

Best Practice: Compliance bei DOGEWO21

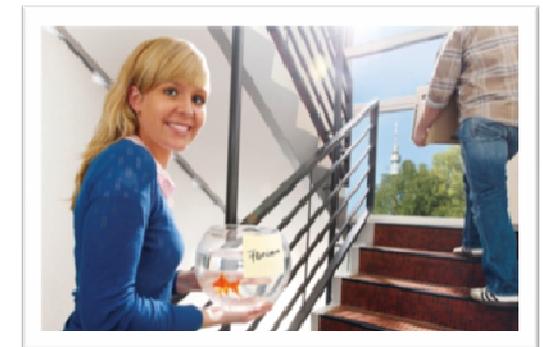
AGW-Tagung Betriebswirtschaft am 25. November 2010



DOGEWO21
Hier bleib ich!

DOGEWO21 ...

... ist Dortmunds großes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über **16.000 Wohnungen** überall in Dortmund.



DOGEWO21
Hier bleib ich!

Unseren Bestand ...

... bewirtschaften wir in einem **nachhaltigen Geschäftsmodell**. In den letzten 10 Jahren haben wir über **400 Mio. €** für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben (rd. 35 € / qm / p.a.).



Hier bleib ich! ...

... sagen **95 %** unserer Mieterinnen und Mieter. Wir bieten mit **14 Kundenbüros** Service vor Ort. Ein hohes Maß an Kundenorientierung sichert unsere Marktposition. Nur **0,6 %** unserer Wohnungen stehen leer.

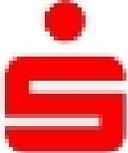


Wir sind ...

... ein Unternehmen im Konzern der Dortmunder Stadtwerke AG – DSW21.

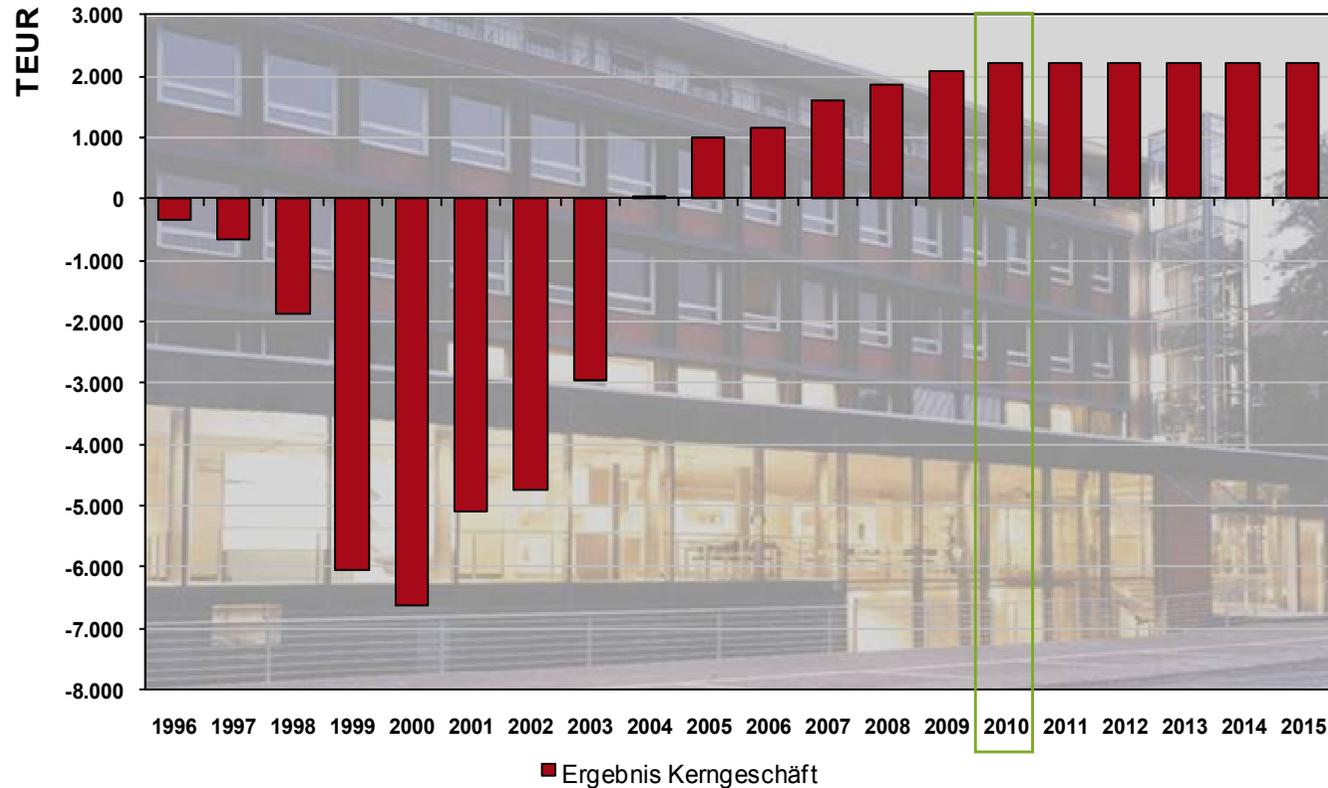
Unsere Gesellschafter sind:

90 % **DSW21**  (Dortmunder Stadtwerke AG)

10 %  (Sparkasse Dortmund)

Wir sind ...

... wirtschaftlich erfolgreich.



Kennzahlen

Bilanzsumme <small>(2009)</small>	499,0 Mio. €
Umsatz <small>(2009)</small>	81,5 Mio. €
Mitarbeiter <small>(09/2010)</small>	130
Fluktuation <small>(HoRe 2010)</small>	9,89 %
Leerstandsquote <small>(09/2010)</small> davon vermietungsbedingt	1,64 % (0,58 %)
Durchschnittsmiete <small>(09/2010)</small>	4,68 €/qm



Compliance bei DOGEWO21

Schreiben unseres Gesellschafters aus Mai 2009:

„Wir beabsichtigen konzernweit die Einführung eines konzernweiten Compliance-Regelwerkes, das von allen Tochtergesellschaften einheitlich angewendet werden soll.“

→ Bisher sind Compliance-Regelungen nur für die Aufsichtsräte umgesetzt worden.

Was ist Compliance?

Fernlehrgang in 5 Lektionen

2 professional secretary diploma

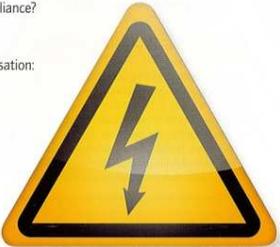
NEU! DOGEWO21 15. NOV. 2010

Compliance kompakt für Assistenz und Sachbearbeitung

Start: 18. Februar 2011 | Jede Woche erhalten Sie eine Lektion per Post | www.smi-seminare.de/compliance

Unterstützen Sie Ihr Unternehmen in der haftungssicheren Wahrnehmung der vielfältigen Compliance-Vorschriften!

- Welche gesetzlichen Grundlagen stehen hinter Compliance?
- Insidergesetz: Auch für die Assistenz verbindlich?
- Der Compliance-Beauftragte, die Compliance-Organisation: Bei der Assistenz laufen die Fäden zusammen!
- Korruption und Wirtschaftskriminalität: Das sollten Sie wissen!
- Kartellrecht und Compliance: Die Bedeutung für jedes Unternehmen.
- Anti-Counterfeiting: Wie und wo Sie gekonnt unterstützen können und dürfen.



... KEINE REISEKOSTEN, KEINE FEHLZEITEN ... KEINE REISEKOSTEN, KEINE FEHLZEITEN ...

smi

Mehrfachbuchung und Firmenlizenz
02 11 / 96 86 - 31 55
susanne.sehmisch@euroforum.com

euroforum verlag

Euroforum-Lehrgang in 11 schriftlichen Lektionen

Auch mit iPad erhältlich

Kompaktwissen COMPLIANCE

MaComp EPS 980
DcGK StGB
AktG BDSG GWB

Mehrfachbuchung und Firmenlizenz
02 11 / 96 86 - 31 55
susanne.sehmisch@euroforum.com

7. aktualisierte Auflage | www.euroforum-verlag.de/compliance | Start: Februar 2011

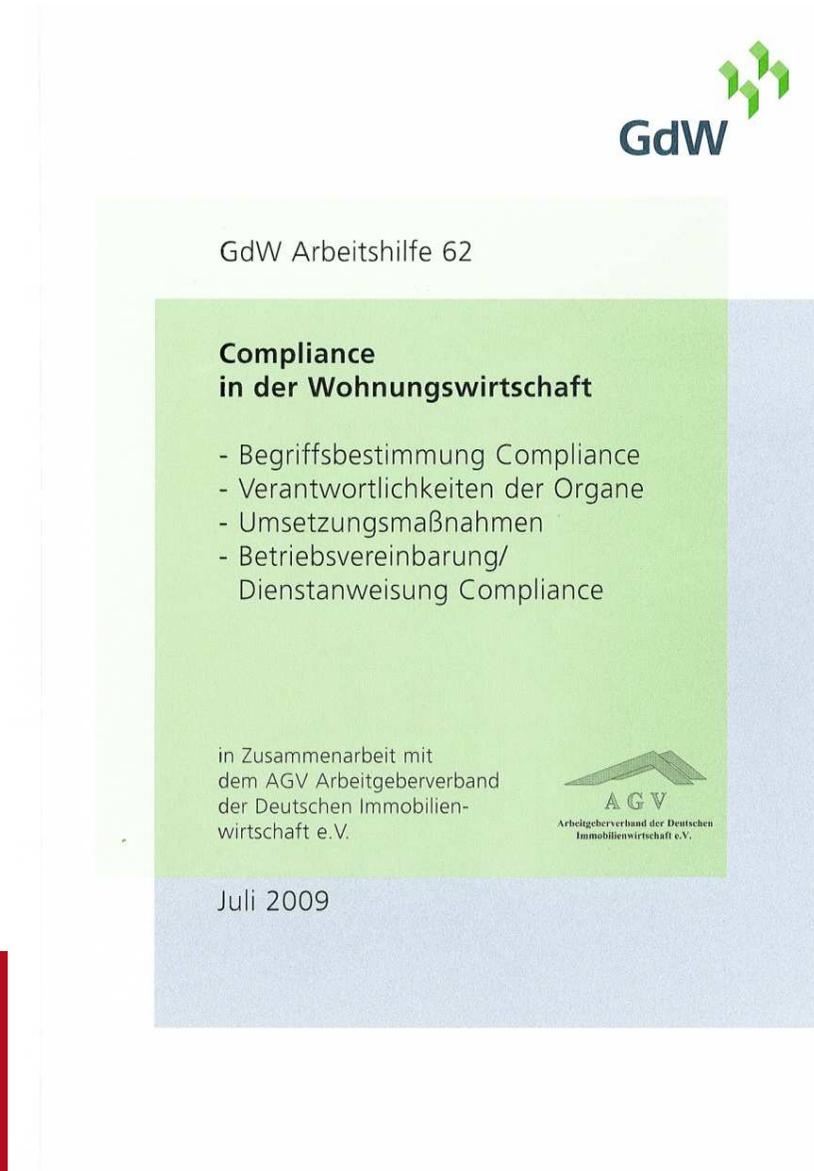
“
Verschafft einen hervorragenden Überblick über Compliance-Themen im Unternehmen. Ein informatives Konzept sowohl für Einsteiger als auch erfahrene Compliance Officer.
Gero von Pelchram, Chief Compliance Officer, Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte

Nutzen auch Sie diese bewährte Compliance-Sammlung von Arbeitsrecht bis Wertpapiercompliance - aktuell, umfassend, praxisgerecht!

euroforum verlag Wissen für Entscheider - aktuell, kompakt, praxisnah.

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Was ist Compliance?



DOGEWO21
Hier bleib ich!

Was ist Compliance?

Compliance definiert die Gesamtheit aller zumutbaren Maßnahmen, die das regelkonforme Verhalten eines Unternehmens, seiner Organe und seiner Mitarbeiter im Hinblick auf die gesetzlichen Ge- und Verbote sowie unternehmensinterne Regelungen und Anweisungen begründen.

Compliance-Management ist die Gesamtheit aller Vorkehrungen, um das rechtskonforme Verhalten eines Unternehmens hinsichtlich aller rechtlichen Vorschriften, die das Unternehmen und seine Aktivitäten betreffen, zu gewährleisten.

Für Unternehmen bedeutet Compliance als Bestandteil guter Corporate Governance die Einhaltung aller für sie maßgeblichen Gesetze und unternehmensinternen Richtlinien.

Compliance ist nicht neu...

Die Einhaltung der Gesetze ist selbstverständlich!

§ 43 (1) GmbHG:

„Die Geschäftsführer haben in den Angelegenheiten der Gesellschaft die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.“

- **Legalitätspflicht**
- **Organisationspflicht**
- **Überwachungspflicht**

Compliance ist nicht neu...

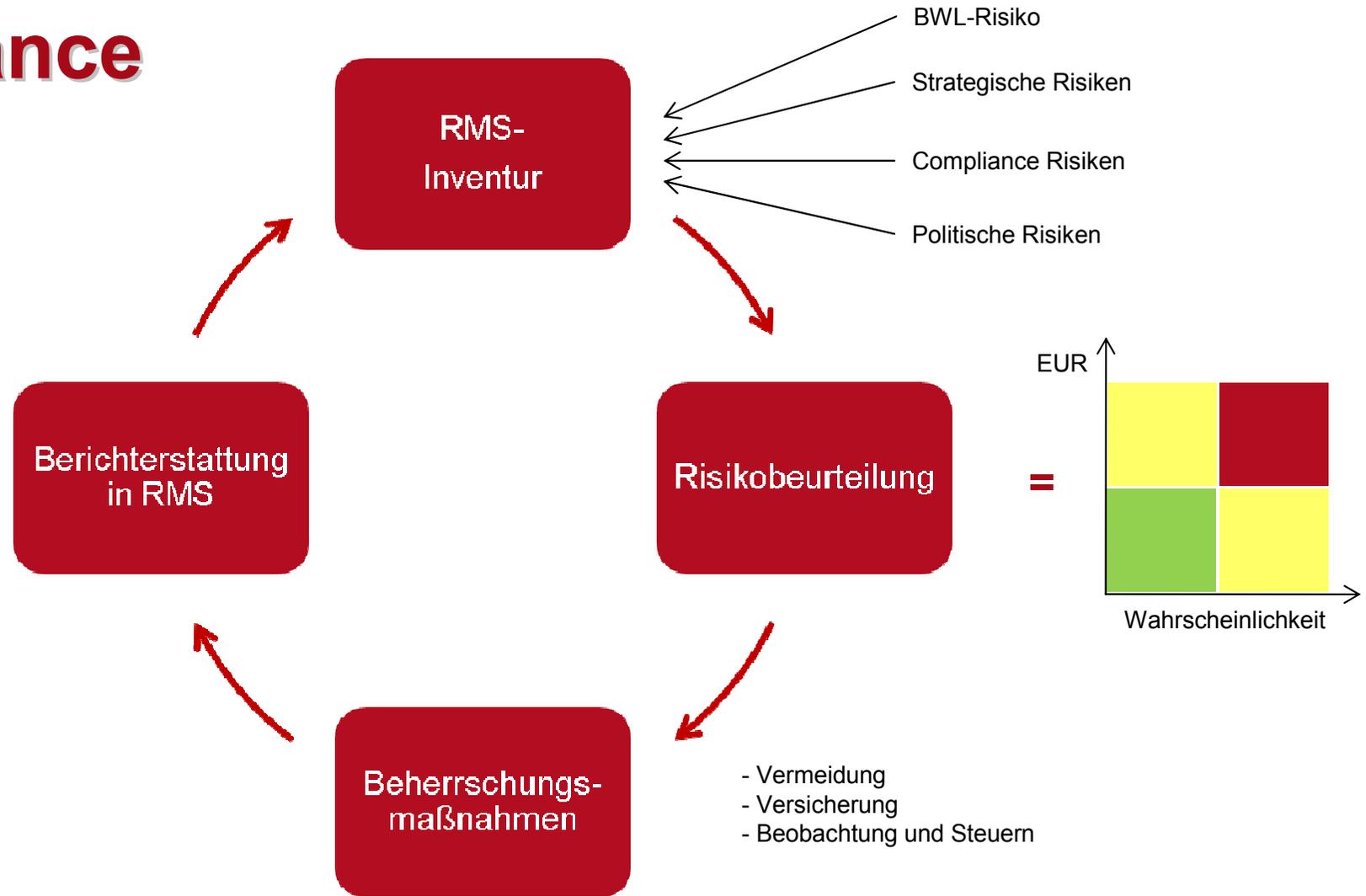
Einführung eines Risikomanagementsystems:

§ 91 (2) AktG:

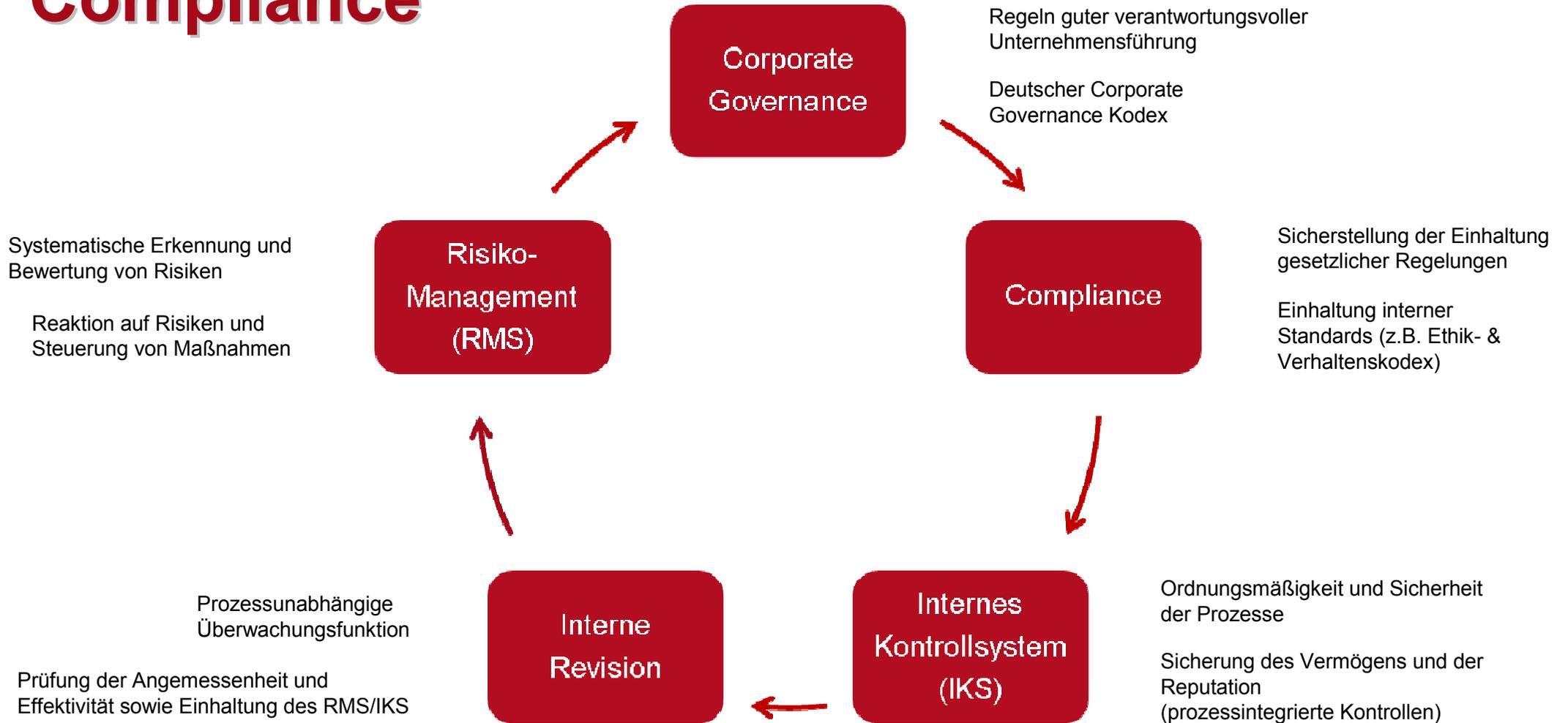
„Der Vorstand hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.“

- Internes Kontrollsystem
- Controlling
- Risikofrüherkennungssystem

Compliance



Compliance



Corporate Governance Kodex

Regierungskommission unter Vorsitz von Dr. Gerhard Cromme legt den **Deutschen Corporate Governance Kodex** vor (Februar 2002)

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. nimmt **immobilienspezifische Anpassungen** vor. (September 2010)

4.1.3 „Der Vorstand hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen ... (Compliance).“

→ Die Stadt Dortmund wendet demnächst Corporate Governance Kodex für alle städtischen Beteiligungen an.

Compliance-Management

Referenzstandards (Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.) für **Compliance-Management in fünf Bausteinen:**



INITIATIVE CORPORATE GOVERNANCE
DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

1. Grundwerteerklärung

2. Verhaltensstandards

3. Verbindlichkeit

4. Kommunikation

5. Sicherstellung

Grundwerteerklärung

- Die Werte, die das Handeln und die Orientierung bestimmen, werden festgehalten.
- Unternehmensziele, Unternehmenswerte, Geschäftsethik und wesentliche Stakeholder werden benannt.
- Die Grundwerteerklärung wird veröffentlicht.

Verhaltensstandards

Schriftlich fixierte Konkretisierung der Grundwerteerklärung (1)

- Einhaltung von Gesetzen
- Korruptionsverbot
- Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Geschäftsethik im Umgang mit Geschäftspartnern
- Einhaltung der professionellen Standards der Immobilienwirtschaft
- Umgang mit Geschenken, Bewirtungen und sonstigen Vorteilen

Verhaltensstandards

Schriftlich fixierte Konkretisierung der Grundwerteerklärung (2)

- Umgang mit Interessenkonflikten
- Vermögensschutz des Unternehmens
- Sozialverhalten im Unternehmen

Verbindlichkeit

- Konkretisierung der Verhaltensstandards für die tägliche Unternehmenspraxis (Leitlinien und Verfahren)
- Unterweisung aller Führungskräfte und Mitarbeiter in die Bedeutung der Verhaltensstandards für die Geschäftspraxis
- Berücksichtigung im Personalmanagement
- Wertemanagement als Führungsaufgabe

Kommunikation

- Vermittlung der Idee und Umsetzung an alle relevanten Bezugsgruppen des Unternehmens
- Transparenz wesentlicher Geschäftsprozesse

Sicherstellung

- Compliance-Management: Geeignete organisatorische Maßnahmen zur Implementierung von Compliance
- regelmäßige Überprüfung (Monitoring)
- Auditierung/Zertifizierung

Compliance-Management

Referenzstandards (Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.) für **Compliance-Management in fünf Bausteinen:**



INITIATIVE CORPORATE GOVERNANCE
DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

1. Grundwerteerklärung

2. Verhaltensstandards

3. Verbindlichkeit

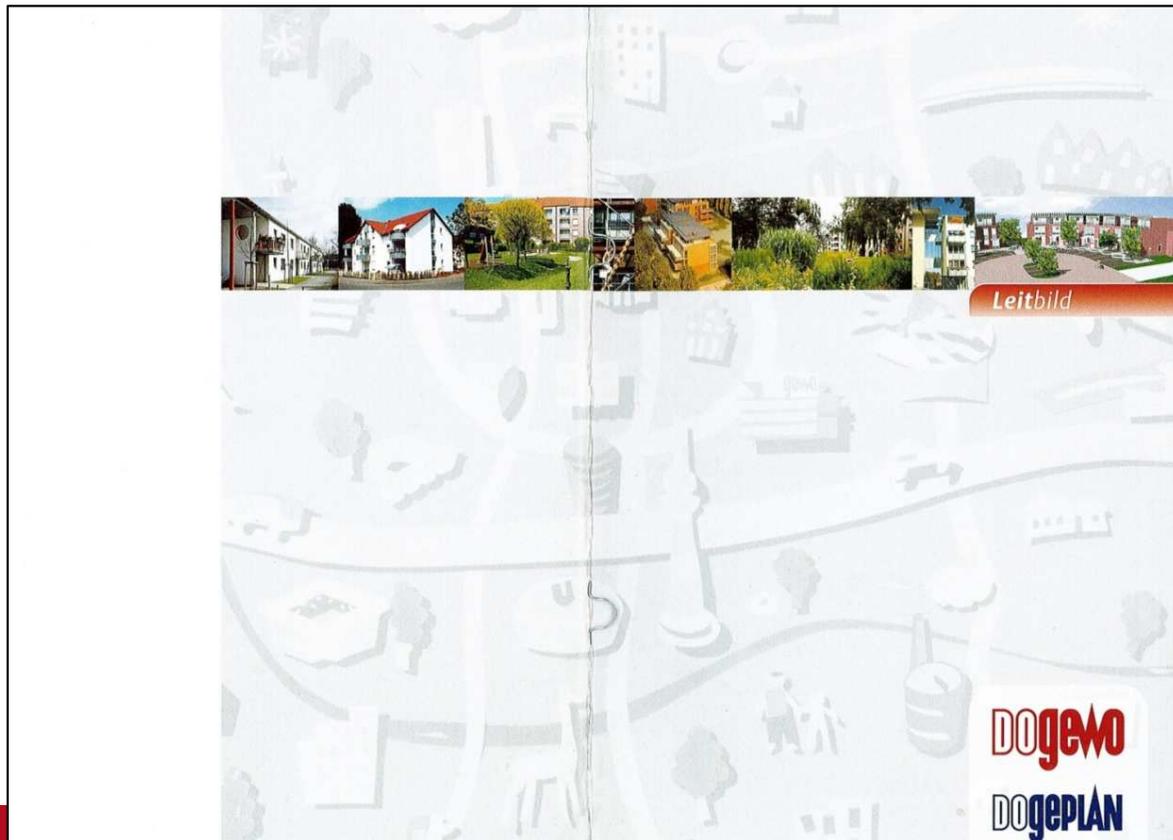
4. Kommunikation

5. Sicherstellung

Compliance bei DOGEWO21

→ Es gibt eine Grundwerteerklärung...

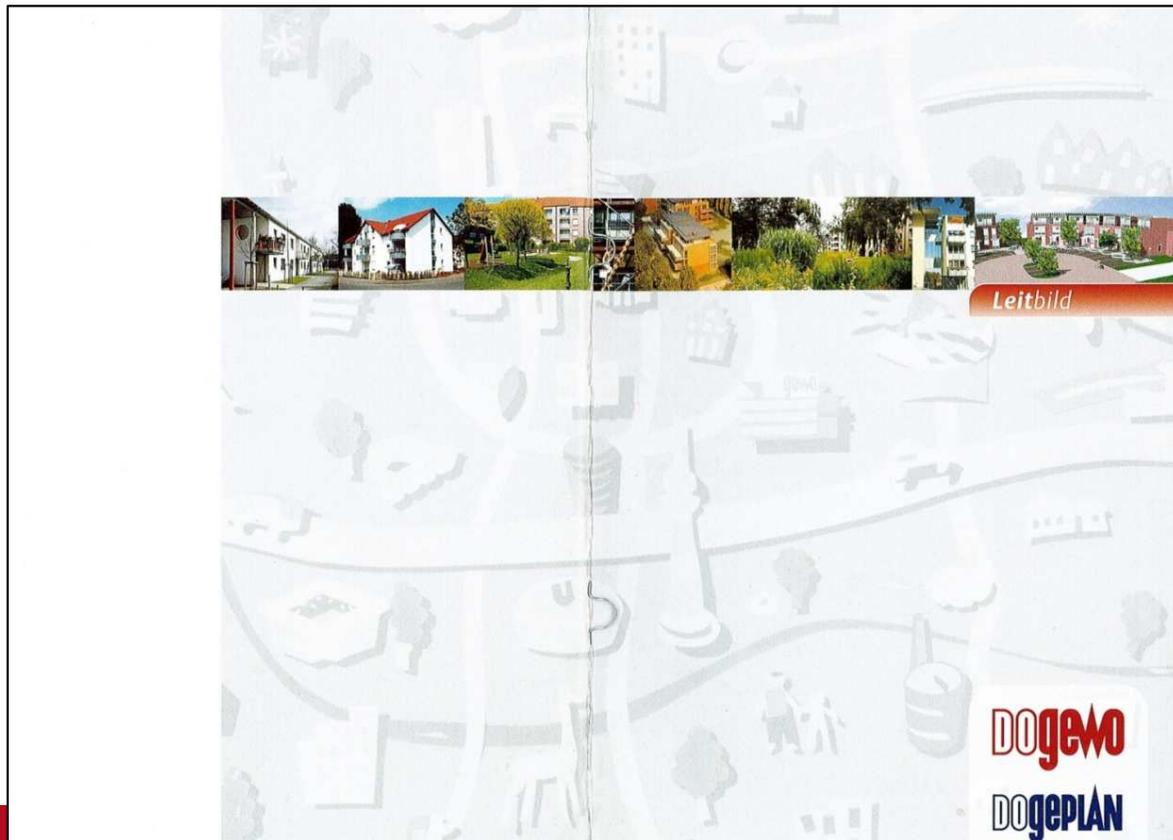
Leitbild von DOGEWO21



„Hier werden Ihnen die Unternehmensgrundsätze und die Strategien, mit denen diese Ziele realisiert werden sollen, vorgestellt.“

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Leitbild von DOGEWO21



Inhalte:

1. Unternehmensauftrag und Ziele
2. Führung
3. Mitarbeiter
4. Kundenorientierung und Dienstleistung
5. Art der Kultur und des Umgangs
6. Wirtschaftlichkeit

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Compliance bei DOGEWO21

- Es gibt eine Grundwerteerklärung...
- Es gibt keinen Verhaltenskodex, allerdings eine Vielzahl von Regelungen zu einzelnen Compliance-Themen, jedoch mit unterschiedlicher Handhabung hinsichtlich Regelungstiefe, Kommunikaton und Überwachung...

Korruptionsprävention DOGEWO21 (1)

- **Verfahrensrichtlinie zur Korruptionsprävention**
 - Definition, rechtliche Rahmenbedingungen
 - organisatorische Maßnahmen zur Korruptionsprävention (Vier-Augen-Prinzip, Ausschreibungsrichtlinien, Freigaberegelungen, Arbeitsanweisungen, Rotation...)
 - Benennung interner und externer Ansprechpartner
 - Vorgehen im Verdachtsfall

Korruptionsprävention DOGEWO21 (2)

- **Bestellung eines internen Antikorruptionsbeauftragten und eines externen Ombudsmannes**
- **Schulung aller Mitarbeiter** (in unterschiedlichen Intensitäten) **und vieler Auftragnehmer**
- **laufende Berichterstattung im Rahmen des Risikomanagements und jährliche Antikorruptionsberichte an die Geschäftsleitung und an den Aufsichtsrat**
- **Antikorruptionsklausel in allen Verträgen mit Auftragnehmern**

Umgang mit Geschenken DOGEWO21 (1)

- **Abschluss einer Betriebsvereinbarung**
 - gilt für „Annehmen“ und „Gewähren“
 - keine Geldgeschenke bzw. nicht marktübliche Rabatte
 - Sachgeschenke bis 40,-- € je Jahr und Geschäftspartner
 - Bewirtung im Rahmen der geschäftlichen Tätigkeit in angemessenem Rahmen
 - Sonstige Einladungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorgesetzten

Umgang mit Geschenken DOGEWO21 (2)

- **regelmäßiger Hinweis auf die Regelungen zur Weihnachtszeit an alle Mitarbeiter**
- **Regelungen für den Aufsichtsrat**
 - keine Geburtstags- oder Weihnachtsgeschenke
 - Zuwendungen nur zu besonderen Anlässen
 - nur Imbiss nach den Sitzungen
 - keine Informationsfahrten

Interessenkonflikte DOGEWO21 (1)

- **Abschluss einer Betriebsvereinbarung geplant**
 - Kapitalbeteiligungen an Geschäftspartner und Wettbewerber
 - Geschäfte mit nahe stehenden Personen (Mietverträge, Mietkontenverwaltung, Sonstige Verträge, Immobilienkäufe bzw. –verkäufe, Einstellung und Beförderung)
 - Private Vertragsabschlüsse mit Geschäftspartnern
- **Selbstverpflichtung des Aufsichtsrates in seiner Geschäftsordnung**

Einhaltung von Gesetzen DOGEWO21 (1)

- **allgemeine Verpflichtung in allen Arbeitsverträgen**
- **partielle Regelungen für alle Mitarbeiter**
 - Verpflichtung zur Einhaltung von Datenschutz
 - Verpflichtung zur Beachtung des AGG
- **partielle Regelungen für betroffene Mitarbeiter**
 - z.B. Verpflichtung zur Einhaltung der MaBV

Einhaltung von Gesetzen DOGEWO21 (2)

- **Information zu den Rechten und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern**

Verkehrssicherheit DOGEWO21 (1)

- **Durchführung externer Verkehrssicherheitskontrollen für alle relevanten Sachverhalte**
 - Gebäude, Gasleitungen, Bäume, Spielplätze, Verkehrsflächen...
- **Regelungen zur Beseitigung von Verkehrssicherheitsmängeln und zur Kontrolle der Auftragnehmer (Geschäftsanweisung)**
- **regelmäßige Kontrollen der Einhaltung dieser Geschäfts-anweisung über alle Hierarchien**

Verkehrssicherheit DOGEWO21 (2)

- externe Prüfung des Umfangs der Verkehrssicherungspflichten
- externe Prüfung der internen Prozesse und Organisation
- regelmäßige Schulung der Mitarbeiter
- Verfahrensrichtlinie ist in Vorbereitung

Compliance bei DOGEWO21

- Es gibt eine Grundwerteerklärung...
- Es gibt keinen Verhaltenskodex, allerdings eine Vielzahl von Regelungen zu einzelnen Compliance-Themen, jedoch mit unterschiedlicher Handhabung hinsichtlich Regelungstiefe, Kommunikaton und Überwachung...
- **Es gibt (noch) kein ausdrückliches Compliance-Management**

Kontakt:

DOGEWO21

Bernd Wortmeyer

Landgrafenstr. 77

44139 Dortmund

Telefon: 0231.10 83 - 246

Telefax: 0231.10 83 - 312

E-Mail: b.wortmeyer@dogewo21.de

DOGEWO21
Hier bleib ich!