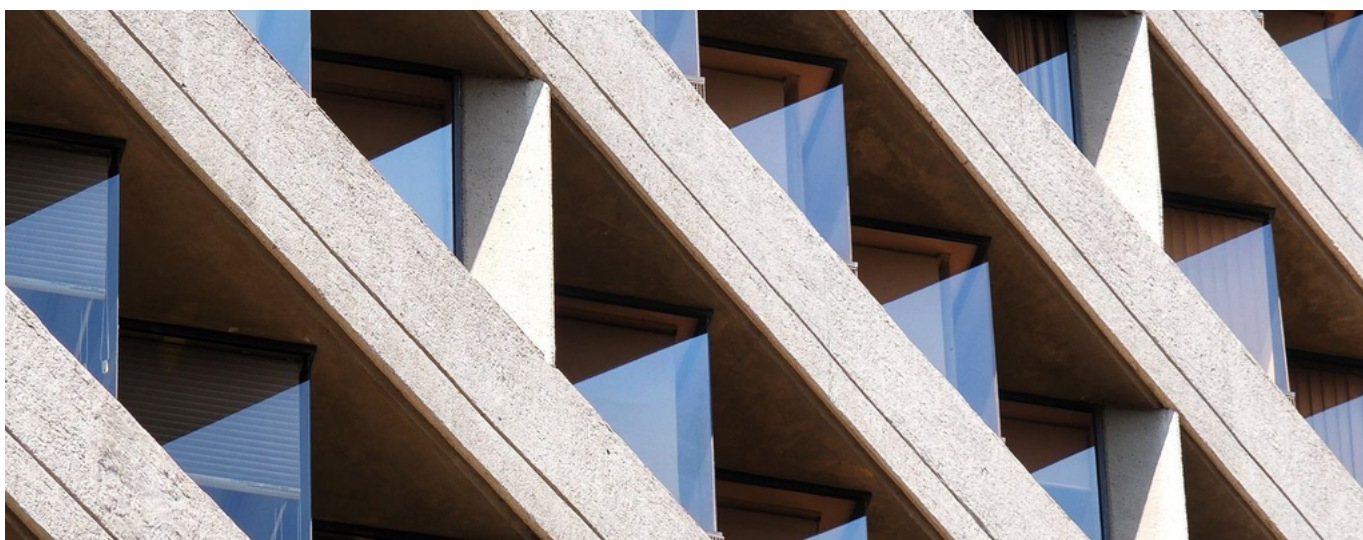


KOMPAKTREPORT / OKTOBER 2026

Büro zu Wohnen. Potenzial braucht Prüfung.

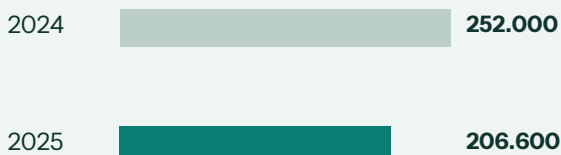
Deutschland im Überblick. Sieben Büromärkte im Vergleich.
Und die Frage, welcher Weg für ein konkretes Gebäude trägt.



DEUTSCHLAND

Weniger neue Wohnungen

Fertigstellungen, alle Gebäude



-18,0 % zum Vorjahr

BÜROMÄRKTE / BIG 7

8,5 %

Büro-Leerstandsquote
zur Jahresmitte 2026

Rund 8,5 Mio. m² Bürofläche stehen in den
sieben Märkten leer.

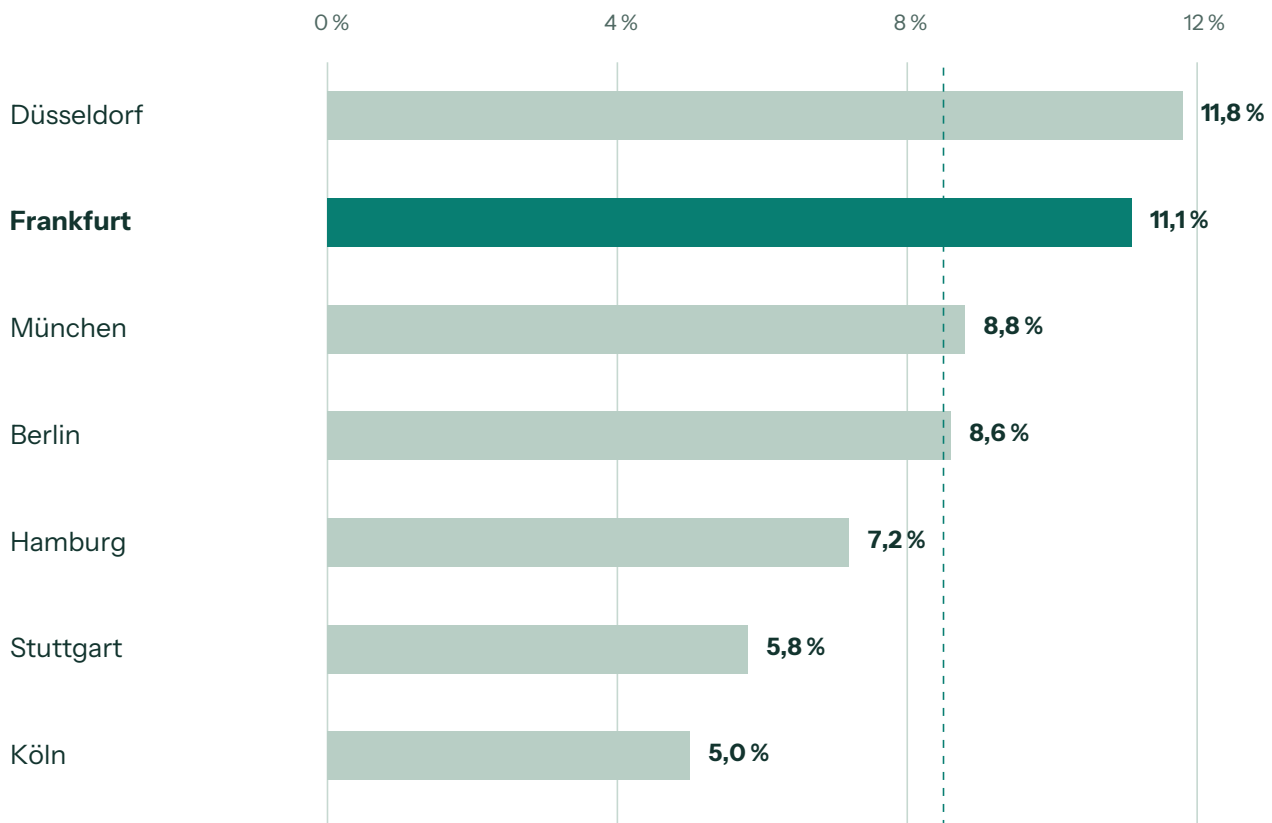
Destatis: Baufertigstellungen 2025, 22.05.2026; Vergleich 2024: 252.000.

JLL: Big 7, Q2 2026. Kein gesamtdeutscher Leerstandswert. Quellenprüfung: 04.10.2026.

MARKTVERGLEICH / Q2 2026

Sieben Märkte. Keine pauschale Antwort.

Büro-Leerstandsquoten im Vergleich. Die gestrichelte Linie markiert den Big-7-Wert.



Gestrichelt: Big 7 insgesamt 8,5 %

Was die Zahlen sagen - und was nicht

Leerstand beschreibt das Marktumfeld, nicht die Eignung eines Gebäudes für Wohnen. Mikrolage, Grundriss, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit müssen am Objekt geprüft werden.

JLL: Big-7- und Stadtberichte, Q2 2026; jede Stadtzeile ist verlinkt. Geprüft 04.10.2026.

Marktabgrenzung nach JLL. Eigene Darstellung, sortiert nach Leerstandsquote; keine Rangfolge von Umnutzungschancen.

DIE PRÜFUNG / AID LUNA

Vor der Planung: drei Fragen.

Erst die Hürden klären. Dann Varianten vertiefen. Das Prüfraster ist keine Zusage für ein bestimmtes Objekt.

01

Nutzung & Recht

Passt Wohnen zum Standort? Welche Genehmigungen sind erforderlich?

02

Gebäude & Technik

Tragen Belichtung, Raumhöhe, Erschließung, Tragwerk und Brandschutz?

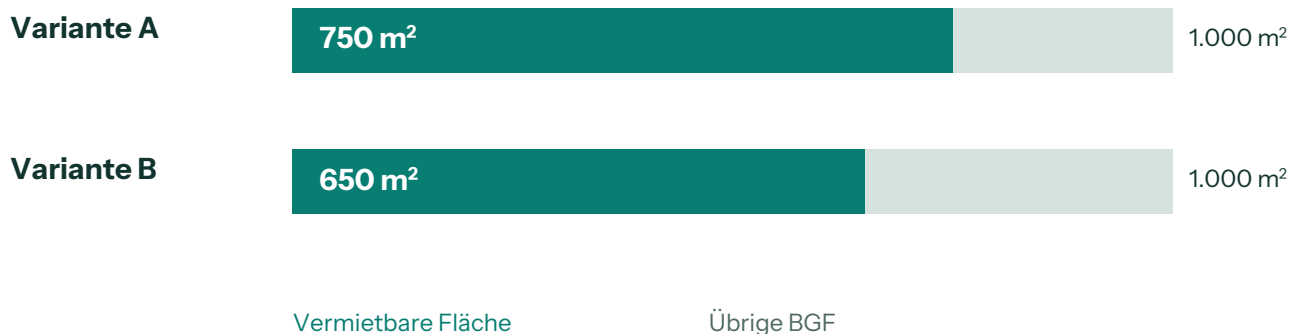
03

Fläche & Rechnung

Welche Fläche ist nutzbar? Tragen Erlöse die Kosten, Risiken und Finanzierung?

Gleiche BGF. Andere nutzbare Fläche.

RECHENBEISPIEL / KEINE PROJEKTDATEN



+15,4 % Kosten je vermietbarem m²

Bei gleichen Gesamtkosten steigen die Kosten je vermietbarem m², wenn die Fläche von 750 auf 650 m² sinkt. Rechnung: $750 / 650 - 1 = 15,4 \%$. Die Flächen sind frei gewählte Annahmen, keine Markt- oder Planungsrichtwerte.

PROJEKTBEZUG / FRANKFURT-BOCKENHEIM

Drei Bauteile. Ein Zielbild.

Vom Büro- und Gewerbeensemble zum studentischen Wohnen.
Geplante Entwicklung; positiver Bauvorbescheid liegt vor.



ROLLE AID LUNA

Projektentwicklung
& Projektsteuerung

IN ARBEIT

Genehmigungsplanung und
Betreiberabstimmung

Vorderhaus

Rückbau und Neubau, zur Straße versetzt; Höhe an der Nachbarbebauung orientiert.

Langbau

Kernsanierung, Umnutzung und Aufstockung.

Hinteres Bauteil

Kernsanierung, neues Atrium und Aufstockung.

Projektangaben: AID LUNA, August 2026. Planungsvisualisierung; kein realisierter Zustand.

HERAUSGEBER & REDAKTION

aidLuna GmbH · The ONE
Brüsseler Straße 1-3 · 60327 Frankfurt am Main
info@aidluna.de · 069 711 696 45

Vollständiges Impressum: aidluna.de/impressum/

Redaktionell und quellenbezogen aktualisiert am 04.10.2026, KI-gestützt. Marktdaten: Q2 2026 bzw. Fertigstellungen 2025.
Projektangaben: AID LUNA, August 2026. Keine unabhängige technische Projektprüfung.