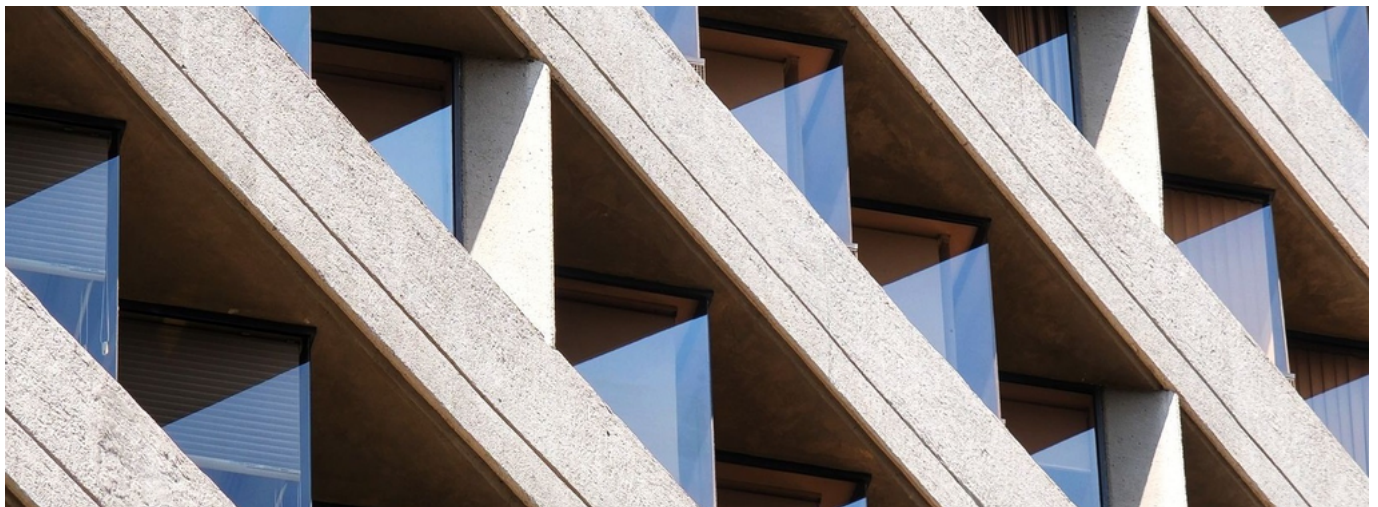


LEITREPORT / OKTOBER 2026

Büro zu Wohnen. Was entscheidet wirklich?

Marktumfeld, sieben Prüffelder und eine nachvollziehbare Flächenrechnung.



Wohnungsnachfrage allein macht ein Bürogebäude noch nicht zu geeignetem Wohnraum. Entscheidend ist, ob Standort, Gebäude, Genehmigung und Wirtschaftlichkeit gemeinsam tragen.

8,5 %

Büroleerstand Big 7
JLL · Q2 2026

11,1 %

Büroleerstand Frankfurt
JLL · Q2 2026

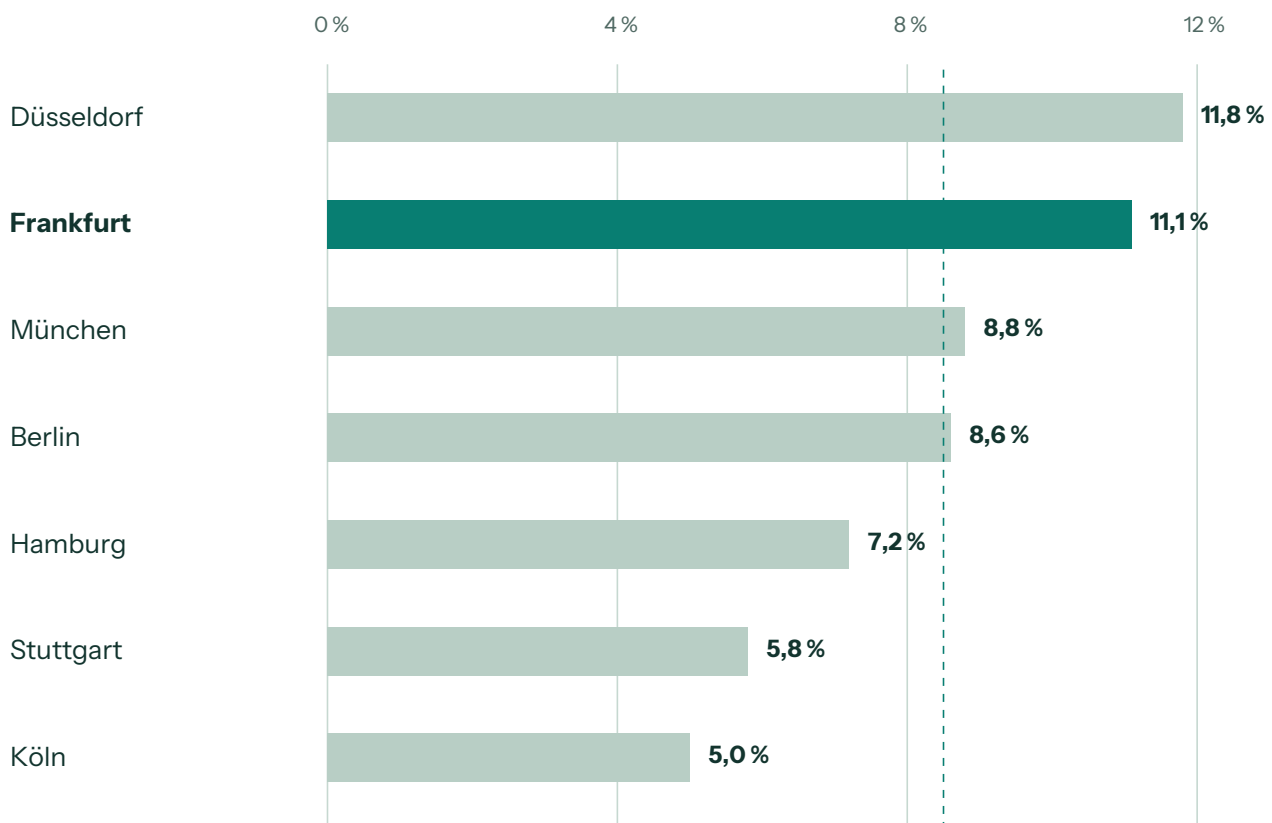
Quellen: JLL Deutschland Big 7 und Frankfurt, Q2 2026. Links und Methodik auf Seite 8.

Dieser Report bietet ein objektunabhängiges Prüfraster. Er ersetzt weder Planung und Fachnachweise noch Rechts-, Steuer- oder Investitionsberatung.

01 / MARKTUMFELD

Sieben Märkte. Keine pauschale Antwort.

Büro-Leerstandsquoten zur Jahresmitte 2026. Frankfurt ist hervorgehoben.



JLL weist für die Big 7 rund 8,5 Mio. m² Leerstand aus. In Frankfurt stehen rund 1,32 Mio. m² leer; die Spitzenmiete liegt bei 55 Euro/m²/Monat. Die Zahlen beschreiben unterschiedliche Marktsegmente und belegen für sich keine Eignung zur Umnutzung.

Unsere Einordnung: Hoher Leerstand kann Anlass sein, Nutzungsvarianten zu prüfen. Daraus folgt weder, dass jedes Büro dauerhaft unvermietbar ist, noch dass Wohnen wirtschaftlich überlegen wäre.

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

02 / PRÜFFELDER 1 BIS 3

Grundriss vor Kennwert.

Bestandsaufnahme und Variantenplanung müssen dieselben Flächen und Bauteile beschreiben.

01 Gebäudetiefe und Belichtung

Die Eignung ergibt sich aus den konkreten Wohnungsgrundrissen, Fensterlagen und der Orientierung. Innenliegende Nebenräume können die Flächennutzung verbessern; sie ersetzen keine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume. Eine pauschale Gebäudetiefe ist hier kein Ausschlusswert.

Prüffrage: Welche Aufenthaltsräume erhalten ausreichend Tageslicht, und wie viel nutzbare Fläche verbleibt?

02 Raumhöhe nach dem Ausbau

Entscheidend ist die verbleibende lichte Höhe nach Bodenaufbau, Leitungsführung und Deckenbekleidung. Die Anforderungen und mögliche Bestandsregelungen sind anhand der geltenden Landesbauordnung zu prüfen. Eine allgemeine Vermarktungsgrenze wird nicht unterstellt.

Prüffrage: Welche lichte Höhe bleibt in jedem Geschoss, und welche Anforderungen gelten für die geplante Nutzung?

03 Treppenhäuser und Erschließung

Lage und Anzahl der vorhandenen Kerne beeinflussen Wohnungszuschnitt, Flure und Rettungswege. Zusätzliche Kerne verändern Kosten, Tragwerk und nutzbare Fläche. Eine feste Spännerzahl oder ein universeller Abstand ersetzt weder den Grundrissentwurf noch das Brandschutzkonzept.

Prüffrage: Lässt sich die geplante Wohnungsstruktur mit den vorhandenen Kernen erschließen?

Rechtsrahmen für Hessen: HBO, insbesondere §§ 36, 38 und 50; jeweils objektbezogen prüfen.

03 / PRÜFFELDER 4 BIS 7

Technik, Fläche und Recht.

Die Wechselwirkungen entscheiden: Eine Lösung kann gleichzeitig Baukosten und vermietbare Fläche verändern.

04 Rettungswege und Brandschutz

Rettungswege, Feuerwehruzugang und gegebenenfalls Anleiterbarkeit sind für die geplante Nutzung und Gebäudeklasse zu prüfen. Ein zusätzlicher baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum kann eine Lösung sein, ist aber nicht bei jedem Bestand technisch oder wirtschaftlich umsetzbar.

Prüffrage: Welches abgestimmte Rettungswegkonzept ist für das konkrete Gebäude möglich?

05 Schallschutz und Bauteilaufbau

Erforderliche Nachweise hängen von Bauteil, Nutzung und Schutzziel ab. Pauschale Dezibelwerte beschreiben diese Aufgabe nicht ausreichend. Decken, flankierende Bauteile und Anschlüsse müssen untersucht und geplante Aufbauten mit Raumhöhe, Tragwerk und Brandschutz abgestimmt werden.

Prüffrage: Welche Bestandsuntersuchungen und Nachweise fehlen für eine belastbare Kostenplanung?

06 Nutzbare Fläche und Wirtschaftlichkeit

Die vermietbare Fläche wird aus einem konkreten Entwurf und einer benannten Berechnungsmethode ermittelt. Flure, Kerne, Trennwände und Technikflächen beeinflussen die Bilanz. Kosten, Miete, Leerstand, Bauzeit und Finanzierung sind gemeinsam zu betrachten; ein pauschaler Umbauprozentsatz reicht nicht.

Prüffrage: Wie verändern die Varianten nutzbare Fläche, Gesamtkosten und laufende Erträge?

07 Planungsrecht und Standort

Zulässige Nutzung, Nachbarschaft, Immissionen, Stellplätze und weitere örtliche Anforderungen müssen zusammen geprüft werden. Bebauungsplan und Einordnung des Standorts bilden den Ausgangspunkt. § 246e BauGB eröffnet unter Voraussetzungen zusätzliche Möglichkeiten, aber keinen pauschalen Anspruch.

Prüffrage: Welche Genehmigungsfragen sind offen, und welche davon sollten früh mit der zuständigen Stelle geklärt werden?

HBO: Brandschutz, Schallschutz und Rettungswege. § 246e BauGB siehe nächste Seite.

04 / FÖRDERUNG UND PLANUNGSRECHT

Instrumente mit Bedingungen.

Förderung und Sonderregelungen ersetzen keine Prüfung des Gebäudes.

KfW 266

30 % von höchstens 100.000 Euro förderfähigen Umbaukosten je neuer Wohnung: bis zu 30.000 Euro je Einheit. Für mehrere Einheiten gilt eine Obergrenze von 300.000 Euro; frühere De-minimis-Beihilfen können sie reduzieren.

- Beheizte Nichtwohngebäude oder entsprechende Gebäudeteile; Bauantrag bzw. Bauanzeige mindestens fünf Jahre zurückliegend.
- Grundsätzlich EH 85 EE oder EH Denkmal EE; geregelte Ausnahmen und Energieeffizienz-Experten beachten.
- Antrag vor Umbauverträgen; Planung und Beratung vorab möglich. Vorzeitige Verträge nur nach den KfW-Bedingungen.
- Erwerb, energetische Sanierung, Anbauten und Aufstockungen sind nicht förderfähig.
- Umsetzung und Nachweise innerhalb von 54 Monaten nach Zusage; mindestens zehn Jahre Wohnnutzung.

KfW: aktuelle Bedingungen und Merkblatt

§ 246e BauGB

§ 246e BauGB erlaubt mit Zustimmung der Gemeinde bis 31.12.2030 Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Er erfasst auch die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Anlagen zu Wohnzwecken. Nachbarliche Interessen, öffentliche Belange und weitere Voraussetzungen bleiben zu prüfen.

Die Befristung betrifft den Zeitraum für die Anwendung im Verfahren, nicht die Geltungsdauer der Genehmigung. Die Zustimmung richtet sich nach § 36a BauGB. Anforderungen der Landesbauordnung, etwa an Rettungswege und Aufenthaltsräume, werden dadurch nicht pauschal aufgehoben.

Gesetzestext: § 246e BauGB

Vor Antrag oder Beauftragung erneut prüfen

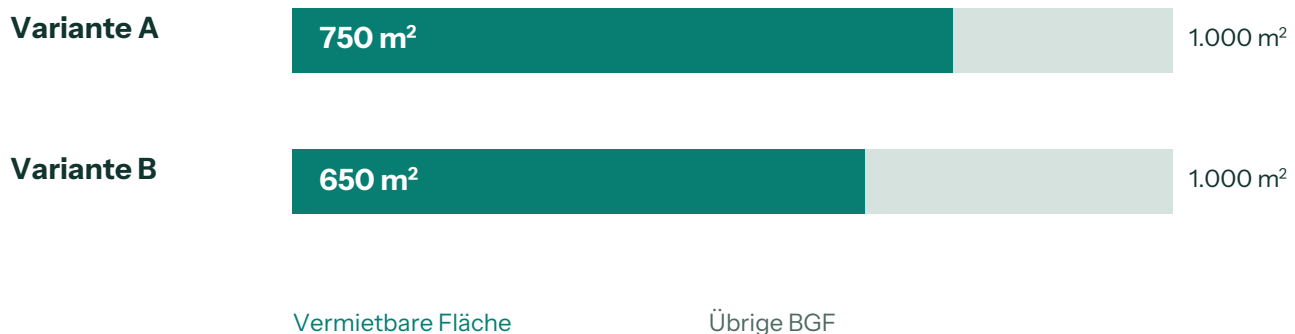
Anträge sind laut KfW bis 31.12.2026 möglich, vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel. Förderfähigkeit und Zulässigkeit sind für das konkrete Vorhaben zu klären. Frist geprüft: 05.10.2026. Bedingungen vor Antragstellung erneut prüfen.

05 / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Gleiche BGF. Andere nutzbare Fläche.

Die Bruttogrundfläche allein reicht nicht, um zwei Varianten wirtschaftlich zu vergleichen.

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.

Das Beispiel isoliert nur den Flächeneffekt. In einer Objektentscheidung verändern sich regelmäßig auch Umbaukosten, Miete, Bauzeit, Finanzierung und Risiken. Diese Größen gehören in eine gemeinsame Rechnung und in Sensitivitäten.

Förderung separat rechnen: Bei 40 Wohnungen ergäben 30.000 Euro je Einheit rechnerisch 1,2 Mio. Euro. Die KfW-Obergrenze von bis zu 300.000 Euro für mehrere Einheiten greift früher; vorhandene De-minimis-Beihilfen können den verfügbaren Betrag reduzieren.

Eigene Beispielrechnung; Fördergrenzen nach KfW 266. Keine Projekt- oder Renditeprognose.

06 / VOM PRÜFRASTER ZUM PROJEKT

Welche Unterlagen helfen.

Fehlende Angaben werden als offene Punkte geführt und gezielt nachgefordert.

Gebäude

- Grundrisse, Schnitte, Ansichten und belastbares Bestandsaufmaß
- Baujahr, Umbauhistorie und vorhandene Genehmigungen
- Tragwerk, Deckenaufbauten und Flächenberechnung
- Energieausweis und vorhandene Fachgutachten

Recht und Wirtschaft

- Bebauungsplan bzw. planungsrechtliche Einordnung
- Baulasten, Grundstücks- und Stellplatzunterlagen
- Mietverträge, Laufzeiten und Flächenaufstellung
- Finanzierung, Bauzeit und geplante Nutzung

PROJEKTBEZUG / FRANKFURT-BOCKENHEIM



Drei Bauteile, ein Zielbild: studentisches Wohnen. Nach Angaben von AID LUNA liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. AID LUNA übernimmt Projektentwicklung und Projektsteuerung; Genehmigungsplanung und Betreiberabstimmung sind in Arbeit.

Projektstand August 2026, unverändert aus der Kundenfassung. Abbildung: Planungsvisualisierung, kein realisierter Zustand. Der Projektbezug ist kein Nachweis einer KfW-Förderfähigkeit.

07 / QUELLEN, METHODIK UND KONTAKT

Nachvollziehbar entscheiden.

Marktdaten, öffentliche Regeln, eigene Einordnung und Projektangaben sind getrennt ausgewiesen.

01 JLL: Deutschland Big 7, Q2 2026

02 JLL: Frankfurt, Q2 2026

03 JLL: Düsseldorf, Q2 2026

04 JLL: München, Q2 2026

05 JLL: Berlin, Q2 2026

06 JLL: Hamburg, Q2 2026

07 JLL: Stuttgart, Q2 2026

08 JLL: Köln, Q2 2026

09 KfW: Gewerbe zu Wohnen, Programm 266

10 Bundesrecht: § 246e BauGB

11 Hessen: HBO, amtliche Broschüre Oktober 2025

Quellenstand: 04.10.2026; KfW-Frist nachgeprüft am 05.10.2026. Die JLL-Daten beziehen sich auf Q2 2026. Eigene Rechenbeispiele verwenden frei gewählte Annahmen. Unbelegte pauschale Grenzwerte wurden entfernt; die KfW-Antragsfrist ist mit der Programmseite abgeglichen.

Einzelobjekte benötigen eine eigene technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung. Es wird keine Genehmigung, Förderung oder Rendite zugesagt. Vor einer Entscheidung sind die dann aktuellen Originalbedingungen maßgeblich.

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.