

**JKW Integrity Services**

# Compliance in der Wohnungswirtschaft

**RA C. Kulenkampff**  
Staatssekretär a. D.  
Geschäftsführender Partner

JKW Integrity Services GbR  
[www.jkw-integrity.de](http://www.jkw-integrity.de)

**Compliance** = Rechts- und Regelbeachtung

**Compliance-Management**

= Maßnahmen z. Vermeidung v. Compliance-Verstößen

→ Haftungsvermeidung

→ Teil des Risiko-Managements

**relevante Compliance-Verstöße**

= vor allem solche gg. straf- und  
bußgeldbewehrte Normen

Vor Einrichtung eines C-Managements:

## **Risikoanalyse**

## **typische Risikobereiche** im Unternehmen (allgemein)

- wo es etwas **zu vergeben** hat
- wo es etwas **erlangen** will
- wo es durch Rechts-missachtung **Kosten einsparen** kann
- wo es **Rechte Dritter** zu beachten hat

# **Typische Risikobereiche in der Wohnungswirtschaft**

# 1. Vergabe-Situation

- **Bestechlichkeit** von Mitarbeitern bei
  - Wohnungsvergabe (Marktlage!)
  - Auftragsvergabe (insb. Instandhaltung / Bedeutung für örtl. Bauhandwerkerschaft allg. und insb. b. Daueraufträgen)

## 2. Situation d. „Etwas-Erlangen-Wollens“

- **Bestechung/wettbewerbswidrige Absprachen**, wenn WU (ggf. mit Töchtern) auch m. „Zusatzgeschäften“ (Dienstleistungen) am Wettbewerb teilnimmt u. **Aufträge erlangen** will
- **Betrug** b. Beantragung/**Untreue** b. Verwendung v. Fördermitteln

### 3. Situation „Erzielen von Kosteneinsparung“

z. B.: Verstöße gg. **umwelt-/baurechtliche**  
Vorschriften/Auflagen

## **4. Situation „Rechte Dritter“, insb. Mieter (sofern nicht Ziff. 1.-3.)**

- AGG
- Datenschutz
- Verkehrssicherungspflicht

## **Wirtschaftliche Risiken durch C-Verstöße**

## 1. für das **Wohnungsunternehmen**

- **Verfall** gem. §§ 73 ff StGB (Bruttoprinzip!) bei Bestechung/ wettbewerbswidrigen Absprachen, Betrug/Untreue zug. WU
- **Geldbuße** nach § 30 OWiG („Organisationsversagen“)
- **Streichung** von der „Bieterliste“ (öff. Aufträge)

- **zivilrechtl./sonst. Risiken**
  - **S-Ersatzansprüche**/Kündigungsrecht des AuftragG's nach Submissions-Absprachen / Korruption
  - **S-Ersatzansprüche** d. unterlegenen Mitbewerbers Korruption/wettbewerbswidrige Absprachen od. z.B. d. Mietbewerbers/Mieters b. Verletzung AGG/VerkSichPfl
  - „**Bereinigungskosten**“ nach Reputationsverlusten z.B. durch Bestechlichkeit v. Mitarbeitern

## 2. für **Geschäftsführung/Organe**

- **Geldbuße** gem. § 130 OWiG  
(Organisationsversagen)
- **S-Ersatz** gem. §§ 93, 116 AktG, §§ 43, 52 GmbHG

## **Compliance-Maßnahmen (bsph.)**

### **1. regulativ (z. T. m. Auswirkungen auf Ablauf- u. Aufbauorganisation)**

- Regelbestand erfassen, ordnen, aktualisieren
- Regelübersichtlichkeit/-klarheit herstellen

▶ **Unternehmenshandbuch:**

- **Unternehmensleitlinien/Corporate Identity**
- „**Was ist erlaubt?**“ z.B. bei
  - o Einladungen/Geschenken
  - o Nebentätigkeit
  - o Geschäften m. Verwandten/Lebenspartnern
- lückenloser, in sich schlüssiger **GV-Plan** inkl. Vertretungsregelung (häufig Mängel!): „Wer ist **genau** wofür zuständig = verantwortlich?“

- **Zeichnungsbefugnisse/Vier-Augen-Prinzip**
- Verfahren b. **Auftragsvergabe**
- Verfahren b. **Wohnungsvergabe (AGG!)**
- Schutz d. **Mieterdaten**

## 2. personell

- Einsetzung eines **C-Beauftragten** (ggf. Vorstand/Gf)
- Einsetzung eines (externen) **Ombudsmanns** f. Mitarbeiter, ggf. auch f. Mieter u. sonst. GeschPartner
- **Mitarbeiterschulung**/-information (Intranet!)

## Vor allen C-Maßnahmen aber steht zweierlei:

- Es gilt **1.** den Mitarbeitern zu vermitteln, dass Compliance **nicht** Ausdruck eines **Generalverdachtes** gegen sie ist, sondern i. G. – neben den Interessen des Unternehmens und seiner Organe – dem **Schutz** d. Mitarbeiter gegen Verdächtigungen und ungerechtfertigte Anschuldigungen dient.

- Und **2.** fruchten alle C-Maßnahmen solange nicht, als die Mitglieder der U-Organe und das Führungspersonal nicht in eigener Person und in unbedingter **Entschlossenheit** und in vorbildlicher Weise **Rechtstreue** und **korrektes Verhalten** im Unternehmensalltag vorleben.