

Fallstricke und Präventivmaßnahmen

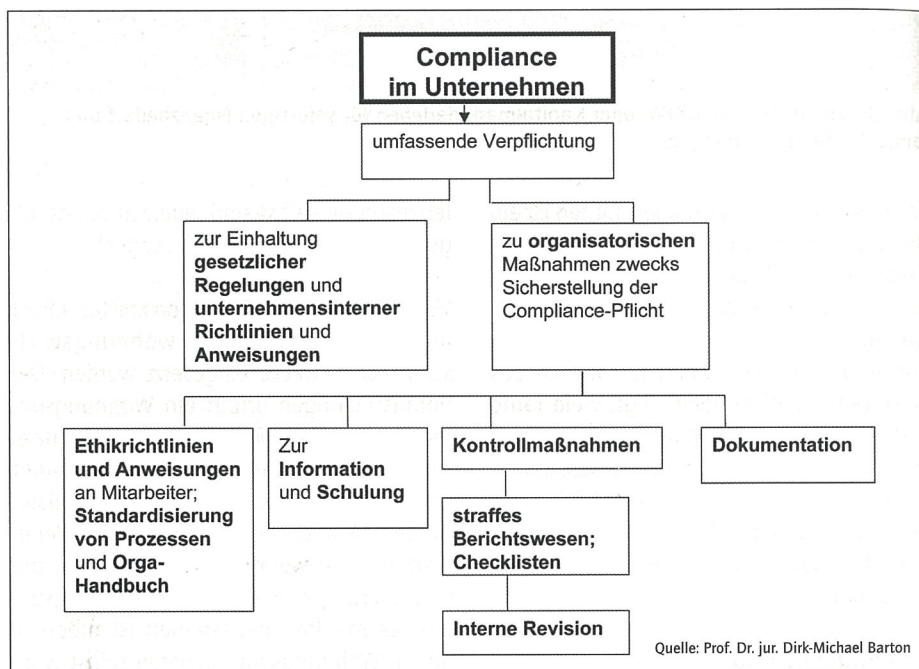
An Compliance führt kein Weg mehr vorbei

In der Immobilienwirtschaft ist das Bewusstsein dafür gewachsen, dass es nicht genügt, sich auf die Einhaltung von Regeln zu verlassen, sondern einiger Anstrengungen bedarf, proaktiv und präventiv Regelverletzungen vorzubeugen. Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, veranstaltete deshalb Ende Oktober 2011 eine Zielgruppentagung für Leiter Revision und Compliance-Beauftragte in Sommerfeld bei Berlin. Im Fokus standen die Standards der internen Revision sowie zivil- und strafrechtliche Haftungsfragen, Quality Assessments und die Bedeutung von Compliance in der Wohnungswirtschaft.

Prof. Dr. jur. Dirk-Michael Barton, Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftsrecht und Wirtschaftsstrafrecht an der Universität Paderborn, rückte die Relevanz des Themas in den Fokus. Compliance, also die Pflicht zu rechtskonformem Verhalten und die damit verbundenen organisatorischen Maßnahmen seien auch in der Immobilienwirtschaft ein zunehmend beherrschendes Thema und keinesfalls nur etwas für Juristen. Nach Bartons Auffassung betrifft Compliance alle am Wertschöpfungsprozess Beteiligten: die Organe der Geschäftsleitung ebenso wie den Property-Manager, den Asset- und natürlich den Facility-Manager. Nicht zuletzt auch die Hauswarte vor Ort, die den unmittelbaren Kontakt zu den Mietern haben und damit eine gewisse Schlüsselstellung besitzen. Bei nicht Compliance-konformem Verhalten der genannten Mitarbeiter drohten dem Unternehmen Haftungsansprüche und durch die verschärfte Gesetzes- und Rechtslage auch persönliche Haftungsrisiken, die vom Schadensersatz bis zur strafrechtlichen Verantwortung reichen. Compliance sei damit ein „Muss“, an dem kein Weg vorbeiführe.

Irrtümer und Fallstricke

Praxisnah berichtete Barton über die Hauptirrtümer und Fallstricke beim Thema Compliance in der Immobilienwirtschaft. Als ersten Irrtum nannte er die Annahme, gesetzestreu Verhalten vollziehe sich im Wesentlichen von selbst. Zweiter Irrtum: Compliance sei etwas für Großkonzerne. Gerade im Immobilienmanagement bestünden besondere Fallstricke in den spezifischen Haftungsrisiken. Nach Barton ist es nicht nur zwingend notwendig, dagegen präventiv vorzugehen, sondern auch ein zukünftiger Wettbewerbsvorteil gegenüber Konkurrenzunternehmen. „Mit Compliance-gerechtem Verhalten sollten Immobilienunternehmen daher durchaus werbend in der Öffentlichkeit oder gegenüber Auftraggebern agieren und dies deutlich herausstellen“, riet Barton.



Auch eine „Zertifizierung“, zumindest aber eine „Auditierung“ sollte in die Unternehmensstrategie miteinbezogen werden.

Heike Vander, Senior Manager/Certified Internal Auditor (CIA) der PricewaterhouseCoopersAG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Essen kennt die interne Revision aus dem Blickwinkel von Wohnungsunternehmen ebenso wie aus Sicht von Wirtschaftsprüfern. Ihrer Meinung nach hat die seit Jahren anhaltende Diskussion über die Qualitätssicherung der internen Revisionen mit Verabschiedung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) eine neue Dimension erreicht. Insbesondere kapitalmarktorientierte Unternehmen stünden unter einem gewissen Handlungsdruck, die Wirksamkeit und Leistungsfähigkeit ihrer Internen Revision einer unabhängigen Überprüfung zu unterziehen.

Überprüfungsverfahren

Vander stellte ein Verfahren zur Beurteilung der Qualität der Revisionen vor, das

ein vergleichbares und hohes Niveau der so genannten „Quality Assessments“ sicherstellt und vom Deutschen Institut für Interne Revision e.V. (DIIR) entwickelt wurde. Gute Ergebnisse erzielen nach der Erfahrung von PwC dabei solche Revisionen, die vor Beginn des eigentlichen Assessments eine strukturierte Selbstbeurteilung oder ein extern geführtes „Pre-audit“ durchgeführt haben und deshalb bereits vor Beginn der eigentlichen Prüfung wesentliche Schwächen erkennen und würdigen konnten.

„In der Praxis zeigt sich, dass das Thema Compliance sehr unterschiedlich bei den Wohnungsunternehmen organisatorisch verankert ist. Einige Unternehmen bündeln die Aufgabenbereiche Recht und Compliance und stellen die interne Revision unabhängig daneben auf. Andere wiederum lösen Compliance- und Revisionsfragen in Personalunion. Aus Sicht der Revision und deren Berufsstandards dürfte dies allerdings eher kritisch zu bewerten sein. Nicht zuletzt spielt die Größe der Unternehmen hierbei oft eine entscheidende Rolle“,

ergänzte Michael Deeg, Teamleiter „Business Management & Strategy“ bei der BBA, der die Tagung moderierte.

Reichweite

Unterhaltsam und humorvoll legte Rechtsanwalt Dr. Joachim Erbe aus Potsdam die BGH-Grundsatzentscheidung zur Garantenstellung

(Verhinderung von Straftaten aus dem Unternehmen) und deren Auswirkungen auf die Leiter der Bereiche Compliance, Revision und Rechtsabteilung dar. Es ging um den aus der Praxis gegriffenen Fall, dass jemand für etwas haftbar gemacht wird, das er nicht begangen hat. So geschehen im Fall der BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe, die damit Rechtsgeschichte schrieb und in der Branche vieldiskutiert wurde.



Professor Dr. jur. Dirk-Michael Barton bei seinem Vortrag auf der BBA-Zielgruppentagung im brandenburgischen Sommerfeld. Quelle: BBA

Denn nach diesem Urteil könnte auch der Geschäftsführer oder Compliance-Beauftragte eines Wohnungsunternehmens in die Haftung geraten, wenn beispielsweise ein Baugerüst eines Auftragnehmers nicht vorschriftsgemäß aufgestellt wurde und ein Handwerker herunterfällt. Gab es bereits im Vorfeld des Vertrags mit dem ausführenden Unternehmen Anhaltspunkte dafür, dass es nicht zuverlässig und rechtskonform

arbeitet, kann der Auftraggeber mithaftbar für die Konsequenzen gemacht werden.

Noch verwickelter wird es im Bereich Steuerrecht, das so speziell ist, dass sich Compliance-Beauftragte häufig nicht bis ins Letzte damit auskennen, was sie allerdings ebenfalls nicht vor Strafverfolgung schützt.

Der Meinungsaustausch über Trends in Revision und Compliance sei wichtig, zog Isabella Oppenberg, Leiterin Stabsbereich Revision und Compliance der LEG Management GmbH aus Düsseldorf, Bilanz. Klaus Schönrock, Leiter Innenrevision bei der GEWOBA aus Berlin, findet es richtig und erkenntnisreich, die Handlungspotenziale für ein Compliance-Management-System anhand von Beispielen aus Unternehmen der Immobilienwirtschaft praxisnah aufzuzeigen und ist schon auf die Fortsetzung des Themas gespannt: Die Branche werde es sicher auch in den nächsten Jahren noch intensiv beschäftigen.

Christine Plaß
für BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

Saubere Luft
Frische Luft
Kühlung
Heizung

Für die Sanierung entwickelt.

Komfortable Raumlüftung

- Energieersparnis von bis zu 50%
- Erhalt der Bausubstanz
- Wertsteigerung der Immobilie
- Zufriedene Mieter
- Baustandard der Zukunft

www.zehnder-systems.de

always
around you

zehnder