

REFORM-DOSSIER

Nr. 12

Wohnen: Condo-Quartiere

*Bezahlbares Eigentum für die Mittelschicht durch kompakte Wohnungen
plus geteilte Infrastruktur*

aus der Reihe

Betriebssystem Deutschland

Eine Reformarchitektur für einen funktionierenden Staat

Verwendbarer Baustein · Stand Juni 2026

Steckbrief

Reformwelle	Welle 1–2 (Modellrecht und Piloten früh)
Alltagsspürbarkeit	Hoch (Eigentumsbildung, Wohnqualität, Mieten)
Breitenwirkung	Hoch – Mittelschicht, Kommunen, Bauwirtschaft
Rechtsweg	Landesbauordnung + WEG-Recht; überwiegend einfachgesetzlich/föderal
Datenschutzrisiko	Gering
Politische Angreifbarkeit	Gering bis mittel (Akzeptanz von Verdichtung)
Leitidee	Kompakte private Fläche plus hochwertige geteilte Infrastruktur

1. Ausgangsproblem

Deutschland diskutiert Wohnungsbau fast immer entlang zweier Extreme: Mietwohnungsbau und Einfamilienhaus. Dazwischen fehlt ein attraktives, skalierbares Eigentumsmodell für die urbane und suburbane Mittelschicht. In Asien und Teilen der USA gibt es einen dritten Typ: kompakte Eigentumsapartments mit hochwertiger, professionell betriebener Gemeinschaftsinfrastruktur. Der Kern ist nicht der Pool, sondern eine andere Wohnlogik: Nicht jede Funktion muss in der privaten Wohnung stattfinden.

In Deutschland fehlt für solche Quartiere ein Standardmodell. Ein Condo-Quartier liegt quer zu bestehenden Kategorien (Eigentumswohnung, Mietanlage, Gewerbe, Sportfläche, Quartierszentrum, Boardinghouse, betreutes Wohnen). Jedes Projekt wird zum Einzelfall – mit hohen Kosten, langen Genehmigungen und rechtlicher Unsicherheit. Zugleich erzeugt das WEG-Recht eine Dauerlast: Wird alle Gemeinschaftsinfrastruktur automatisch Gemeinschaftseigentum, zahlen alle Eigentümer dauerhaft auch für Einrichtungen, die sie kaum nutzen.

2. Zielbild

Ein Condo-Quartier – treffender: Gemeinschaftswohnquartier mit Eigentumswohnungen – ist ein verdichtetes Wohnquartier mit individuellen Eigentumswohnungen und integrierter, professionell betriebener Gemeinschaftsinfrastruktur. Die geteilte Infrastruktur ersetzt private Wohnfläche, erhöht die Nutzungsqualität und wird über transparente Service-, Nutzungs- und Rücklagenmodelle finanziert. Ziel ist nicht Luxus, sondern bezahlbares Eigentum.

Kompaktere private Wohnfläche plus hochwertige geteilte Infrastruktur ergibt mehr Wohnwert pro Quadratmeter.

3. Reformdividende

Eigentum wird erreichbarer (kleinere, effizientere private Flächen), die Wohnqualität steigt (gemeinschaftliche Funktionen), der Flächenverbrauch sinkt, das Quartiersleben wird gestärkt und der Einfamilienhausdruck nimmt ab. Das Thema ist sichtbar, alltagsnah und politisch gut vermittelbar – es gehört früh in die Transformation.

4. Geeignete Gemeinschaftsinfrastruktur

Stufe	Beispiele	Logik
Basis (Standard)	Paket-/Lieferraum, Fahrradgarage, Wasch-/Trockenlounge, Lounge, Dachterrasse, Co-Working, Gästezimmer, kleiner Fitnessraum, Mobility-Hub	hoher Alltagsnutzen, geringe Folgekosten
Erweitert (größere Quartiere)	großes Gym, Kursraum, Sauna, Werkstatt, Kinderbetreuung, Quartierscafé, Pflege-/Gesundheitsstützpunkt, Veranstaltungsraum	attraktiv, betreiber- und kostenintensiver
Klima-/standortabhängig	Outdoor-Pool, Schwimmteich, Spa, Indoor-Pool	nur bei tragfähigem Betreiber-, Energie- und Rücklagenmodell

5. Baurechtlicher Reformbedarf

Das Bauordnungsrecht sollte einen neuen Standardfall kennen: das Wohngebäude mit integrierter gemeinschaftlicher Infrastruktur. Anknüpfungspunkt ist das Reformvorhaben „Gebäudetyp E“ – primär bauvertragsrechtlich, kein eigener Typ des Bauordnungsrechts –, das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller machen soll, indem auf nicht zwingend notwendige Standards verzichtet werden kann – ohne die Sicherheit zu senken.¹ Sicherheit, Tragwerk, Brandschutz und Gesundheitsschutz bleiben; Komfort- und Überstandard werden reduziert.

- **Typengenehmigung** für wiederkehrende Quartiersmodelle (Grundrisse, Erschließungskerne, Brandschutz- und Haustechnikmodule einmal geprüft, dann wiederverwendet).
- **Digitale Bauakte und One-Stop-Genehmigung** mit federführender Stelle, paralleler Fachstellenbeteiligung und verbindlichen Fristen.
- **Mobilitätskonzept statt starrer Stellplatzpflicht** (Carsharing, ÖPNV, Fahrradlogistik, E-Mobilität senken Tiefgaragenkosten).
- **Muster-Brandschutzkonzepte** mit typisierten Schutzzieleen statt Einzelfalleskalation.

Der bereits in Kraft getretene „Bau-Turbo“ mit dem neuen § 246e BauGB zeigt die Richtung – befristete Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht mit Zustimmung der Gemeinde (die Drei-Monats-Fiktion betrifft diese Zustimmung, nicht die Baugenehmigung) –, müsste für Condo-Quartiere aber zu einem spezifischen Anwendungspfad ausgebaut werden.²

Nicht Sicherheitsstandards absenken, sondern Nachweise, Zuständigkeiten und Verfahren standardisieren.

6. WEG- und Kostenmodell: drei Kostenkreise

Vorgelagert ist die Eigentumsarchitektur – über Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Grundbuch wird festgelegt, wem Räume und Anlagen gehören; die Reihenfolge lautet: erst Eigentum, dann Nutzung, dann Kosten, dann Betrieb, dann Ausfall. § 16 WEG erlaubt

¹Gebäudetyp E: Das Bundesbauministerium (BMWSB) versteht ihn als Ansatz, Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller zu machen, indem auf nicht zwingend notwendige Standards verzichtet werden kann; die Vereinfachung soll nicht zulasten der Sicherheit gehen (Eckpunkte 2025).

²Bau-Turbo: Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus wurde am 29.10.2025 verkündet und trat am 30.10.2025 in Kraft. Der neue § 246e BauGB erlaubt befristet (bis 31.12.2030) ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften mit dreimonatiger Genehmigungsfiktion. Quelle: Deutscher Bundestag; BMWSB.

abweichende Kostenverteilungen; § 21 WEG betrifft erst spätere bauliche Veränderungen und trägt das Neubau-Modell nicht. Für Neubau-Quartiere muss diese Architektur von vornherein vorstrukturiert sein:

Kostenkreis	Inhalt	Wer trägt die Kosten
1 · Gebäude (Pflicht)	Tragwerk, Hülle, Erschließung, Sicherheit, Pflicht-Gemeinschaftsflächen	alle Eigentümer (WEG)
2 · Basis-Amenities	Lounge, Paketraum, Fahrradgarage, Dachterrasse	alle, über Wirtschaftsplan und Hausgeld (abweichende Verteilung nach § 16 WEG möglich)
3 · Betriebene Amenities	Gym, Sauna, Co-Working, Pool, Quartierscafé	Nutzer über Betreiber- bzw. Nutzungsentgelte – eigentumsrechtlich separiert oder mit wirksamer Kostenregel

Käufer erhalten ein Lebenszykluskostenblatt mit der realistischen monatlichen Gesamtbelastung; Banken bekommen eine bessere Kalkulationsgrundlage. So wird teure Infrastruktur nicht zur unkontrollierten Dauerlast der gesamten Eigentümergemeinschaft.

7. Betreiberstruktur

Größere Amenities gehören nicht in die zufällige Betreiberrolle der Eigentümergemeinschaft, sondern in eine eigene Betriebseinheit – Teileigentum, Betreiber-gesellschaft, Quartiersclub oder Dienstleistungsvertrag, gegebenenfalls kommunal mitgenutzt. Vorbild ist das Strata-Modell etwa in Singapur, wo Management Corporations das Gemeinschaftseigentum verwalten und Betrieb wie Instandhaltung über Management Fund und Sinking Fund finanzieren.³ Die Eigentümer erhalten definierte Nutzungsrechte, müssen aber nicht zwingend sämtliche Premiumangebote dauerhaft finanzieren.

8. Energie- und Betriebskostenlogik

Gemeinschaftsinfrastruktur darf nicht zu unkalkulierbaren Nebenkosten führen. Jedes Quartier braucht ein Betriebskosten- und Energiekonzept: PV, Wärmepumpe oder Nah-/Fernwärme, Abwärmenutzung, smarte Verbrauchserfassung, eine separate Energiebilanz für die Amenities, Lastmanagement, Buchungssysteme zur Nutzungssteuerung und Rücklagen für technische Anlagen. Energieintensive Angebote wie Sauna, Spa oder Pool dürfen nur gebaut werden, wenn Betreiber-, Energie- und Rücklagenmodell vor dem Verkauf verbindlich offengelegt sind.

9. Migrationspfad

Phase	Zeitraum	Schritte
0 · Modellrecht	0–2 J.	Modellrecht für Condo-Quartiere, Definition Gebäudetyp, Muster-Teilungserklärung und Muster-Betreibervertrag
1 · Piloten	1–4 J.	Modellkommunen, Typengenehmigung, Gebäudetyp E für den Wohnteil, digitale Bauakte, One-Stop-Genehmigung
2 · Skalierung	3–8 J.	Mobilitätskonzept statt Stellplatzpflicht, modularer Rechtsbaukasten

³WEG-Recht: § 16 WEG regelt Nutzungen und Kostenverteilung, § 21 WEG die Zuordnung von Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen; abweichende Kostenverteilungen sind möglich. Quelle: gesetz-im-internet.de.

Phase	Zeitraum	Schritte
		(Kostenkreise, Rücklagen, Betreibervertrag), Lebenszykluskostenblatt als Pflicht
3 · Regelfall	8+ J.	Condo-Quartier als anerkannter Standardfall der Landesbauordnungen

10. Kennzahlen (KPI)

- Genehmigungsdauer und Planungskosten je Quartier (gegenüber Einzelfallverfahren)
- Baukosten je Quadratmeter und realisierte private Wohnfläche je Person
- Eigentumsquote mittlerer Einkommen in geförderten Modellkommunen
- Transparenz der monatlichen Gesamtbelastung (Lebenszykluskostenblatt-Abdeckung)

11. Risiken & Worst Case

Die zentralen Risiken sind intransparente Folgekosten, ein überfordertes WEG-Betreibermodell und mangelnde Akzeptanz von Verdichtung. Im Worst Case entstehen teure Anlagen mit unklarer Kostenverteilung, die Käufer und Banken abschrecken. Gegenmittel sind die drei Kostenkreise, die professionelle Betreibertrennung und die verpflichtende Lebenszykluskosten-Transparenz vor dem Kauf. Energieintensive Amenities werden nur bei belastbarem Betreiber- und Rücklagenmodell zugelassen.

12. Politische Anschlussfähigkeit

Lager	Anknüpfungspunkt
CDU/CSU · Liberale	Weniger Baukosten, schnellere Verfahren, mehr Eigentumsbildung
SPD · Linke	Bessere Eigentumschancen mittlerer und unterer Einkommen
Grüne	Weniger Flächenverbrauch, kompaktes Wohnen, integrierte Mobilität
Kommunen	Geordnete Verdichtung mit hochwertiger Quartiersinfrastruktur
Bauwirtschaft	Typisierung, wiederholbare Modelle, Planungssicherheit

Wohnen wird damit nicht isoliert betrachtet, sondern als Verbindung aus Bauen, Eigentum, Mobilität, Energie, Bürokratieabbau und Lebensqualität – anschlussfähig an die Dossiers zu Verwaltung, Mobilität, Energie und Infrastruktur.