



Grundwerte für die Geschäftspartner der SCHELLMANN Gruppe

# CODE OF CONDUCT

für Business Partner

[www.schellmann.de](http://www.schellmann.de)

# INHALT

## **1 VORWORT** **2**

Wer wir sind

Basis unseres Erfolgs

## **2 GRUNDWERTE** **4**

Qualität

Normen und Rechtsvorschriften

Wettbewerb

Antikorruption

Vermeidung von Interessenskonflikten

Antidiskriminierung

Vertraulichkeit

Nachhaltige Partnerschaft

Gesundheit und Sicherheit

Umwelt- und Klimaschutz

Transparenz

Kommunikation

## **3 HINWEISE** **8**

Verstöße

Anlaufstellen

## **4 IMPRESSUM** **9**

Version

Herausgeber

## **5 ANNAHMEERKLÄRUNG** **10**

# VORWORT

## Wer wir sind

Die **SCHELLMANN Gruppe entwickelt, baut, vermarktet, verwaltet und betreibt Pflegeimmobilien und Seniorenwohnungen nahezu deutschlandweit**. Seit 30 Jahren widmet sich der Unternehmensgründer Werner Schellmann der Projektentwicklung von Pflegeimmobilien. Im Jahr 2001 gründete er schließlich die Schellmann Unternehmensberatung und legt den Grundstein für die heutige SCHELLMANN Gruppe, die sich bis heute auf Pflegeimmobilien spezialisiert.

Seitdem hat die Unternehmensgruppe selbstständig und gemeinsam mit ihren Partnern **über 30 Pflege- und Wohneinrichtungen von der Grundstücksakquise und Planung über die Projektentwicklung bis zur schlüsselfertigen Errichtung und Übergabe** an Investoren und Betreiber begleitet.

Heute gehört die SCHELLMANN Gruppe zu den bedeutendsten Anbietern im Marktsegment, beschäftigt über 100 Mitarbeiter, wird von Christoph W. Schellmann in zweiter Generation geführt und ist unverändert zu 100% in Familienbesitz. **Mit EDELWEISS Pflege- und Betreuungszentren als Teil der Unternehmensgruppe ist SCHELLMANN auch Dienstleister für stationäre Pflege und Betreuung.**

### Die SCHELLMANN Gruppe in Zahlen:

- ▶ In zweiter Generation familiengeführt
- ▶ +20 Jahre Markterfahrung
- ▶ +30 bundesweit entwickelte Seniorenzentren
- ▶ +100 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen
- ▶ +500 verkaufte Teileigentumseinheiten
- ▶ +3.000 errichtete vollstationäre Pflegeplätze
- ▶ +EUR 15 Mio. durchschnittlicher Jahresumsatz

Die SCHELLMANN Gruppe versteht sich als „**General-Spezialist**“, das heißt wir bieten das **gesamte Leistungsspektrum des Immobilienlebenszyklus** spezialisiert auf Pflegeimmobilien und Seniorenwohnen. Konkret lassen sich unsere Leistungen in fünf Geschäftsbereiche gliedern:



**Projektentwicklung**



**Bau und Planung**



**Verkauf und Vermietung**



**Verwaltung und Service**



**Betrieb**

## Basis unseres Erfolgs

Unsere Erfolgsgeschichte seit dem Jahr 2001 verdanken wir unserer Reputation, die auf ethischen und leistungsbezogenen Grundwerten beruht. Getreu unserem Slogan „Werte schaffen, Leben gestalten“ haben wir den Ehrgeiz, erstens unseren Kunden einen hohen (Mehr-) Wert zu schaffen, zweitens für unsere Nutzer und Mieter attraktive Lebensräume zu gestalten. Weiter wollen wir für unsere Mitarbeiter ein bevorzugter Arbeitgeber sowie in der Immobilienbranche und der Gesellschaft ein anerkanntes Mitglied sein.

Um dies zu erreichen, ist ein Höchstmaß an Integrität, Transparenz, Vertraulichkeit und Professionalität erforderlich. Der Erfolg in unserem Geschäft hängt vom Vertrauen unserer Kunden und Investoren ab. Dieses Vertrauen müssen wir erhalten und täglich beweisen, dem gerecht zu werden. Die SCHELLMANN Gruppe hat deshalb diesen Code of Conduct erlassen, der unsere Grundwerte regelt und festhält. Er ist für alle unsere Mitarbeiter, Führungskräfte und Organmitglieder verbindlich, also verpflichtend einzuhalten. Gemeinsame Werte sind für uns die Voraussetzung für eine gute Zusammenarbeit.

Wir erwarten deshalb auch von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung anerkennen und sich bei ihrer Tätigkeit von bestimmten Grundprinzipien leiten lassen. Unsere Geschäftspartner sind u.a.:

- Sämtliche Dienstleister, Hersteller und Lieferanten
- Bau- und Nachunternehmer im Bauhaupt- und Baunebengewerbe
- Architekten, Fachingenieure und Fachplaner
- IT-, Steuer- oder Rechtsberater sowie Gutachter und Sachverständige
- u.v.m.

Dieser -Code of Conduct for Business Partners- legt ohne Anspruch auf Vollständigkeit jene Mindeststandards fest, deren Einhaltung wir von unseren Geschäftspartnern erwarten und unsere Kunden wiederum von unserer Unternehmensgruppe erwarten können. Die SCHELLMANN Gruppe erwartet deshalb, dass ihre Geschäftspartner den vorliegenden -Code of Conduct for Business Partners- kennen, akzeptieren und danach handeln. Weiter geben unsere Geschäftspartner diesen Code of Conduct an Ihre Subunternehmer und Lieferanten weiter und achten auf dessen Einhaltung.

Mit freundlichen Grüßen und auf eine gemeinsam erfolgreiche Zusammenarbeit,

Ihr Christoph W. Schellmann  
Geschäftsführender Gesellschafter der SCHELLMANN Gruppe

In der Zusammenarbeit mit der SCHELLMANN Gruppe und unseren Mitarbeitern erwarten wir ein Bekenntnis zu den folgenden gemeinsamen Grundwerten und diese als Standards zu behandeln:

## **Qualität**

Mit unseren Immobilien wollen wir für unsere Kunden bleibende und nachhaltige Werte schaffen, unserer Überzeugung nach schaffen wir diese durch hohe (Bau-) Qualität und einer nutzerorientierten Planung und Konzeption. Unsere Qualitätsansprüche sind nicht verhandelbar und kompromisslos, dabei schätzen wir das Handwerk und den deutschen Handwerksmeister. Der Nutzerkreis unserer Immobilien, meist ältere und pflegebedürftige Menschen, bedarf besonderer Anforderungen, von der Planung bis zur Ausführung.

Unser Ziel ist erst erreicht, wenn wir am liebsten selbst in allen unseren Immobilien einziehen würden. Hohe Qualität braucht Zeit und hat ihren Preis, das wissen wir und unsere Kunden!

## **Normen und Rechtsvorschriften**

Unsere Geschäftspartner halten sich im Rahmen ihrer geschäftlichen Beziehung zu uns an alle gesetzlichen und sonstigen Rechtsvorschriften, die gemäß der im konkreten Fall anwendbaren Rechtsordnung einzuhalten sind. Normen, Verarbeitungsrichtlinien und die sogenannten „Regeln der Technik“ sind grundsätzlich einzuhalten. Wir haben uns vorgenommen, im Geschäftsleben stets fair und integer zu handeln – ein solches Verhalten erwarten wir auch von unseren Geschäftspartnern.

## **Wettbewerb**

Wir bekennen uns zu fairem Wettbewerb, um ein faires Preis- Leistungs-Verhältnis sicherzustellen. Verstöße aller Art gegen die Bestimmungen des Kartell- und sonstigem Wettbewerbsrechts sind unzulässig. Das umfasst vorallem Preisabsprachen, Bieterabsprachen, sonstiges abgestimmtes Verhalten sowie ganz allgemein marktmissbräuchliche Verhaltensweisen. Auch sonstige unlautere Geschäftspraktiken werden von unseren Geschäftspartnern nicht angewandt.

**Antikorruption**

Wir und unsere Geschäftspartner sind strikt gegen Korruption oder korrupte Verhaltensweisen. Im Geschäftsverkehr bieten, versprechen oder gewähren wir keine Vorteile, die zu einer bevorzugten Behandlung führen oder führen sollen.

Unsere Geschäftspartner weisen auch ihre Mitarbeiter an, selbst keine Vorteile anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. Darüber hinaus werden keine Vorteile gefordert.

Mitarbeiter der SCHELLMANN Gruppe dürfen nur solche Vorteile annehmen, die objektiv betrachtet nicht dazu führen können, deren geschäftliche Entscheidungen oder Transaktionen zu beeinflussen. Geld und Gutscheine mit Geldwert dürfen Mitarbeitern der SCHELLMANN Gruppe niemals übergeben oder angeboten werden.

Vor allem gegenüber Behörden und Amtsträgern distanzieren wir uns ausdrücklich der Vorteilnahme und achten sensibel darauf, nicht einmal den Eindruck zu erwecken.

**Vermeidung von Interessenskonflikten**

Wir und unsere Geschäftspartner tragen dafür Sorge, etwaige Interessenskonflikte, die sich nachteilig auf unsere Kunden oder unser Unternehmen auswirken können, zu erkennen und zu vermeiden. Auch persönliche Interessen von Mitarbeitern dürfen unsere Arbeit nicht beeinträchtigen.

**Antidiskriminierung**

Diskriminierungen aus welchem Grund auch immer lehnen wir und unsere Geschäftspartner kategorisch ab. Es ist unseren Mitarbeitern, Führungskräften und Organmitgliedern jede Form von diskriminierendem oder belästigendem Verhalten untersagt.

Zur besseren Lesbarkeit oder zur Vereinfachung kann das generische Maskulinum verwendet werden, Personenbezeichnungen beziehen sich, sofern nicht anders kenntlich gemacht, auf alle Geschlechter. Auch auf sogenannte Gendersprache oder geschlechtsneutrale Schreibweise wird verzichtet. Eine Diskriminierung ist damit ausdrücklich nicht verbunden.

**Vertraulichkeit**

Vertraulichkeit und Diskretion haben bei der SCHELLMANN Gruppe einen hohen Stellenwert. Auch unsere Geschäftspartner sorgen dafür, dass Verschwiegenheitsverpflichtungen, die auf welcher Rechtsgrundlage auch immer bestehen, von sämtlichen für sie tätigen Personen (z.B. Mitarbeiter, Subunternehmer, Berater) eingehalten werden. Das betrifft vor allem jene Informationen, die sie im Rahmen der Geschäftsbeziehung mit der SCHELLMANN Gruppe über diese selbst, deren Projekte, Kunden oder Investoren erhalten.

**Nachhaltige Partnerschaft**

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensführung. Für uns ist das Streben nach wirtschaftlichem Erfolg untrennbar mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Wir richten unsere Geschäftsaktivitäten nachhaltig aus und erwarten dies auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten in den vor- bzw. nachgelagerten Wertschöpfungsstufen. Zufriedene Kunden sind unser Garant für langfristige Zusammenarbeit.

**Gesundheit und Sicherheit**

Wir halten uns an alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen und nehmen unsere Sorgfaltspflichten gegenüber den Mitarbeitern verlässlich wahr – jeder hat das Recht, in einem gesunden und sicheren Arbeitsumfeld zu arbeiten. Dies erwarten wir von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten im gleichen Maße: Sie erfüllen die jeweils in ihrem Einflussbereich gültigen Arbeitsschutzgesetze vollständig und schulen ihre Mitarbeiter, um Arbeitsunfällen und berufsbedingten Erkrankungen bestmöglich vorzubeugen.

**Umwelt- und Klimaschutz**

Wir bekennen uns zum Umwelt- und Klimaschutz. Von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten erwarten wir dies ebenfalls: Sie gehen im Geschäftsalltag schonend mit natürlichen Ressourcen um und reduzieren Abfälle, Energienutzung sowie die CO<sub>2</sub>-Produktion. Zudem erwarten wir, dass alle relevanten Umweltschutzgesetze, -verordnungen und -standards eingehalten werden. Gemeinsam streben unsere Geschäftspartner und Lieferanten so mit uns ein nachhaltiges Wachstum an und integrieren Umwelt- und Klimaschutz systematisch in die alltägliche Arbeit.

**Transparenz**

Wir sind uns bewusst, dass eine offene Kommunikation eine der Grundvoraussetzungen für vertrauensvolle Beziehungen ist. Wir pflegen daher mit unseren Kunden und Investoren einen konstruktiven, transparenten und offenen Dialog und erwarten dies auch von unseren Geschäftspartnern. Mitarbeiter und Führungskräfte verfolgen zudem einen proaktiven Informationsaustausch, damit getroffene Entscheidungen für alle Beteiligten nachvollziehbar sind und werden.

Wir bekennen uns zu Sozialen Medien als bestes Kommunikationsmittel um unsere Arbeit und Leistungen gegenüber unseren Kunden transparent zu machen. Unter Wahrung der persönlichen Privatsphäre unserer Mitarbeiter nutzen wir analoge und elektronische (digitale) Medien um Bilder, Videos und Texte über uns, unsere Projekte und unsere Tätigkeit zu publizieren. Von unseren Geschäftspartnern erwarten wir uns dabei zu unterstützen und ihre Mitarbeiter zu sensibilisieren.

**Kommunikation**

In unserer Kommunikation pflegen wir und unsere Geschäftspartner einen stets respektvollen Umgang auf Augenhöhe mit allen Beteiligten. Jeder Mitarbeiter trägt zu unserem Erfolg und zur Zufriedenheit unserer Kunden bei.

In der Ansprache verwenden wir grundsätzlich die „Sie-Form“, vor allem gegenüber unseren Kunden. Abweichungen davon können individuell vereinbart werden, natürlich unter Kolleginnen und Kollegen sowie auch zwischen Vertretern des Auftraggebers und des Auftragnehmers.

„Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance.“ Vorallem gegenüber unseren Kunden achten wir auf eine saubere und unserer Tätigkeit / Funktion im Unternehmen entsprechenden Kleidung und achten auf ein professionelles Auftreten.

Wer zusammen arbeitet darf auch zusammen lachen; Humor und Spaß ist auch während der Arbeit und unter Kollegen ausdrücklich erlaubt. Gemeinsame Erfolge feiern wir auch am liebsten gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern und Kunden.



## 3 HINWEISE

### Verstöße

Unsere Geschäftspartner (einschließlich ihrer Mitarbeiter) und die Mitarbeiter der SCHELLMANN Gruppe sind dazu angehalten, mögliche Verletzungen von Gesetzen und sonstigen Vorschriften sowie Verstöße gegen diesen Code of Conduct für Business Partner zu melden. Zu diesem Zweck stehen Ihnen neben der Geschäftsführung der jeweiligen SCHELLMANN-Gesellschaft als Anlaufstellen auch ein externer Ansprechpartner zur Verfügung. Jede Meldung erfolgt vertraulich, auf Wunsch auch anonym. Im Fall von Verstößen gegen den Code of Conduct für Business Partner können Konsequenzen drohen.

### Anlaufstellen



#### Interne Anlaufstelle

Christoph W. Schellmann  
SCHELLMANN Gruppe  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Telefon: +49 (0) 9822 8228-11  
E-Mail: [c.schellmann@schellmann.de](mailto:c.schellmann@schellmann.de)



Landesverband Bayern

#### Externe Anlaufstelle

BFW Landesverband Bayern e.V.  
Nymphenburger Straße 17  
80335 München  
Telefon: 089 219 096 – 800  
Telefax: 089 219 096 – 809  
E-Mail: [office@bfwbayern.de](mailto:office@bfwbayern.de)  
Internet: [www.bfwbayern.de](http://www.bfwbayern.de)

**Version**

November 2024

Die aktuelle Version unseres Code of Conduct für Business Partner erhalten Sie stets online unter [www.CoC.schellmann.de](http://www.CoC.schellmann.de) oder auf Anfrage.

**Herausgeber**

SCHELLMANN Immobilien GmbH, SCHELLMANN Dienstleistungen GmbH und SCHELLMANN Unternehmensberatung GmbH und deren Tochtergesellschaften. Die Gesellschaften haften ausdrücklich nicht wechselseitig, Verträge bedürfen der Schriftform und definieren die jeweiligen Vertragspartner.

SCHELLMANN Immobilien GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen  
Telefon: +49 (0)9822 82 28-0  
Telefax: +49 (0)9822 82 28-22  
E-Mail: [info@schellmann.de](mailto:info@schellmann.de)  
Website: [www.schellmann.de](http://www.schellmann.de)

SCHELLMANN Unternehmensberatung GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen  
Telefon: +49 (0)9822 82 28-0  
Telefax: +49 (0)9822 82 28-22  
E-Mail: [info@schellmann.de](mailto:info@schellmann.de)  
Website: [www.schellmann.de](http://www.schellmann.de)

SCHELLMANN Dienstleistungen GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen  
Telefon: +49 (0)9822 82 28-0  
Telefax: +49 (0)9822 82 28-22  
E-Mail: [info@schellmann.de](mailto:info@schellmann.de)  
Website: [www.schellmann.de](http://www.schellmann.de)

## 5 | ANNAHMEERKLÄRUNG

Wir

- nachfolgend "Geschäftspartner" genannt -

erklären gegenüber der

SCHELLMANN Gruppe, bestehend aus der SCHELLMANN Immobilien GmbH, SCHELLMANN Dienstleistungen GmbH und SCHELLMANN Unternehmensberatung GmbH sowie deren Tochtergesellschaften

- nachfolgend "SCHELLMANN" genannt -

was folgt:

Als Geschäftspartner von SCHELLMANN ist uns deren - Code of Conduct für Business Partner - und die darin verschriftlichten Grundwerte bekannt. Wir erkennen diese an und versuchen diese in der Zusammenarbeit mit SCHELLMANN zu achten und einzuhalten. Auch unseren Mitarbeitern, Subunternehmern und Lieferanten werden wir die Grundwerte des Code of Conduct weitergeben und deren Einhaltung überprüfen.

Online unter [www.CoC.schellmann.de](http://www.CoC.schellmann.de) werden wir uns unaufgefordert und regelmäßig über die aktuelle Version des CoC informieren. Dieser Erklärung kann jederzeit unter Einhaltung der Schriftform und einer Frist von 4 Wochen widersprochen werden.

Ort, Datum

Unterschrift