

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Arbeitshilfe 78

Compliance in der Wohnungswirtschaft

in Zusammenarbeit
mit dem AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Februar 2017

Compliance in der Wohnungswirtschaft

- Begriffsbestimmung Compliance
- Verantwortlichkeiten der Unternehmensorgane
- typische Risikofelder in der Wohnungswirtschaft
- Umsetzungsmaßnahmen

Vorwort

Compliance – ist das ein Thema mit dem wir uns beschäftigen müssen in der Wohnungswirtschaft? In vielen Branchen waren in den letzten Jahren Unternehmen von Bilanzfälschungen, Schmiergeldaffären und Unterschlagungen betroffen. In der Wohnungswirtschaft hat man hiervon bisher kaum etwas gehört. Aber auch in unserer Branche bestehen Risiken, die zu materiellen Schäden als auch zu Imageschäden für die Unternehmen führen können. Diese Risiken bestehen u. a. in den Kerngeschäftsfeldern jedes Wohnungsunternehmens, wie z. B. bei der Auftragsvergabe aber auch bei Leistungen an Mitglieder der Unternehmensleitung und des Aufsichtsrats sowie an Mitarbeiter. Seit dem Jahr 2016 ist das Thema Tax Compliance stark in der öffentlichen Diskussion. Steuerlichen Risiken sind ebenso in das Compliance-System eines Wohnungsunternehmens einzubeziehen.¹ Daher ist es sehr empfehlenswert, durch angemessene und klare Regelungen wirksame Prävention zu leisten. Die zu schaffenden Regelungen müssen dabei die Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung und auch die Aufsichtsorgane umfassen.

In der vorliegenden Arbeitshilfe wird zunächst der Begriff "Compliance" erläutert, die Verantwortlichkeit der Organe des Unternehmens behandelt, typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft aufgezeigt und die Sicherungsmaßnahmen im Wohnungsunternehmen im Rahmen der Satzungen/Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen für die Gremien einerseits und des Risikomanagements andererseits beschrieben. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil dieser Arbeitshilfe ist die Schilderung der Maßnahmen zur Umsetzung von Compliance im Personalbereich, insbesondere der Abschluss einer Betriebsvereinbarung oder der Erlass einer Dienstanweisung. Die Mustertexte für Betriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen enthalten praxisrelevante Vorschläge zu einzelnen Regelungen, die unternehmensindividuell ausgewählt, zusammengestellt oder abgewandelt werden können.

Durch den Abschluss einer Betriebsvereinbarung oder Erlass einer Dienstanweisung können Regelungen verpflichtend für die Arbeitsverhältnisse eingeführt und damit Vorgaben für das Verhalten in bestimmten Situationen geschaffen werden. Dies dient dem Schutz der Mitarbeiter, aber auch der Unternehmensorgane sowie des Unternehmens selbst.

¹ Ein Arbeitskreis aus dem Fachausschuss Steuern des GdW erarbeitet eine weiterführende Information zum Thema "Tax-Compliance". Diese soll voraussichtlich Anfang April 2017 veröffentlicht werden.

Die Arbeitshilfe wurde in Zusammenarbeit mit dem AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf, erstellt. Im Einzelnen haben mitgewirkt:

vom AGV:

RA Prof. Dr. Michael Worzalla

für die Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW:

RA WP/StB Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Prüfungsdirektor
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
e.V., Berlin sowie
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden

WP/StB Hans Maier, Verbandsdirektor
VdW Bayern Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V., München sowie
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Stuttgart

WP/StB Thomas Brandt, Vorstand Prüfung
VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-
Anhalt e.V., Magdeburg

WP/StB Gerhard Viemann, Prüfungsdirektor
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover sowie
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Hamburg

WP Susanne Kalbow
DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft, Berlin

sowie vom GdW:

WP/StB Ingeborg Esser
WP Claudia Buchta und
Dr. Matthias Zabel

Allen Mitwirkenden an diesem Gemeinschaftsprojekt Dank und Anerkennung für die geleistete umfangreiche und qualifizierte Arbeit.

Mit dieser Arbeitshilfe wollen wir einen wirkungsvollen und praxisbezogenen Beitrag zur Umsetzung von Compliance in den Wohnungsunternehmen leisten.

Berlin, im Februar 2017



Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Inhalt

	Seite
1	
Begriffsbestimmung	1
1.1	
Begriffsbestimmung der Compliance	1
1.2	
Zweck von Compliance-Regelungen	5
1.3	
Die Entstehung von korrupten Handlungen als zentraler Aspekt der Compliance	6
2	
Verantwortlichkeiten der Unternehmensorgane	9
2.1	
Grundlagen der Organisationsverantwortung	9
2.2	
Verantwortlichkeit der Unternehmensleitung	10
2.3	
Verantwortlichkeit des Aufsichtsgremiums	14
3	
Typische Risikofelder in der Wohnungswirtschaft	16
3.1	
Identifizierung der Risiken	16
3.2	
Risikofeld Bauwesen und Auftragsvergabe	17
3.3	
Risikofeld Wohnungsvergabe und Wohnungsverwaltung	19
3.4	
Risikofeld Verkehrssicherungspflichten	21
3.5	
Risikofeld Steuern (Tax-Compliance)	21
3.6	
Risikofeld Geschenke, Zuwendungen, Spenden und Sponsoring	23
3.7	
Weitere sensible Bereiche der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft	24

4	28
Umsetzungsmaßnahmen	28
4.1	
Umsetzung im Rahmen von Satzungen/Gesellschaftsverträgen und Geschäftsordnungen	28
4.2	
Unternehmensleitbild/Verhaltenskodex	31
4.3	
Umsetzung im Rahmen des Risikomanagementsystems	33
4.3.1	
Vorbemerkungen	33
4.3.2	
Internes Kontrollsystem (IKS)	34
4.3.3	
Compliance Management System (CMS) als besondere Ausprägung des IKS	39
4.3.4	
Controlling	43
4.3.5	
Risikofrüherkennungssystem	44
4.4	
Umsetzung im Personalbereich	46
4.4.1	
Allgemein	46
4.4.2	
Betriebsvereinbarung	47
4.4.3	
Dienstanweisung	53
Anlagen	57
Anlage 1 Risikoanalyse (Selbsteinschätzung)	58
Anlage 2 Gesetzliche Bestimmungen	60



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2017

Diese Broschüre ist zum
Preis von 25 EUR
zu beziehen beim GdW
Postfach 330755, 14177 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de

Foto: Büro Roman Lorenz



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles