



Einkaufskodex

Verhaltensregeln und Philosophie des Einkaufs der GAG Immobilien AG
im Umgang mit seinen Lieferanten in Bezug auf die Abwicklung von Einkaufsprozessen

Einleitung

Die GAG Immobilien AG ist gemäß ihrer strategischen Ausrichtung bestrebt, nachhaltig und verantwortungsbewusst neue Immobilien zu errichten und diese zum Wohle der Mieter bestmöglich zu bewirtschaften. Genauso nachhaltig und verantwortungsbewusst will die GAG Immobilien AG mit ihren Geschäftspartnern umgehen.

Um dies sicherzustellen, wurde Ende 2009 die Abteilung Einkauf als eigenständige Abteilung im Konzern implementiert, um sich den Ausschreibungs- und Vergabeprozessen zu widmen. Da die GAG Immobilien AG jedes Jahr ein sehr großes Bau- und Modernisierungsvolumen umsetzt, liegt der Fokus auch in erster Linie in diesem Bereich. Zusätzlich werden die Einkaufsleistungen für Betriebskosten und sukzessive weitere Einkaufsbereiche übernommen. Parallel hierzu hat der Einkauf das komplette Lieferantenmanagement für den Bereich Handwerker umstrukturiert und zentralisiert, um auch hier einheitliche Standards gewährleisten zu können.

Im vorliegenden Einkaufskodex wird ausgeführt, wie der Einkauf der GAG Immobilien AG das Bestreben nach nachhaltiger und verantwortungsbewusster Ausrichtung im Tagesgeschäft umsetzt und auf welche wechselseitigen Verpflichtungen dabei geachtet werden muss.

Allgemeine Verhaltensgrundsätze

Die GAG Immobilien AG lebt vom Vertrauen ihrer Mieter, Aktionäre, Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in die Leistung und Integrität in das eigene Unternehmen. Dieses Vertrauen hängt wesentlich davon ab, wie sich die MitarbeiterInnen, die Führungskräfte und der Vorstand verhalten und wie sie ihre Fähigkeiten zum Nutzen ihrer Geschäftspartner und des GAG-Konzerns insgesamt einsetzen. Dies gilt auch für den Einkauf der GAG, der seine Philosophie an den Leitlinien des Konzerns orientiert und sich vorrangig über diesen Einkaufskodex definiert.

Hierbei sind auch die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex, der wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften darstellt, zu beachten. In erster Linie unterstützt der Einkauf bei der sich aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex ergebenden Verpflichtung, im Einklang mit den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft sowie den konzerninternen strategischen Vorgaben für den Bestand des Unternehmens und seine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen.

Alle MitarbeiterInnen der GAG haben sich darüber hinaus dazu verpflichtet und insbesondere der Einkauf legt besonderen Wert darauf, dass alle Geschäftsbeziehungen sachbezogen und frei von unlauteren Methoden geführt werden. Dazu ist es notwendig, dass Konflikte zwischen den Interessen des GAG-Konzerns sowie den privaten vermieden werden. Missbrauch der eigenen Position zum persönlichen Vorteil, zugunsten Dritter oder zum Schaden der GAG wird hierbei nicht geduldet. Mit Geschäftsinformationen, ob interner oder externer, ist zur Sicherstellung der vertrauensvollen Zusammenarbeit unbedingt vertraulich umzugehen.

Dem Einkauf der GAG Immobilien AG kommt hierbei eine besondere Rolle zu. Dieser ist zentraler Ansprechpartner in Einkaufs- und Vergabefragen nicht nur für Handwerker, Lieferanten und sonstige Geschäftspartner, sondern auch für andere interne Abteilungen. Diese wichtige Aufgabe lässt sich nur durch gegenseitiges Vertrauen erfüllen, dessen Grundlage durch eine von Offenheit und Fairness geprägte Philosophie sowie klare Prozesse, die über interne Richtlinien definiert sind, gewährleistet wird.

Mithilfe dieses Einkaufskodex sollen Philosophie und Prozesse erläutert und dargestellt werden, wodurch das Handeln der Mitarbeiter des Einkaufs geleitet wird.

Umgang mit Lieferanten

Die MitarbeiterInnen des Einkaufs der GAG Immobilien AG haben sich verpflichtet, fair, offen und vertrauensvoll mit den Handwerkern, Lieferanten und sonstigen Geschäftspartnern umzugehen und nach Maßgabe der Gleichbehandlung objektiv zu handeln. Dies setzt ein Vertrauen voraus, welches allen Partnern grundsätzlich entgegengebracht wird.

Andererseits führen Versuche, Aufträge durch unlautere Praktiken zu erlangen, zum Ausschluss aus dem Lieferantenpool, da die GAG Immobilien AG keinerlei Form von Korruption oder Bestechung toleriert. Um dies jedoch von vorn herein auszuschließen, muss jeder Geschäftspartner der GAG Immobilien AG eine entsprechende Verpflichtungserklärung gegen Korruption abgeben. Diese wird den Geschäftspartnern vor Aufnahme in unseren Lieferantenpool, im Rahmen einer umfassenden Datenabfrage zur Analyse der jeweiligen Leistungsfähigkeit sowie deren Einsatzmöglichkeiten, zur Verfügung gestellt.

Lieferantenmanagement

Über das zentral geführte Lieferantenmanagement werden alle Handwerker und Lieferanten, die für die GAG Immobilien AG arbeiten, nach ihren Einsatzmöglichkeiten erfasst und gelistet. Hierdurch wird die Zusammenarbeit zwischen den Technischen Abteilungen der GAG Immobilien AG sowie den Handwerkern und Lieferanten zielorientierter und kann gemeinsam und stetig optimiert werden.

Als primäres Werkzeug dienen in diesem Zusammenhang auch die jährlich bzw. projektbezogen durchgeführten Firmenbewertungen, um die gestellten Anforderungen überprüfen und Auffälligkeiten feststellen zu können. Insbesondere die Bereiche Arbeits-/Ausführungsqualität, Termintreue, Kostenbewusstsein und Budgettreue, Mängelbearbeitung und Mieterzufriedenheit werden hierbei bewertet und analysiert. Sich daraus ableitende positive wie negative Ergebnisse werden gemeinsam erörtert.

Auswahl der Handwerker und Lieferanten

Die GAG Immobilien AG sieht sich selbst als ein zuverlässiger und verantwortungsvoller Auftraggeber, der sich der kleineren und mittleren Handwerkerschaft verpflichtet fühlt. Über das zentral geführte Lieferantenmanagement lässt sich auch die Gesamtheit der Geschäftsbeziehungen darstellen und den jeweiligen Abteilungen zur Verfügung stellen. Sowohl neue als auch bestehende Geschäftsbeziehungen müssen sich jedoch immer wieder festgelegter Beurteilungs- und Bewertungskriterien unterziehen. Hierbei werden neben den gängigen Nachweisen auch Verpflichtungserklärungen und Angaben über Art und Größe des Unternehmens gefordert, um somit über einen Überblick der Gesamtleistungsfähigkeit des Unternehmens die bestmöglichen Einsatzbereiche definieren zu können.

Zudem kann das Risiko einer wirtschaftlichen Abhängigkeit unserer Handwerker und Lieferanten der GAG Immobilien AG gegenüber erkannt und diesem wirksam begegnet werden. Eine gute Zusammenarbeit ist immer nur dann gut, wenn sie sich nicht in einem Abhängigkeitsverhältnis abspielt. Daher soll das Ziel der Auftragsvergabe - bei allen Synergien - immer der faire Wettbewerb bleiben.

Geschäftsbeziehung zu unseren Handwerkern und Lieferanten

Durch eine kontinuierlich gute Erfüllung der Erwartungen der GAG Immobilien AG können die Handwerker und Lieferanten dazu beitragen, wiederum die Erwartungen unserer Kunden, also im Wesentlichen unserer Mieter, gerecht zu werden. Da der Mieter den Mittelpunkt aller wesentlichen Aktivitäten der GAG Immobilien AG darstellt, sind die Erwartungen an unsere Handwerker und Lieferanten dementsprechend hoch. Werden diese jedoch bestmöglich erfüllt, steigt automatisch die Bereitschaft zu weiteren Beauftragungen, gute Leistung soll auch honoriert werden.

Demzufolge war und ist die GAG Immobilien AG jederzeit bemüht, ihren Geschäftspartnern ein fairer Auftraggeber auf Augenhöhe zu sein. Dies beinhaltet sowohl den offenen Umgang miteinander, als auch die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsziele.

Fairer Wettbewerb bei der Auftragsvergabe

Bei der Auftragsvergabe handelt der Einkauf gemäß festgelegter interner Richtlinien. Hierbei wird auf einen fairen Wettbewerb zwischen ausgewählten und von der Leistungsfähigkeit vergleichbaren Handwerkern geachtet. Einerseits wird dies durch das vom Einkauf geführte Lieferantenmanagement, andererseits durch die immer wiederkehrenden Firmenbewertungen sichergestellt.

Die Transparenz des Vergabeprozesses wird jederzeit durch den Einkauf gewährleistet, um sowohl den Vorgaben der Internen Revision, als auch der Wirtschaftsprüfer zu genügen. In den Vergabeverhandlungen agiert der Einkauf gegenüber seinen Geschäftspartnern offen und fair, sowie unter Berücksichtigung der für den GAG-Konzern gesamtwirtschaftlich besten Lösung. Hierbei werden neben den rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten u.a. auch die Terminalsicherheit sowie die Fähigkeit, die zu erbringende Leistung in der von der GAG Immobilien AG geforderten Qualität zu gewährleisten, berücksichtigt. Auch hier wird bereits der Versuch einer unlauteren Einflussnahme nicht geduldet.

Konsequenzen bei Missachtung

Die gegenseitige Umsetzung der in diesem Kodex dargestellten Grundsätze ist vor allem für den Einkauf der GAG Immobilien AG von größter Bedeutung. Sollte jedoch festgestellt werden, dass einer unserer Handwerker, Lieferanten oder sonstiger Geschäftspartner, trotz

wiederholtem Hinweis, ausdrücklicher Ermahnung oder nachweislich bewusst, gegen die oben ausgeführten Regeln und Grundsätze verstößt, wird die GAG Immobilien AG jegliche Geschäftsbeziehung mit ihm abbrechen. Auch dieser Prozess ist über eine interne Richtlinie beschrieben.

Vorbeugung durch Informationsaustausch

Gemäß unserer Philosophie will die GAG Immobilien AG gute und langfristige Geschäftsbeziehungen pflegen und aufbauen. Hierzu bedarf es - wie bereits erwähnt - eines gegenseitigen Vertrauens, aber auch eines regelmäßigen Informationsaustausches, um den zuvor beschriebenen Konsequenzen vorbeugen zu können. Hierzu gehören:

- Sofortige Signalisierung in Richtung Einkauf bei der Feststellung von Abweichungen bzw. Vorfällen, die der Erfüllung der definierten Erwartungen entgegenwirken.
- Bewertung der Leistung, insbesondere der Schlechtleistung
- Lösung festgestellter Probleme
- Gemeinsame Erarbeitung des Entwicklungspotenzials sowie Verbesserung der Leistungserbringung

So können wir gewährleisten, dass eine kontinuierliche Verbesserung der Handwerks- und Dienstleistungen sowohl zur Festigung der Geschäftsbeziehung, als auch zur Wertentwicklung der jeweiligen Aktivitäten beiträgt und auf beiden Seiten eine Wertschöpfung ermöglicht. Wir sind davon überzeugt, dass die mit Augenmaß praktizierte, aber entschlossene Umsetzung der beschriebenen Werte und Grundsätze durch alle Geschäftspartner eine ausgewogene Entwicklung sicherstellt.

Köln, 01.01.2013

Der Einkauf der GAG Immobilien AG