falsche Auswertung zu best. Objekten	falsche Einschätzung, finanzielle Verluste	30% - 40% Schadensmaß 2	30% - 40% Schadensmaß 1-3	50% - 70% Schadensmaß 1-4			Verwertung von Immobilien Prozess- beschreibungen werden erstellt!	Gutachter ; KSV/ LKA /Beschluss, als kirchliche Aufsicht tätig
4.1.2	Gebäudestrukturanalysen	P	X		Verwaltungsaufgaben nicht durchgeführt	Mehraufwand wg. nachträglichen Korrekturen	30% - 40% Schadensmaß 1-2				x	nur 1 Kraft Unterstützung (5 Std/ Woche)	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/ kein DMS	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, LKA Muster nicht verwendet	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		Verkehrs- wertgutachten	fehlende Verkehrswert- gutachten	keine fachkundige Ein- schätzung, fin. Verluste	30%-40% Schadensmaß 1-4				x	Beschluss über Veräußerung Presbytl.muss vorliegen/ mit Immobilienabteilung	Einholung von Verkehrswert- gutachten

4.3.2	Beratung bei Verkauf- / Kaufverhandlungen (inkl. Vorbereitung der Verkaufsunterlagen, z.B. Lageplan, Energieausweise))	P			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, Beauftragter RA, Klausel über Versicherungsschutz berücksichtigen
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	P (W)			ohne Mandantenvertreter keine Aufmerksamkeit auf Besonderheiten	Wirtschaftliche Nachteile, nicht bewusste Wahrnehmung von Nachteilen für Mandanten, falsche Wertermittlung	50%-70% Schadensmaß 2	40%-50% Schadensmaß 2	50%-70% Schadensmaß 1-4				Beauftragung Notar
4.4	Miet- und Pachtangelegenheiten												
4.4.1	lfd. Pacht- und Mietverträge von Grundstücken (Verwaltung, Überwachung Einnahmen, Anpassung der Mieten)	P	X		keine Pacht- bzw. Mieterhöhung	finanzieller Verlust	10%-40% Schadensmaß 1-4		50%-70% Schadensmaß 1	x		Abwicklung übernimmt Hausverwaltung Prozessbeschreibung wird erstellt!	Hausverwaltung und KG, Prüfung 1x jährlich durch Externe oder eigene Kräfte
4.4.2	Immobilienverwaltung (Mietverträge, Überwachung Mieteinnahmen, Nebenkostenabrechnungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Beschwerden)	P	X		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, Prüfung 1x jährlich durch Externe oder eigene Kräfte, OP-Listen erstellen und regelm. Prüfen
4.4.3	Wohnungsabnahmen /-übergaben, Besichtigungen	P (W)	X										Hausverwaltung, bei Bedarf Externe
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	Immobilienabteilung und Presbyteriumssitzung

4.5.2	Abschluss des Erbbaurechtsvertrages einschl. Wahrnehmung Notartermin	P (W)			fehlerhafte, rechtswidrige Fehler im Vertrag, die nicht erkannt wurden	u.U. nachteiliger Vertrag	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	10%-20% Schadensmaß 1-2			Abschluss und Unterschrifts- setzung über Gemeindevertreter bislang umgesetzt	
4.5.3	lfd. Erbbaurechtsverträge (Verwaltung, Anpassung Erbbauzins)	P		siehe Ziffer 4.5.1	fehlender Überblick	fehlende Anpassung, finanzielle Verluste	10%-20% Schadensmaß 1-4			X		stetiger Überblick	Immobilien- verwaltung i.V. mit RA/Notar
4.6	Bauunterhaltung												
4.6.1 a	Beratung der Leitungsorgane in ihrer Bauherrenfunktion	P			falsche und schlechte Beratung	erhöhte Kosten						Prozess- beschreibung liegt bisher nicht vor	Prozessbe- schreibung kann nur Grundlagen beinhalten
4.6.1 b	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	falsche Bewertung, fehlende Fachkenntnisse, fehlendes Personal	Maßnahmen nicht rechtmäßig oder fehlerhaft 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 Prozess- beschreibung notwendig	Beauftragung Architekt
4.6.2	Fachliche Begleitung von Baubegehungen	P	X	Externe	keine systematische Erfassung von Baumängeln und schlechte Leistungen	Investitionsstau	10%-40% Schadensmaß 1-4	10%-20% Schadensmaß 1-2	30%-40% Schadensmaß 1-4	X		Bei Bauvorhaben zu Gottesdienststätten -> LKA	Baubegehungen durch Immobilienabteilung + Externe
4.6.3	Fachliche Begleitung bei Planung, Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauunterhaltung (ggf. unter Beteiligung der landeskirchlichen Bauberatung bei Glocken, Orgeln und Ausstattung von Gottesdienststätten)	P	X	Immobilienabteilung	keine validen Preisvergleiche, Nicht-Beachtung der VOB	überhöhte Kosten, Klage bei Nicht-Beachtung der VOB	30%-40% Schadensmaß 1-4		30%-40% Schadensmaß 1-4	X		ggf. ist LKA mit einzubeziehen	Bauunterhaltungs- maßnahmen Immobilienabteilung und Externe
4.6.4	Steuerung von extern vergebenen Maßnahmen der Bauunterhaltung	P	X	Externe	fehlerhafte Beurteilung	kostspielige Auswertungen	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4				Immobilienabteilung
4.6.5	Durchführung von Bauunterhaltungsmaßnahmen	P (W)			fehlerhafte und fehlende Ausführungen nicht erkannt	finanzielle Verluste, keine Sicherheit, Gefahrenquelle	30%-70% Schadensmaß 1-4	30%-70% Schadensmaß 1-4	30%-70% Schadensmaß 1-4				Immobilienabteilung
4.6.6	Abschluss von Wartungs- und Prüfungsverträgen	P (W)			kein Abschluss	finanzielle Verluste	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4	30%-40% Schadensmaß 1-4				Immobilienabteilung
4.6.7	Überwachung von Wartungs- und Prüfungsverträgen	P		Immobilienabteilung	fehlende Wartung	Gewährleistung geht verloren	30%-40% Schadensmaß 1-2		30%-40% Schadensmaß 1-2			Verfolgung Wartung	Immobilienabteilung

[illegible]

