

Wohnen im Büro

2015 kaufte der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND eine ganz besondere Immobilie: Das Wohnhochhaus in der Lyoner Straße in Frankfurt am Main war im Jahr 1965 als reines Bürogebäude in der damals modernen Bürostadt Niederrad errichtet worden. 2010 hatte die Büronutzung aufgrund von mangelnder Nachfrage ein Ende und das Objekt wurde zu Wohnzwecken umgewidmet. Die Umwidmung war ein Erfolg, wie die hohe Vermietungsquote zeigt.

Anfang der 1960er Jahre beschloss die Stadt Frankfurt die Ausweisung eines ca. 80 Hektar umfassenden Gewerbegebiets für den Bau einer damals als fortschrittlich erachteten „Bürostadt im Grünen“ – der Startschuss für die Bürostadt Niederrad. Das Konzept sah den Bau von mehreren Hochhäusern vor, die in aufgelockerter Anordnung und umgeben von weitläufigen Umgebungsflächen in einem parkartigen Erscheinungsbild eingebettet sein sollten. Nur Fünf Kilometer vom Stadtzentrum und sechs Kilometer vom Flughafen entfernt bot der Standort die ideale Lage, um als Entlastungszentrum für die verkehrsbelastete Innenstadt zu fungieren.

Dies funktionierte zunächst auch sehr gut. Rund 25.000 Angestellte pendelten in den 60er und 70er Jahren täglich in die Bürostadt Niederrad. Doch wie bei vielen monostrukturierten Vierteln setzten mit der Zeit Probleme ein: Aufgrund fehlender Wohnbauten und einem geringen Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten verkam das Büroviertel abends zur Geisterstadt. Die Attraktivität des Standortes begann zu sinken. Konkurrierende Bürostandorte in der City West, im neu errichteten Europaviertel und am Frankfurter Flughafen verschärften die Situation weiter, sodass der Büroleerstand 2006 bei etwa 30 Prozent lag.

Die Lösung des Problems lag in der Abkehr der funktionalen Trennung und der Schaffung eines durchmischten Wohn- und Bürostandortes. 2012 stellte die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt zwei Bebauungspläne auf, die die Schaffung von 4.000 Wohnungen und Ansiedlung von bis zu 8.000 Einwohnern vorsah, u.a. durch den Abriss oder den Umbau leerstehender Bürogebäude und den Neubau von Wohngebäuden. Mit der neuen Konzeption und dem Aufbau eines neuen Images ging konsequenterweise auch die Umbenennung der ehemaligen Bürostadt Niederrad in Lyoner Viertel einher. Heute beherbergt das Lyoner Viertel neben Unternehmen wie Hochtief, Nestlé, Siemens, Nintendo, WISAG und

der Bundesagentur für Arbeit auch 21 Wohnhäuser, Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gastronomie, Ärzte, ein Fitnessstudio und eine Kita.

Die positive Entwicklung des Quartiers, die neue Standortqualität und auch die Entwicklungsperspektiven Frankfurts bewogen INDUSTRIA WOHNEN 2015 zum Kauf eines Bestandsgebäudes in der Lyoner Straße 19 für den neu aufgelegten Offenen Immobilien Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Dabei handelt es sich um ein 1965 errichtetes Bürogebäude, das 2009/2010 zu einem Wohnhochhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 6.500 Quadratmetern, verteilt auf 98 Wohneinheiten und 17 Etagen, umgebaut wurde. Im Zuge der Umwidmung wurde das gesamte Gebäude entkernt, saniert, modernisiert und aufgestockt und damit sowohl technisch als auch qualitativ auf Neubaustandard gebracht. Darüber hinaus verfügt das Hochhaus über eine Gewerbeeinheit, in der eine Zahnarztpraxis eingemietet ist, sowie 41 Außen- und 62 Tiefgaragenstellplätze.

Seit der wirtschaftlichen Übernahme der Immobilien in den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zum 1. Januar 2016 konnte der Leerstand bei den Wohneinheiten von neun auf null Prozent reduziert werden, womit das Objekt vollvermietet ist. Damit stellt das Objekt ein lukratives und zugleich sicheres Investment für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND dar.

Stand: 16.12.2020