



GOVERNANCE-MODELL IM WEG-ONLY-ANSATZ

**Klare Entscheidungen. Klare
Verantwortung. Klare Steuerung.**

Für Eigentümerinnen, Eigentümer und Beiräte

 Hollerallee 26
28209 Bremen

 +49 (0) 421 7083357

 info@hansero.de

 www.hansero.de

GOVERNANCE-MODELL IM WEG-ONLY-ANSATZ

INHALTSVERZEICHNIS

1. Was Governance in einer WEG bedeutet	3
2. Ziel des Governance-Modells	4
3. Die Governance-Rollen im WEG-only-Modell	5
4. Trennung von Organisation und Technik	8
5. Governance im laufenden Betrieb.....	9
6. Governance bei Notfällen.....	10
7. Transparenz als Steuerungsinstrument.....	11
8. Was das Governance-Modell bewusst ausschließt	12
9. Warum dieses Modell funktioniert	13
10. Zusammenfassung.....	14

Vorbemerkung

Gute WEG-Verwaltung braucht mehr als Buchhaltung und Beschlussumsetzung. Sie braucht ein klares System, das festlegt, wer entscheidet, wer organisiert, wer fachlich ausführt und wie alles nachvollziehbar dokumentiert wird.

Genau dafür steht das Governance-Modell von Hansero.

Es sorgt dafür, dass Verantwortung nicht verschwimmt, Entscheidungen sauber vorbereitet werden und die Gemeinschaft jederzeit nachvollziehen kann, was beschlossen wurde, was läuft und wo die Zuständigkeit liegt.

Oder kurz:

Die Gemeinschaft entscheidet.

Hansero organisiert.

Externe Fachleute führen aus.

1. Was Governance in einer WEG bedeutet

Governance beschreibt die Spielregeln guter Zusammenarbeit.

Für eine Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet das konkret:

- Wer entscheidet?
- Wer bereitet Entscheidungen vor?
- Wer organisiert die Umsetzung?
- Wer gibt Rückmeldung oder kontrolliert?
- Wer übernimmt fachliche Verantwortung?
- Wie werden Entscheidungen, Fristen und Ergebnisse dokumentiert?

Governance bedeutet dabei nicht mehr Bürokratie.

Governance bedeutet: mehr Klarheit.

Eine gute Governance-Struktur sorgt für:

- weniger Missverständnisse
- weniger Einzelabsprachen
- klarere Entscheidungswege
- nachvollziehbare Verantwortlichkeiten

- bessere Kontrolle
- transparente Dokumentation
- mehr Verlässlichkeit im laufenden Betrieb

Gute Verwaltung beginnt dort, wo Zuständigkeiten eindeutig sind.

2. Ziel des Governance-Modells

Das Governance-Modell im WEG-only-Ansatz verfolgt ein klares Ziel:

Entscheidung, Organisation und fachliche Ausführung werden sauber getrennt.

Dadurch bleibt jederzeit erkennbar:

- was die Gemeinschaft beschlossen hat
- was Hansero organisatorisch übernimmt
- welche Aufgaben externe Fachleute verantworten
- welche Rückmeldungen oder Freigaben erforderlich sind
- wie Vorgänge dokumentiert und nachverfolgt werden

So wird vermieden, dass:

- die Verwaltung faktisch Entscheidungen trifft
- einzelne Eigentümer informell steuern
- Zuständigkeiten unklar werden
- technische Verantwortung bei der Verwaltung landet
- wichtige Informationen verloren gehen
- Vorgänge ohne klare Beschluss- oder Auftragsgrundlage laufen

Das Ergebnis ist eine Verwaltung, die nicht von Zuruf, Einzelwissen oder persönlichen Absprachen lebt, sondern von Struktur, Transparenz und System.

3. Die Governance-Rollen im WEG-only-Modell

Das Hansero-Modell basiert auf klar getrennten Rollen.

Nicht jede WEG hat einen Verwaltungsbeirat. Deshalb funktioniert das Modell flexibel: mit Beirat, mit einer bevollmächtigten Person oder direkt mit der Gemeinschaft insgesamt.

Entscheidend ist nicht, dass jede Rolle durch ein eigenes Gremium besetzt ist.

Entscheidend ist, dass Verantwortung sauber zugeordnet bleibt.

3.1 Die Entscheidungsebene: Die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist die zentrale Entscheidungsinstanz.

Sie entscheidet insbesondere über:

- Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Budgets, Rücklagen und Sonderumlagen
- Auswahl von Dienstleistern und Fachfirmen
- Versicherungsfragen
- bauliche Veränderungen
- grundlegende strategische Fragen der Gemeinschaft

Die Gemeinschaft entscheidet durch Beschluss – in der Eigentümerversammlung oder im Umlaufverfahren.

Governance-Prinzip

Grundlegende Entscheidungen gehören der Gemeinschaft.

Hansero bereitet vor, strukturiert und organisiert. Die Entscheidung selbst bleibt bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Das schafft Klarheit und verhindert, dass Verwaltung, einzelne Eigentümer oder Dienstleister Entscheidungen übernehmen, die der Gemeinschaft zustehen.

3.2 Die Rückkopplungsebene: Beirat, bevollmächtigte Person oder Gemeinschaft

Nicht jede WEG hat einen Verwaltungsbeirat. Das Governance-Modell von Hansero ist deshalb bewusst flexibel.

Die Rückkopplung kann erfolgen durch:

- den Verwaltungsbeirat,
- eine durch Beschluss bevollmächtigte Person,
- benannte Ansprechpartner,
- oder die Gemeinschaft insgesamt.

Diese Ebene dient nicht dazu, Beschlüsse zu ersetzen. Sie dient dazu, Kommunikation, Rückfragen und laufende Abstimmungen geordnet zu ermöglichen.

Typische Aufgaben können sein:

- Rückmeldungen zu vorbereiteten Entscheidungsgrundlagen
- Bündelung von Fragen aus der Gemeinschaft
- Abstimmung organisatorischer Themen
- Mitwirkung bei Angebots- und Maßnahmenprozessen
- Rückkopplung bei laufenden Vorgängen
- Ansprechpartnerfunktion bei Notfällen, Zugängen oder Objektinformationen
- Unterstützung bei der Vorbereitung von Beschlüssen

Governance-Prinzip

Rückkopplung unterstützt Entscheidungen – sie ersetzt sie nicht.

Ein Beirat, eine bevollmächtigte Person oder benannte Ansprechpartner treffen keine Grundsatzentscheidungen anstelle der Gemeinschaft, sofern sie hierzu nicht ausdrücklich wirksam ermächtigt sind.

Sie sorgen für bessere Kommunikation, mehr Kontinuität und schnellere Abstimmung.

3.3 Die Organisationsebene: Hansero

Hansero ist die organisatorische und kaufmännische Steuerungsebene.

Unsere Rolle ist nicht die Entscheidungsübernahme, sondern die professionelle Organisation des Verwaltungsprozesses.

Hansero übernimmt insbesondere:

- Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen
- Strukturierung von Vorgängen
- Organisation von Beschlusswegen
- formale Umsetzung gefasster Beschlüsse
- Fristen-, Zahlungs- und Vorgangsmanagement
- Koordination externer Dienstleister
- Dokumentation von Unterlagen, Status und Ergebnissen
- transparente Information der Eigentümergemeinschaft

Governance-Prinzip

Hansero organisiert – Hansero entscheidet nicht anstelle der Gemeinschaft.

Das ist der Kern des WEG-only-Modells.

Wir schaffen ein System, in dem Entscheidungen vorbereitet, Beschlüsse umgesetzt und Ergebnisse nachvollziehbar dokumentiert werden.

3.4 Die fachliche Ebene: Externe Fachleute

Technische, bauliche, rechtliche oder steuerliche Fragen gehören zu qualifizierten Fachleuten.

Dazu zählen insbesondere:

- Handwerksbetriebe
- Fachunternehmen
- Sachverständige
- Fachplaner
- Rechtsanwälte
- Steuerberater

- Versicherungsfachleute

Diese Fachleute übernehmen insbesondere:

- technische Bewertungen
- Planung von Maßnahmen
- fachliche Empfehlungen
- Bauleitung oder Überwachung, soweit beauftragt
- Ausführung von Arbeiten
- rechtliche oder steuerliche Beratung

Governance-Prinzip

Fachliche Verantwortung gehört zu Fachleuten.

Hansero koordiniert die Einbindung externer Fachleute organisatorisch. Die fachliche Bewertung und Ausführung liegt jedoch bei den jeweils beauftragten Expertinnen und Experten.

4. Trennung von Organisation und Technik

Ein zentrales Element des Hansero-Governance-Modells ist die klare Trennung zwischen kaufmännischer Organisation und technischer Verantwortung.

Hansero übernimmt:

- Organisation
- Koordination
- Dokumentation
- Beschlussumsetzung
- Fristen- und Zahlungssteuerung
- transparente Kommunikation

Hansero übernimmt bewusst nicht:

- technische Objektbewertung
- bauliche Begutachtung

- Bauleitung
- Bauüberwachung
- eigene Handwerkerleistungen
- fachliche Empfehlungen zu baulichen Lösungen
- technische Verantwortung für externe Dienstleister

Diese Abgrenzung schützt die Gemeinschaft.

Denn technische Verantwortung gehört dorthin, wo die fachliche Expertise liegt.

Warum das wichtig ist

Wenn Verwaltung, Entscheidung und technische Bewertung vermischt werden, entstehen schnell unklare Erwartungen.

Wer hat entschieden?

Wer hat bewertet?

Wer trägt die fachliche Verantwortung?

Wer hat welche Kosten freigegeben?

Das WEG-only-Modell verhindert genau diese Vermischung.

Organisation bleibt Organisation.

Entscheidung bleibt Entscheidung.

Fachliche Ausführung bleibt fachliche Ausführung.

5. Governance im laufenden Betrieb

Governance zeigt sich nicht nur bei großen Sanierungen oder komplexen Maßnahmen. Sie zeigt sich im Alltag.

Im Hansero-Modell gilt:

- jeder relevante Vorgang wird strukturiert geführt
- jeder Vorgang erhält einen Status
- Zuständigkeiten werden eindeutig zugeordnet
- Fristen werden nachvollziehbar überwacht
- Beschlüsse werden als Grundlage dokumentiert
- Abweichungen werden sichtbar gemacht

- Unterlagen werden zentral abgelegt
- Entscheidungen bleiben auch später nachvollziehbar

Dadurch entsteht keine Verwaltung nach Zuruf, sondern eine Verwaltung nach System.

Das bedeutet für die Gemeinschaft

Eigentümerinnen und Eigentümer können besser nachvollziehen:

- was entschieden wurde
- welche Vorgänge aktuell laufen
- welcher nächste Schritt ansteht
- welche Kosten entstehen
- welche Unterlagen vorliegen
- welche Verantwortung bei wem liegt

So reduziert das Governance-Modell Informationsverlust, Missverständnisse und persönliche Abhängigkeiten.

Verwaltung wird nicht mehr als Einzelperson gedacht, sondern als nachvollziehbarer Prozess.

6. Governance bei Notfällen

Auch im Notfall bleibt die Governance-Struktur erhalten.

Gerade in dringenden Situationen ist wichtig, dass schnell gehandelt wird, ohne dass Verantwortung unklar wird.

Im Notfall kann Hansero organisatorisch koordinieren, um Gefahren abzuwehren oder Schäden zu begrenzen.

Dazu gehören insbesondere:

- Notfallmeldung entgegennehmen
- Vorgang anlegen
- Sachverhalt organisatorisch einordnen
- Notfallmatrix anwenden
- benannte Ansprechpartner, Bevollmächtigte oder die Gemeinschaft informieren

- vorhandene Notdienstkontakte einbinden
- Kontaktaufnahme mit geeigneten Dienstleistern koordinieren
- erforderliche Sofortmaßnahmen organisatorisch veranlassen
- Vorgang dokumentieren

Weitergehende Maßnahmen gehen zurück in die reguläre Entscheidungslogik der WEG.

Das bedeutet:

- Sachverhalt klären
- Fachleute einbinden
- Kosten und Optionen darstellen
- Entscheidung vorbereiten
- Gemeinschaft entscheidet
- Umsetzung wird organisiert und dokumentiert

Governance-Prinzip im Notfall

Handlungsfähigkeit ohne Entscheidungsvermischung.

Hansero sorgt dafür, dass im Notfall organisatorisch gehandelt wird. Die fachliche Verantwortung bleibt bei den beauftragten Dienstleistern. Grundlegende Folgeentscheidungen bleiben bei der Gemeinschaft.

7. Transparenz als Steuerungsinstrument

Transparenz ist im Hansero-Modell kein Zusatzservice. Transparenz ist ein zentrales Steuerungsinstrument.

Denn nur was sichtbar ist, kann verstanden, geprüft und gesteuert werden.

Das Governance-Modell setzt deshalb auf:

- zentrale Dokumentenführung
- nachvollziehbare Beschlussketten
- klare Vorgangshistorien
- strukturierte Ablage
- transparente Fristen

- eindeutige Statusinformationen
- klare Rollen- und Zuständigkeitszuordnung

Eigentümerinnen und Eigentümer können nachvollziehen:

- was beschlossen wurde
- warum ein Vorgang läuft
- welche Unterlagen vorliegen
- welche Kosten entstehen
- welche Fristen bestehen
- wer eingebunden ist
- welcher nächste Schritt folgt

Das schafft Vertrauen.

Nicht, weil alles versprochen wird.

Sondern weil alles nachvollziehbar geführt wird.

8. Was das Governance-Modell bewusst ausschließt

Damit Klarheit erhalten bleibt, schließt das Governance-Modell bestimmte Arbeitsweisen bewusst aus.

Dazu gehören:

- informelle Entscheidungen ohne klare Grundlage
- mündliche Sonderabsprachen neben dem System
- faktische Entscheidungen durch die Verwaltung
- technische Bewertungen durch die Verwaltung
- Bauleitung durch die Verwaltung
- Entscheidungsübernahme durch einzelne Eigentümer ohne Ermächtigung
- Rollenvermischung zwischen Verwaltung, Eigentümern und Dienstleistern
- parallele Kommunikation ohne Dokumentation

Diese Abgrenzung ist keine Einschränkung.

Sie ist die Grundlage für eine stabile, transparente und belastbare WEG-Verwaltung.

Klare Grenzen schaffen klare Verantwortung.

9. Warum dieses Modell funktioniert

Das Governance-Modell funktioniert, weil es typische Schwächen klassischer Verwaltungsstrukturen reduziert.

Es ersetzt:

- Zuruf-Organisation
- Einzelwissen
- informelle Nebenabsprachen
- unklare Entscheidungswege
- persönliche Abhängigkeiten
- Rollenvermischung

durch:

- Struktur
- System
- Transparenz
- Dokumentation
- klare Zuständigkeiten
- nachvollziehbare Verantwortung

Das Ergebnis ist eine Gemeinschaft, die handlungsfähig bleibt, ohne dass Verantwortung verschoben wird.

Hansero schafft dafür den organisatorischen Rahmen.

Die Gemeinschaft entscheidet.

Hansero organisiert.

Fachleute führen aus.

10. Zusammenfassung

Das Governance-Modell im WEG-only-Ansatz sorgt dafür, dass Wohnungseigentümergeinschaften klarer, strukturierter und nachvollziehbarer verwaltet werden.

Es stellt sicher, dass:

- die Gemeinschaft entscheidet
- Hansero organisiert und dokumentiert
- externe Fachleute fachlich bewerten und ausführen
- Beirat, bevollmächtigte Personen oder benannte Ansprechpartner die Rückkopplung unterstützen können
- Vorgänge transparent geführt werden
- Verantwortung klar zugeordnet bleibt
- technische und organisatorische Aufgaben sauber getrennt werden

So entsteht eine moderne WEG-Verwaltung, die nicht auf Einzelabsprachen, Bauchgefühl oder persönlichen Abhängigkeiten basiert, sondern auf einem klaren System.

Kurz gesagt

Klare Entscheidungen.

Klare Verantwortung.

Klare Steuerung.

Das Hansero-Governance-Modell macht Verwaltung nachvollziehbar – und gibt der Gemeinschaft die Struktur, die sie für gute Entscheidungen braucht.

