

In der Bau- und Immo-Branche fair und sauber bleiben

Ratschläge eines Insiders aus der Bau- und Immobilienbranche, wie Sie mit Situationen und Konstellationen umgehen können, in die Sie in dieser Branche wahrscheinlich eines Tages kommen werden.

In der Bau und Immobilienbranche geht es meist um große Geldwerte, daher ist für viele Beteiligte auf allen Seiten die Versuchung groß, den Geschäftserfolg durch unsaubere Praktiken zu fördern.

Verhaltensregeln“ in Bezug auf Ihren Chef/Ihren Gesellschafter/Ihren Auftraggeber

1. **Unabhängigkeit wahren:** Sorgen Sie dafür, dass Sie finanziell so unabhängig und moralisch nicht erpressbar sind, dass Sie jederzeit aus Ihrem Job aussteigen oder sich kündigen lassen können, wenn man Sie in eine untragbare Situation bringen sollte. D.h. keine Schulden und keine persönlichen Leichen im Keller haben. Wenn Sie das nicht tun, wird es eines Tages jemand ausnutzen, um Sie unter Druck zu setzen, damit Sie sich an zweifelhaften Geschäften beteiligen.
2. **Erreichbarkeit wahren:** Ein Tipp, der sich fast banal anhört, sich aber bewährt hat: kein Diensthandy annehmen, sondern immer ihr eigenes benutzen, das kann man Ihnen nicht abnehmen. Sie behalten immer die eigenen Handynummern und sind damit für werthaltige Kontaktpersonen jederzeit erreichbar.
3. **Sich unsauberen Situationen ohne Konflikt entziehen:** Wenn Ihr Chef Sie in unsaubere Geschäfte einbeziehen will, z.B. den Umbau seines Hauses verdeckt über eine laufende Baustelle mit abrechnen lassen will, Sie ihn nicht durch Argumente davon abbringen können und Ihren Job nicht gleich kündigen wollen, entziehen Sie sich geschickt der Situation. Empfehlen Sie ihm z.B. in diesem Fall einen Dienstleister, der beide Projekte gegen Honorar für ihn abwickelt. Sie machen sich die Hände nicht schmutzig, sind rechtlich nicht zu belangen und haben durch Ihre Kenntnis ggfs. sogar noch etwas gegen ihn in der Hand.
4. **Eine „Giftakte“ führen:** Wenn Ihr Chef gegen Ihren Rat Anordnungen trifft für einen Bereich, den Sie zu verantworten haben und für den Sie haften (was übrigens sein Recht ist), die z.B. gegen die Regeln der Technik verstoßen, Risiken verschleiern o.ä. und Sie ihn nicht durch Argumente davon abbringen können, fertigen Sie - wenn es sich nicht um strafrechtlich relevante Dinge handelt, die müssen Sie als Mitwisser zur Anzeige bringen - einen vertraulichen Aktenvermerk an Ihn und legen eine Kopie in Ihre „Giftakte“. Die „Giftakte“ sollten Sie übrigens zuhause und nicht im Büro aufbewahren.
5. **Mitzeichnung/Mithaftung:** Seien Sie besonders wachsam, wenn Ihr Chef/Ihr Unternehmensinhaber Ihnen ein wichtiges Schriftstück an Dritte zur Mitzeichnung vorlegt. Er wird dies oftmals nur tun, wenn er Sie in eine Mithaftung bringen will. Unterschreiben Sie nur Dinge, die Sie inhaltlich auch mittragen können. Ansonsten bitten Sie ihn um Änderung des Schriftstückes. Geht er darauf nicht ein, müssen Sie den offenen Konflikt mit ihm suchen.

„Verhaltensregeln“ in Bezug auf Ihren Nachunternehmer/Lieferanten

1. **Geschenke:** Nehmen Sie am besten gar keine Geschenke an. Wenn sich das z.B. zu Weihnachten gar nicht vermeiden lässt, weil es halt in der Geschäftsbeziehung Tradition ist, schicken Sie Geschenke, die einen größeren Wert als etwa 20 € haben, konsequent mit einem freundlichen Brief zurück. Inhalt des Briefes: Dass Sie es aus sozialen Gründen besser finden würden, wenn das Geschenk oder sein Gegenwert an eine gemeinnützige Vereinigung geht. Eine gute Methode zur „Abwehr“ von „zu großen“ Weihnachtsgeschenken ist auch die Ankündigung, dass Sie alle Geschenke, die Sie persönlich erhalten werden, im Kreis der Mitarbeiter und Kollegen verteilen werden – z.B. im Rahmen einer Tombola, weil Sie die Leistung Ihres Unternehmens/Ihrer Einheit als Teamleistung einstufen und es nicht gerecht finden, wenn nur Sie persönlich Geschenke erhalten.
2. **Vorteile:** Besonders gefährlich sind die Vorteile, die die Erbringung einer für Sie kostenlosen Dienstleistung wie z.B. die Übernahme Ihrer privaten Steuererklärung oder die Einladung zu einer Reise/einem Ausflug oder die eines Ihrer Hobbies betrifft, das Sie mit dem einladenden Geschäftspartner gemeinsam haben. Hier werden relativ schnell hohe Werte erreicht und gleichzeitig entsteht eine persönliche Beziehung. Also freundlich aber konsequent ablehnen.
3. **Gesundes Misstrauen:** Seien Sie wachsam, wenn neue Geschäftspartner sich anbieten, Ihre eigene Fairness besonders betonen etc.. Es geht immer ums Geschäft und meistens um viele Geld.
4. **Strikte Trennung beruflich/privat:** Lassen Sie nie Bauarbeiten in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung von Firmen durchführen, mit denen Sie auch beruflich zu tun haben. Selbst wenn dieses gegen angemessene Bezahlung mit offizieller Rechnung erfolgt, könnten Dritte das „seltsam“ finden. Trennen Sie strikt beruflich und privat, auch wenn das manchmal schwer fällt. Der Geschäftspartner, der Ihnen Geschenke oder Vorteile offeriert, tut das im Normalfall nicht, weil Sie so ein netter Typ sind, sondern weil er von Ihnen auch einen Vorteil erwartet. Und der Freund, dem Sie mal kurz einen Auftrag zuschieben, bringt Sie möglicherweise in einen „schlechten Ruf“. Und Sie gefährden auch die Freundschaft, wenn es zu Konflikten bei der Geschäftsabwicklung kommen sollte, was in der Branche zur Normalität gehört.

Auch in der Branche ist es möglich, ein faires Verhalten zu praktizieren und sich den Ruf der Unbestechlichkeit zu erwerben, ohne dabei schizopren zu werden, weil man immer wachsam und eigentlich gegenüber jedem misstrauisch sein sollte. Man muss es nur lernen, abends den Schalter umzulegen, damit man im privaten Bereich den Menschen ohne Vorbehalte und mit Vertrauen gegenüber treten kann. Die eigene Fairness schützt einen allerdings nicht vor unfairem Verhalten anderer. Das zu verkraften fällt manchmal schwer.