

GdW Arbeitshilfe 62

Compliance in der Wohnungswirtschaft

- Begriffsbestimmung Compliance
- Verantwortlichkeit der Organe
- Umsetzungsmaßnahmen
- Betriebsvereinbarung/
Dienstanweisung Compliance

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



Juli 2009

Herausgeber:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2012
2. ergänzte Auflage

Diese Broschüre kann
zum Preis von 15 EUR
unter
Telefon: +49 (0)30 82403-163
Telefax: +49 (0)30 82403-179
bestellung@gdw.de
bestellt werden.

Compliance in der Wohnungswirtschaft

- Begriffsbestimmung Compliance
- Verantwortlichkeiten der Organe
- Umsetzungsmaßnahmen
- Betriebsvereinbarung/Dienstanweisung Compliance

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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat man hiervon kaum etwas gehört. Aber auch in unserer Branche bestehen Risiken, die zu materiellen und Imageschäden für die Unternehmen führen können. Daher ist es sehr empfehlenswert, durch angemessene Regelungen wirksame Prävention zu leisten.

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.

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

vom AGV:

RA Dr. Michael Worzalla
RA Stefani Werhahn

als Vertreter der Praxis:

Assessor Jörg Huhn, Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG, Braunschweig
Therese Ristow, Personalleiterin, GAG Immobilien AG, Köln
Rina Spano, Bereichsleiterin Personal- und Sozialwesen, GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Essen
Gerhard Müller, Geschäftsführer, Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer

für die Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW:

WP/StB Hans Maier, VdW Bayern, München
RA Dr. Julia Schrollhammer, VdW Bayern, München

sowie vom GdW:

WP/StB Ingeborg Esser
WP Claudia Buchta

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 Juli 2009

A handwritten signature in black ink, reading "Lutz Freitag". The signature is written in a cursive, flowing style.

Lutz Freitag
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	4
1.3	Die Entstehung von korrupten Handlungen als zentraler Aspekt der Compliance	5
2		
Verantwortlichkeiten der Unternehmensorgane		7
2.1	Grundlagen der Organisationsverantwortung	7
2.2	Verantwortlichkeit der Unternehmensleitung	8
2.3	Verantwortlichkeit des Aufsichtsgremiums	9
3		
Typische Risikofelder in der Wohnungswirtschaft		12
3.1	Identifizierung der Risiken	12
3.2	Risikofeld Bauwesen und Auftragsvergabe	12
3.3	Risikofeld Wohnungsvergabe und Wohnungsverwaltung	13
3.4	Risikofeld Verkehrssicherungspflichten	14
3.5	Weitere sensible Bereiche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	15
4		
Umsetzungsmaßnahmen		16
4.1	Umsetzung im Rahmen von Satzungen/Gesellschaftsverträgen und Geschäftsordnungen	16

4.2	Unternehmensleitbild/Verhaltenskodex	18
4.3	Umsetzung im Rahmen des Risikomanagementsystems	19
4.3.1	Internes Kontrollsystem (IKS)	20
4.3.2	Controlling	23
4.3.3	Risikofrüherkennungssystem	24
4.4	Umsetzung im Personalbereich	25
4.4.1	Betriebsvereinbarung	26
4.4.2	Dienstanweisung	32
	Anlagen	36
	Anlage 1	
	Risikoanalyse (Selbsteinschätzung)	37
	Anlage 2	
	Gesetzliche Bestimmungen	39