



# Einkaufskodex

Verhaltensregeln und Philosophie des Einkaufs der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH im Umgang mit seinen Lieferanten in Bezug auf die Abwicklung von Einkaufsprozessen

Stand: 22.05.2023

## Einleitung

Das stets wirtschaftliche und kostenbewusste Handeln wird durch die ständig wachsenden Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, verantwortungsbewusstes Handeln und Transparenz ergänzt. Um diesen wachsenden Anforderungen Rechnung zu tragen, werden in diesem Einkaufskodex neben der Einkaufsphilosophie die Grundregeln und Prinzipien im Umgang von Mitarbeitern mit den Geschäftspartnern erläutert.

Um erfolgreiches wirtschaftliches Handeln nachhaltig und ein vertrauensvolles Verhältnis zu Geschäftspartnern sicherzustellen, werden Einkaufstätigkeiten über den zentralen Einkauf der Neusser Bauverein GmbH abgewickelt. Handwerker, Lieferanten und Dienstleister können daher auf eine konstruktive und gleichberechtigte Zusammenarbeit mit der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH bauen, die auf nachhaltige Geschäftsbeziehungen unter fairen Wettbewerbsbedingungen ausgerichtet ist.

Dieser Einkaufskodex stellt ein wechselseitiges Versprechen zwischen der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH, seinen Mitarbeitern und Lieferanten sowie deren Subunternehmen und Geschäftspartner dar. Die genannten Beteiligten sind alle für eine Umsetzung und Einhaltung der Grundregeln und Prinzipien dieses Einkaufskodex zuständig und verantwortlich.

Dieser vorliegende Einkaufskodex geht auf die spezifischen Probleme in der Bau- und Immobilienbranche ein und legt Verhaltensregeln und voraussetzende Anforderungen für den Umgang mit Lieferanten fest. Es wird ferner dargelegt, wie die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH das Bestreben nach nachhaltiger und verantwortungsbewusster Ausrichtung täglich umsetzt und auf welche wechselseitigen Verpflichtungen dabei geachtet werden.

## Einkaufsphilosophie

Gegenstand der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH ist die Verwaltung, die zentrale Bewirtschaftung und Unterhaltung von bebauten von der Stadt Neuss genutzten Liegenschaften wie Verwaltungsgebäuden, Schulen, Gebäuden des Brandschutzes und des Rettungswesens, der Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie sonstigen Gebäuden, die der Stadt Neuss bzw. einer ihrer Beteiligungsunternehmen zu Erfüllung ihrer Aufgaben dienen, einschließlich dazugehöriger baulicher Außenanlagen.

Der Einkauf hat seine Philosophie an den Zweck des Unternehmens ausgerichtet und definiert sich vorrangig über diesen Einkaufskodex. Dabei verfolgt er das Ziel, den Unternehmenserfolg durch die professionellen Einkaufsaktivitäten zu verbessern und zu verstärken. Durch das Erzielen von gesamtwirtschaftlich besten Ergebnissen neben der Einhaltung von Terminen, einer hohen Qualität und Schaffung der geforderten Transparenz, trägt der Einkauf maßgeblich zur Wertschöpfung des Unternehmens bei.

Die Einkaufsabteilung der Neusser Bauverein GmbH als eigenständige Abteilung mit dem Schwerpunkt aller einkaufsspezifischen Prozesse insbesondere für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung verantwortet somit das Lieferantenmanagement, den Ausschreibungsprozess sowie den Vergabeprozess für Leistungen jeglicher Art für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH. Ausgenommen hiervon sind Bedarfe, welche die EU-Schwellenwerte übersteigen.

Den fairen, offenen und vertrauensvollen Umgang mit unseren Lieferanten verstehen wir als Grundvoraussetzung, um die vorgenannten Ziele gemeinsam zu erreichen. Daher beschäftigen wir ausschließlich seriöse und leistungsstarke Lieferanten, welche eine gute und langfristige Zusammenarbeit schätzen und anstreben. Fairness und Gleichberechtigung im Wettbewerb steht trotz der ständigen Kostenoptimierung bei der Beschaffung von Bedarfen und der Optimierung von Prozesskosten an vorderster Stelle.

Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH als zuverlässiger Auftraggeber hält alle Zusagen bei getroffenen Vereinbarungen, ebenso über Zahlungsziele, ein und versucht so allen Beteiligten eine bestmögliche Wertschöpfung zu ermöglichen.

Der Einkauf ist zentraler Ansprechpartner innerhalb aller Einkaufsprozesse für Lieferanten genauso wie für interne Abteilungen. Regeln und Vorschriften sind über Arbeitsanweisungen für einzelne Situationen und Sachverhalte im beruflichen Umfeld für Mitarbeiter eindeutig formuliert.

Den regionalen kleineren und mittleren Lieferanten verpflichtet sich die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH ebenso, wie auch überregionalen Lieferanten im gesamten Bundesgebiet aller Größen, um den Wettbewerb aufrecht zu erhalten.

Neben innovativen Ideen sollten unsere Lieferanten eine hohe Qualität liefern können und bereit sein, ihre Produkte und Prozesse kontinuierlich zu verbessern. Dadurch wird eine stetige Verbesserung

aller Prozesse und die Leistungsfähigkeit des Lieferanten sowie auch der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH erreicht.

Durch kontinuierliche Lieferantenbewertung unter Mitwirkung aller Projektbeteiligten können gute Leistungen honoriert werden. Ebenso kann die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH bei schlechter Leistung rechtzeitig reagieren.

Zur Absicherung aller Beteiligten setzen wir eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung des Lieferanten voraus und wirken der wirtschaftlichen Abhängigkeit an der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH entgegen, um jeglichen Schaden auch von unseren Lieferanten fern zu halten.

Die persönliche Verantwortung, Offenheit und Transparenz sowie ein jederzeit gesetzeskonformes und ethisch korrektes Verhalten nach den nachfolgend beschriebenen Grundregeln und Prinzipien in diesem Einkaufskodex sind ebenfalls Bestandteil unserer Einkaufsphilosophie.

## Verantwortung

Nachhaltigkeit betrifft jeden. Die Immobilienwirtschaft ist hierbei besonders gefordert, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Das betrifft nicht nur alle Lieferanten, Geschäftspartner und Subunternehmer, sondern auch jeden einzelnen Mitarbeiter.

Dieser Einkaufskodex soll ein wechselseitiges Versprechen, für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Verhalten dokumentieren und damit zum Vorteil eines jeden Beteiligten werden.

Die Geschäftsführung der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH und der Compliance-Beauftragte verantworten in enger Abstimmung mit dem Einkauf - als Schnittstelle zwischen den internen Abteilungen und Lieferanten - die Umsetzung des Einkaufskodex. Bei Feststellung von Abweichungen, ist der Compliance-Beauftragte oder der Einkauf zu kontaktieren, um dem entgegenzuwirken.

## Grundregeln und Prinzipien

Die Einhaltung der Gesetze ist das wesentliche Grundprinzip wirtschaftlichen und verantwortlichen Handelns für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH. Ohne Ausnahmen oder Einschränkungen werden die gesetzlichen Vorgaben beachtet.

Das betrifft im Besonderen das Arbeitnehmerentendegesetz, das Mindestlohngesetz, die gültigen Tarifverträge, die Kartellgesetze, die VOB Teil B und C sowie die Ausführungsregeln der DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH erwartet deren Einhaltung ebenso von den Lieferanten und Geschäftspartnern und wird daher die Herausgabe der gängigen Nachweise und Verpflichtungserklärungen der Lieferanten bei Bedarf verlangen.

Diese können u.a. im Einzelnen folgende sein:

- Freistellungsbescheinigung
- Abschluss Haftpflichtversicherung
- Unbedenklichkeitsbescheinigungen
  - Berufsgenossenschaft
  - Krankenkasse
  - SOKA-BAU
  - Finanzamt
- Kopie der Personalausweise aller auf der Baustelle beschäftigten Mitarbeiter
- Sozialversicherungsnachweise aller auf der Baustelle beschäftigten Mitarbeiter
- Bescheinigung der heimischen Sozialkassen und Ämter
- Nachweise der Erfüllung der Verpflichtungen aus AentG

## **Korruption, Bestechlichkeit und Interessenskonflikte**

Schon im Ansatz müssen private Interessenskonflikte im Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit vermieden und unter Beachtung der Gesetze gelöst werden. Persönliche Beziehungen und Interessen dürfen Entscheidungen oder gar einen Vertragsabschluss im beruflichen Umfeld nicht beeinflussen.

Alle Entscheidungen werden im besten Interesse des Unternehmens getroffen. Durch transparente Prozesse im Einkauf wird ein gesetzeskonformes Handeln gewährleistet.

Jegliche Korruption, Kartellverstöße oder der Missbrauch der eigenen Position zum persönlichen Vorteil werden nicht geduldet.

## **Wettbewerb**

Durch einen fairen Wettbewerb wird die Minimierung der Lebenszykluskosten, der Werterhalt und Vergünstigung von Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau und die Reduzierung der

Neubaukosten erzielt. Absprachen unter den Mitbietern des Wettbewerbs, welche die Preise oder Konditionen beeinflussen oder den freien Wettbewerb stören, sind strengstens untersagt.

Neben Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung herrscht ein Wettbewerb mit Chancengleichheit zwischen den Lieferanten. Somit erhält jeder Bieter die gleichen Informationen und Bedingungen für Ausschreibungen oder Leistungsangeboten.

Eine objektive Auswertung und Vergabe erfolgt sachbezogen und frei von unlauteren Methoden. Absageschreiben bei abgeschlossenen Vergabeverfahren gehören selbstverständlich seitens der Einkaufsabteilung dazu.

## **Sicherheit und Gesundheitsschutz**

Der Gesundheitsschutz steht an vorderster Stelle und muss jederzeit sichergestellt sein.

Die Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften der Gewerbeaufsicht und Berufsgenossenschaft oder andere gesetzliche Vorgaben durch Bauaufsichtsbehörden und Gewerbeaufsichtsämter gewährleisten ein sicheres Umfeld. Das betrifft von der persönlichen Schutzausrüstung bis hin zu den technischen Prüfungen von Baumaschinen und Werkzeugen die gesamte Arbeitssicherheit auf der Baustelle.

## **Umweltschutz**

Allgemeines vorausschauendes und umweltgerechtes Verhalten sichert den Schutz der Umwelt und die Vermeidung von Schadstoffemissionen, um die natürlichen Ressourcen zu schonen. Das fachgerechte Entsorgen von Baustellenabfällen gehört ebenfalls dazu.

Aufgrund des Umweltschutzes sowie zur Erleichterung der Kommunikation und elektronischen Archivierung werden Schreiben und Unterlagen vorzugsweise auf elektronischem Weg per E-Mail versandt, und nur bei absolutem Erfordernis auf dem Postweg. Somit werden Kopien in Schwarz-Weiß und Farbe auf ein Minimum reduziert.

## **menschenrechts- und umweltbezogene Risiken**

Der Schutz der Menschenrechte und der Umwelt in globalen Lieferketten müssen verbessert werden.

Menschenrechtliche Risiken gemäß § 2 Abs. 2 Lieferkettensorgfaltspflichtgesetz (LkSG) wie

- Kinderarbeit

- Sklaverei
- Zwangsarbeit
- Missachtung des Arbeitsschutzes
- ungenügende Sicherheitsstandards
- Ungleichbehandlung
- das Vorenthalten eines angemessenen Lohns
- das Herbeiführen einer schädlichen Boden-, Gewässer- und Luftverunreinigung
- übermäßiger Wasserverbrauch
- widerrechtliche Zwangsräumung und Entzug
- Folter
- das verletzen von Leib und Leben

sowie umweltbezogene Risiken gemäß § 2 Abs. 3 LkSG wie

- das Verwenden von Quecksilber
- die Behandlung bestimmter Abfälle
- die Produktion und Verwendung bestimmter Chemikalien
- die Ausfuhr bestimmter gefährlicher Abfälle

sind grundsätzlich durch Geschäftspartner sowie Mitarbeiter der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH vorzubeugen und zu minimieren. Dabei ist stets die gesamte Lieferkette zu beachten.

Die Verletzung von menschenrechts- oder umweltbezogenen Pflichten kann und soll bei Kenntnisnahme dem Compliance-Beauftragten (Beschwerdestelle) angezeigt werden. Im Falle einer Verletzung, verpflichten sich die Beteiligten gemeinsam einen Abhilfeplan zu erarbeiten und durchzusetzen.

## **Datenschutz**

Generell sind Geschäftsinformationen über Unternehmen oder über handelnde Personen intern und extern vertraulich zu behandeln. Geistiges Eigentum, firmeninterne Daten, Vorgänge oder Vorhaben dürfen nicht unbefugt weitergeben werden. Geltende Gesetze bezüglich Informationssicherheit sind zwingend einzuhalten.

Die Benutzung von Anfragen, Verträgen und des damit verbundenen Schriftwechsels der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH zu fremden Zwecken bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH. Jeglichen betrieblichen Vorgängen, Einrichtungen, Anlagen, Unterlagen usw., die im Zusammenhang mit einer Tätigkeit für die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH bekannt werden, auch nach Abgabe der jeweiligen Angebote oder Erledigung des Vertrages, ist Dritten gegenüber Stillschweigen zu

bewahren. Lieferanten erlegen ihren Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen sowie Subunternehmern entsprechende Verpflichtungen auf.

## **Abhilfe**

Die Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH möchte auch in Zukunft ein zuverlässiger und verantwortungsbewusster Auftraggeber gegenüber Behörden, Lieferanten und der Öffentlichkeit bleiben. Daher werden durch regelmäßige Bewertungen das Verhalten im Hinblick auf den Einkaufskodex untersucht und bei Feststellung nachweislich bewusster Zuwiderhandlung die Geschäftsbeziehung in Gänze abgebrochen.

Wenn keine Lösung festgestellter Probleme, trotz wiederholtem Hinweis und ausdrücklicher Ermahnung herbeigeführt werden kann, wird eine Zusammenarbeit beendet.

Dies führt zum Ausschluss aus dem Lieferantenpool.



## Kontakt

Weitergehende Fragen beantworten



**Lukas Schomerus | Hbv.**  
Neusser Bauverein GmbH  
Abteilungsleitung Einkauf  
Abteilungsleitung Auftragsmanagement

Tel. 02131 / 127 – 476  
Fax 02131 / 127 – 49 476  
lukas.schomerus@neusserbauverein.de



**Niko Gundelach | Hbv.**  
Neusser Bauverein GmbH  
Abteilungsleitung Controlling  
Compliance Beauftragter

Tel. 02131 / 127 – 416  
Fax 02131 / 127 – 49 416  
niko.gundelach@neusserbauverein.de

Neuss, 22.05.2023

NEUSSER BAU UND IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gensler'.

Gensler

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Reimann'.

Reimann