



BauGrund

Verwaltung von Immobilien-Vermögen
Real Estate Asset Management

Ein Unternehmen der
Aareal Bank Gruppe

QM/C Scn
Verteiler: alle MA

Compliance Guideline der BauGrund-Gruppe

1. Präambel

Das Immobiliengeschäft ist der Kernbereich der BauGrund. Wie auch im sonstigen Geschäftsleben setzt auch hier eine enge Kundenbindung und eine hohe Identifikation der Kunden mit Ihrem Verwalter ein von Fairness, Solidarität und Vertrauen getragenes Miteinander von Kunden, BauGrund und Mitarbeitern voraus.

Die BauGrund ist 100%-ige Tochter der Aareal Bank AG. Daher basieren die nachstehenden Regelungen auf der bei der Aareal Bank AG geltende Vereinbarung „Compliance Immobilien“ in der Fassung vom 01.10.2007.

Um die Verantwortung eines jeden Mitarbeiters und einer jeden Führungskraft für ein compliancegerechtes Verhalten zu dokumentieren, sind nachstehende Regelungen über Mitarbeiterverhalten und Mitarbeitergeschäfte im Immobiliengeschäft mit Kunden der BauGrund zu beachten.

2. Geltungsbereich

Diese Regelungen gelten unabhängig von geschlechtsspezifischen Formulierungen für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der BauGrund-Gruppe und deren Führungskräfte.

3. Mitarbeiterverhalten

3.1 Grundsatz

Die Erhaltung des Kundenvertrauens und die Wahrung der Reputation der BauGrund sind Maximen unseres Handelns. Wie in allen Geschäftsbereichen der BauGrund ist der verantwortungsvolle Umgang mit vertraulichen und sensiblen Informationen sowie die Vermeidung von Interessenskonflikten von besonderer Bedeutung. Die BauGrund muss darauf vertrauen können, dass die Mitarbeiter alle fragwürdigen Handlungsweisen, Interessensverflechtungen oder Abhängigkeiten innerhalb und außerhalb der BauGrund vermeiden, die ihre freie Entscheidung im besten Interesse der Kunden der BauGrund beeinträchtigen. Es geht also um die Vermeidung von Handlungsweisen, die den Kunden schädigen, den Markt in unlauterer Weise beeinträchtigen oder dem Ruf der BauGrund schaden können. Dieses ist der Grundgedanke von Compliance.



3.2 Umgang mit vertraulichen compliance-relevanten Informationen

3.2.1 Definition der compliance-relevanten Informationen

Vertrauliche compliance-relevante Informationen sind Informationen, die nicht öffentlich bekannt sind, d.h., die nicht aus öffentlich zugänglichen Quellen beschafft werden können und deren Bekanntwerden erheblich preisbeeinflussend in Bezug auf Immobilien sein kann. Diese Informationen können kunden-, objekt- oder marktbezogen sein (z.B. Bonitätsprobleme eines Kunden, Objektbewertungen, Objektverwertungen, öffentlichen Bauvorhaben, Verkauf-/Beleihungsprobleme, nicht öffentlich bekannte Projektierungsplanungen von Bauträgern, bevorstehende Umwandlung von Bauerwartungsland in Bauland vor Einleitung des öffentlichen Planungsverfahrens, Zwangsversteigerungen, notleidende Objekte).

3.2.2 Weitergabe

Die Weitergabe einer compliance-relevanten Information ist – auch baugrundintern – nur dann gestattet, wenn die Weitergabe innerhalb der dienstlichen Aufgabenstellung eines Mitarbeiters notwendig ist.

4. Mitarbeitergeschäfte

4.1 Definition

Mitarbeitergeschäfte im Sinne dieser Regelungen sind alle Geschäfte mit Kunden, Lieferanten, Beratern und sonstigen Geschäftspartnern der BauGrund, mit denen der Mitarbeiter einen direkten Geschäftskontakt hat und die der Mitarbeiter außerhalb seiner dienstlichen Aufgabenstellung für eigene Rechnung oder für Rechnung Dritter, seines Ehe-/Lebenspartners, seiner Eltern oder seiner voll- oder minderjährigen Kinder in Immobilien (Kauf und Verkauf, Vermietung und Verpachtung inkl. Erbpacht) tätigt. Mitarbeitergeschäfte sind auch solche Geschäfte, die von Dritten für Rechnung oder im Interesse eines Mitarbeiters mit dessen Wissen getätigt werden.

4.2 Untersagte Mitarbeitergeschäfte

Der Abschluss von Mitarbeitergeschäften in Immobilien mit Kunden der BauGrund zu nicht marktgerechten Preisen – unter Ausnützung einer compliance-relevanten, im Rahmen der dienstlichen Aufgabenstellung erworbenen Information in Hinblick auf Immobilien – ist untersagt. Gleichmaßen ist es unzulässig, die Kenntnisse aus einer Angebotsabgabe auszunützen um Kunden zu unter- oder überbieten.

Mitarbeiter dürfen wissentlich Angestellten anderer Unternehmen, die mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, dem Kauf, Verkauf oder der Bebauung von Grundstücken sowie Vermietung und Verpachtung inkl. Erbpacht beschäftigen, keine Rechtsgeschäfte mit BauGrund ermöglichen, sofern diese in Verbindung mit compliance-relevanten Informationen stehen. Zudem dürfen Mitarbeiter nicht an Geschäften mitwirken, bei denen BauGrund dazu benützt wird, einem anderen Marktteilnehmer einen für den Mitarbeiter erkennbaren rechtswidrigen Vermögensnachteil zuzufügen.

Mitarbeiter dürfen sich grundsätzlich nicht an Eigengeschäften Dritter in Immobilien mit Kunden der BauGrund beteiligen. Dritte im Sinne dieser Regelung sind alle natürlichen und juristischen Personen, soweit sie nicht Ehe-/Lebenspartner, Eltern oder Kinder des Mitarbeiters sind. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung von Compliance.



4.3 Vorteilsnahme

Im Zusammenhang mit Mitarbeitergeschäften dürfen Mitarbeiter Vergünstigungen (z.B. marktunübliche Preisnachlässe, Provisionen oder sonstige materielle Vorteile) weder fordern noch annehmen, auch nicht für Angehörige oder nahestehende Dritte. Unzulässig sind insbesondere auch Strohmanggeschäfte und sonstige Umgehungsgeschäfte, bei denen die Vorteile in verdeckter Form zugewendet werden. Eine Vorteilsnahme kann auch vorliegen, wenn der Vorteil nicht vom Kunden der BauGrund selbst, sondern auf dessen Veranlassung durch einen Dritten mit Wissen des Mitarbeiters gewährt wird. Dies gilt insbesondere im Geschäftsverkehr mit Maklern und Bauträgern, um jeglichen Anschein von Unredlichkeit und Inkorrektheit zu vermeiden.

4.4 Beteiligung an Unternehmen

Für eine aktive und auch stille Beteiligung von Mitarbeitern an Unternehmen, die sich mit dem Kauf, Verkauf von Immobilien und/oder dem Kauf, Verkauf oder der Bebauung von Grundstücken beschäftigen, ist die Regelung zur Genehmigung von Nebentätigkeiten, wie sie im jeweiligen Arbeitsvertrag festgelegt sind, zu beachten (ausgenommen hiervon sind handelsübliche Aktienkäufe). Beteiligungen von Mitarbeitern an Unternehmen, die Kunden der BauGrund sind, müssen zusätzlich Compliance gemeldet werden. Die Einholung einer Genehmigung gilt auch für Beteiligungen von Ehe-/Lebenspartnern und minderjährigen Kindern und für beabsichtigte Beteiligungen des Mitarbeiters an den genannten Unternehmen von Ehe-/Lebenspartnern sowie minderjährigen Kindern.

Sie wird nur erteilt, wenn sie den Interessen der BauGrund nicht zuwiderläuft. Die Beweislast für einen bestehenden Interessenkonflikt obliegt dem Arbeitgeber.

4.5 Zustimmung zu Mitarbeitergeschäften

Mitarbeiter, die einen direkten Geschäftskontakt zu privaten oder gewerblichen Immobilienkunden haben, sind verpflichtet, ihre privaten Geschäfte nach Ziffer 4.1 sowie eine Beteiligung im Sinne von 4.4 an Compliance vorab zu melden und vorherigen Einwilligung zu dem Geschäft einzuholen, um mögliche Interessenskollisionen von vornherein auszuschließen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung nachträglich erteilt werden.

Werden private Immobiliengeschäfte von Mitarbeitern mit Kunden der BauGrund getätigt, wird von der zuständigen Führungskraft geprüft, ob dieser Kunde von diesem Mitarbeiter weiter betreut werden soll.

4.6 Meldeverfahren für Mitarbeiter

Die Anzeige eines zustimmungsbedürftigen Mitarbeitergeschäfts im Sinne von Ziffer 4.5 erfolgt mit einem entsprechenden Formblatt „Anzeige eines Mitarbeitergeschäfts Immobilien“ (Anlage). Compliance wird unverzüglich entscheiden und die Entscheidung dem Mitarbeiter mitteilen (bei Ablehnung mit Begründung).

5. Compliance-Organisation

Compliance ist eine zentrale, im Rahmen ihrer Aufgabenstellung weisungsunabhängige, bei LTC angesiedelte Einheit. Compliance wird geleitet vom Compliance-Officer und nimmt in der Aareal



Bank AG die Steuerungsfunktion für ein einheitliches Management der compliance-relevanten Informationen im Immobiliengeschäft mit der notwendigen Kontrollfunktion wahr.

5.1 Beratungsfunktion von Compliance

In compliance-relevanten Fragen hat Compliance die Aufgabe, den Mitarbeitern beratend zur Seite zu stehen, ihnen Hilfestellungen bei Mitarbeitergeschäften im Sinne von Ziffer 4.1 und 4.4 zu geben und sie damit sowohl gegen falsche, unberechtigte Vorwürfe und Anschuldigungen zu schützen, als auch präventiv Fehlhandlungen zu verhindern. In Zweifelsfällen sollte sich der Mitarbeiter immer von Compliance beraten lassen.

5.2 Compliance-Beauftragte der BauGrund

Zur Umsetzung des Compliance-Konzepts bedarf es eines Compliance-Verantwortlichen in der BauGrund. Dieser ist durch den Vorstand der BauGrund zu benennen. Der Compliance-Verantwortliche unterliegt dem fachlichen Weisungsrecht des Konzern-Compliance-Officers der Aareal Bank AG.

Der Vorstand der BauGrund bestellt den Leiter des Bereichs Qualitätsmanagement / Compliance als Compliance-Beauftragten der BauGrund.

Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Kommunikation und Umsetzung der im vorherigen dargestellten Regelungen in allen Unternehmensbereichen der BauGrund sowie die Zusammenarbeit mit Compliance.

6. Verstöße

Die Einhaltung dieser Regelungen durch die Mitarbeiter von Compliance wird laufend kontrolliert. Verstöße gegen diese Regelungen können arbeitsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

7. Schlussbestimmung

Diese Regelung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Niels Fischer

Dieter Heldt

Anlage:

Anzeige eines Mitarbeitergeschäfts Immobilien