

Interne Revision für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ausgangssituation und Problemstellung

Die zunehmende Komplexität unternehmerischen Handelns in einem dynamischen Umfeld erfordert geeignete Instrumente zur Führung eines Unternehmens und zur gezielten Überwachung seiner Abläufe und Strukturen.

Dies ist nicht nur im Interesse verantwortungsbewusster Geschäftsführungen und Aufsichtsorgane, die damit ihrer allgemeinen Sorgfaltspflicht gerecht werden. Kapitalgeber, Kunden, Mitarbeiter und nicht zuletzt die Öffentlichkeit möchten ebenfalls sichergestellt wissen, dass „ihr Unternehmen“ in die richtigen Bahnen gelenkt wird.

Die externe Jahresabschlussprüfung leistet hierzu einen elementaren Beitrag. Sich allein auf ihre Aussagekraft zu beschränken, ist jedoch nicht ausreichend. Es kann eine gravierende Sicherheitslücke entstehen – wichtige, auch nicht rechnungslegungsbezogene Kontrollaktivitäten, wie z. B. Risikomanagement und Organisationsentwicklung, würde man so vernachlässigen.

Bewährt hat sich zur Unterstützung der Geschäftsführung in ihrer Kontroll-, Steuerungs- und Lenkungsfunction das klassische Verfahren der Internen Revision (IRE). Ihr fällt die Aufgabe zu, durch umfassende und systematische Prüfungen festzustellen, dass

- die Zielvorgaben der Geschäftsführung unter Beachtung der Grundsätze der Ordnungsmä-

ßigkeit und Zweckmäßigkeit umgesetzt werden

- das interne Kontrollsystem (z. B. Vier-Augen-Prinzip) zielgerichtet aufgebaut ist und funktioniert
- die Arbeits- und Informationsabläufe wirtschaftlich gestaltet sind
- die Möglichkeit betrügerischer Handlungen und daraus resultierender Vermögensschädigungen minimiert wird
- die Sicherung des Vermögens gewährleistet ist
- gesetzliche Vorschriften sowie Regelungen von Satzungen und Gesellschaftsverträgen beachtet werden.

Damit deckt die IRE angemessen und wirksam Schwachstellen im Geschäftsablauf auf und steigert den Wert der Organisation als Ganzes. Zudem bewertet sie die Effektivität sowohl des internen Risikomanagements, der Kontrollen als auch der Führungs- und Überwachungsprozesse und hilft, diese zu verbessern bzw. weiterzuentwickeln.

Alle von der Revision durchgeführten Prüfungen dienen nicht zuletzt dem Ziel, Handlungsbedarf aufzuzeigen und Grundlagen für Entscheidungen durch die Bereitstellung solider und vollständiger Informationen zu liefern.

Ihre Ansprechpartnerin der TdW südwest



Nurtaç Özkan
Diplom-Betriebswirtin (FH)
Telefon: 069 97065-158
Mobil: 0170 7844602
nurtac.oezkan@
tdwsuedwest.de

■ Unser Angebot

Sehr gerne unterstützen wir Sie dabei, diese Transparenz zu schaffen bzw. zu erhalten, indem wir auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Revisionskonzepte entwickeln. Die Ausgestaltung unserer Unterstützung ist hierbei vielfältig und vollständig skalierbar.

Die Tätigkeit der IRE erfordert ein systematisches und planvolles Vorgehen. Meist wird hier lediglich ein spezifischer Bereich innerhalb eines Unternehmens geprüft. So bieten wir Ihnen nachstehende, individuell buchbare Prüffelder als Schwerpunkte bei der Durchführung der IRE in Ihrem Hause an:

1. Kaufmännische Wohnungswirtschaft (z. B. Mietenentwicklung)
2. Technische Wohnungswirtschaft (u. a. Instandhaltung / Modernisierung)
3. Bautätigkeit im Anlagevermögen (Neubau / Modernisierung)
4. Bautätigkeit im Umlaufvermögen (Bauträgergeschäft)
5. Verkauf
6. Wohnungs- und Sondereigentumsverwaltung
7. Back-office
8. Rechnungswesen
9. Finanzwesen
10. EDV
11. Personalwesen.

Im Rahmen der Prüfungshandlung werden vorgefundene Sachverhalte (Ist-Zustand) eindeutigen Soll-Vorgaben (Soll-Zustand) gegenüber gestellt, Abweichungen hieraus ermittelt und anschließend bewertet.

Zur Ermittlung des Ist-Zustandes bedienen wir uns verschiedener Instrumente, wie der Befragung von Aufgabenträgern, der Beobachtung von Arbeitsabläufen und der Inaugenscheinnahme von Dokumenten. Dabei können die Prüfungshandlungen, je nach Bedeutung und Risikoeinschätzung, entweder in Form einer Totalerhebung oder auf Basis einer Stichprobenauswahl vorgenommen werden. Prüfungshandlungen zur Ermittlung des Ist-Zustandes sind darüber hinaus als Funktions- und Einzelfallprüfung konzipiert.

Die Prüfungshandlungen zur Ermittlung des Soll-Zustandes umfassen die Feststellung von Normen aus Gesetzen, Verordnungen, Erlassen,

Fachgutachten, Satzung, Geschäftsordnungen, Verträgen, Unternehmensrichtlinien, Stellenbeschreibungen, Arbeitsanweisungen und Planvorgaben. Sollten Normen bislang fehlen, entwickeln wir diese gerne in Abstimmung mit Ihnen. Die Prüfungshandlungen des Soll-Zustandes sind als Systemprüfungen zu charakterisieren; hierbei wird der Prüfungsgegenstand nach den Kriterien Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit umfassend beurteilt.

In der Soll-Ist-Phase findet ein Abgleich des Ist-Zustandes mit der Soll-Vorgabe statt. Zuvor festgestellte Abweichungen werden abschließend durch uns bewertet und eine entsprechende Einschätzung des Prüfungsgegenstandes vorgenommen.

Die vollzogenen Revisionshandlungen, die Feststellungen und die Bewertung der einzelnen Sachverhalte werden in unseren Arbeitspapieren dokumentiert. Darauf aufbauend erstellen wir den Revisionsbericht, der den Prüfungsgegenstand beschreibt, die Feststellung zum Ist-Zustand und zur Soll-Konzeption darlegt, die festgestellten Abweichungen beurteilt und letztlich Verbesserungsvorschläge enthält.

Der Erarbeitung des finalen schriftlichen Berichtes und der Übergabe geht zuvor in der Regel eine mündliche Berichterstattung voraus. Hiermit geben wir Ihnen, sei es der Geschäftsführung oder den ausführenden Abteilungen, Gelegenheit, zu Sachverhalten Position zu beziehen, bei denen Divergenzen bestehen. So können infolge der Diskussion Feststellungen in einem anderen Licht erscheinen und entsprechend im schriftlichen Bericht verwertet werden.

Zusammenfassend können der IRE folgende Primärfunktionen zugesprochen werden:

- **Vertrauensfunktion:** Versicherung für die Entscheider, dass Prozesse ordnungsgemäß ablaufen sowie Gesetze und Verordnungen eingehalten werden.
- **Präventivfunktion:** Erhöhung des Entdeckungsrisikos für Personen, die dolose Handlungen ausführen (wollen).
- **Informationsfunktion:** Schaffung von Transparenz über Strukturen und Prozesse zur Unterstützung der Organisationsleitung bei der Entscheidungsfindung.