

Dusche mit Ausblick

Im Olympia Tower am Helene-Mayer-Ring entstehen 320 Apartments für befristet in München beschäftigte Geschäftsleute

Von Thomas Kronewiter

Olympisches Dorf – 79 Millionen Euro investiert die Forchheimer Unternehmensgruppe Engelhardt in den Olympia Tower am Eingang des Olympischen Dorfes. Der bis vor wenigen Jahren von BMW als IT-Standort genutzte 19-stöckige Turm am Helene-Mayer-Ring 4 wird im kommenden Jahr entkernt und komplett saniert. Entstehen werden in der einstigen IOC-Verwaltungszentrale 320 Apartments mit Raumgrößen zwischen 24 und 40 Quadratmetern, die für das „Business-Wohnen“ vorgesehen sind. Grundidee ist, erfolgreichen Berufstartern, Ingenieuren auf Fortbildung oder Beratern, die befristet in München zu tun haben, ein qualitativ ansprechendes und möbliertes Zuhause auf Zeit anzubieten. Mindestens sechs Monate soll man bleiben, die durchschnittliche Verweildauer bei derartigen Wohnformen liegt nach Erfahrungen des Forchheimer Unternehmens bei zwei Jahren.

Die „Konzeptimmobilie“, zu der auch diverse Service-Angebote gehören, wird schon aktiv Investoren angeboten. Etwa die Hälfte der Kleinwohnungen ist nach Angaben von Geschäftsführer Georg Engelhardt bereits verkauft. Bis März 2012 will man den Turm komplett vermarktet haben. Erst dann beginnt der Umbau – damit Fördermittel nicht verloren gehen.

Die Hälfte der Objekte ist bereits verkauft.

Von außen werde man dem Turm seine energetisch neue Hülle kaum ansehen, verspricht Engelhardt: „Wenn man Fotos nebeneinander legt, sieht's nur der Architekt oder der Profi.“ Lediglich die Fenster werde man wegen der kleinteiligen Wohnungen anders rastern. Dafür, betont der Geschäftsführer, habe man die Zustimmung der Denkmalschutz-Behörden.

Innen bleibt nicht viel mehr als das Skelett. Heizung, Fußböden, Zwischenwände, Decken – nahezu alles wird herausgerissen, umgebaut, verändert, optimiert. Vier Wohnungsgrößen sind im An-



Den Blick auf die Allianz-Arena (Mitte) kann sich allerdings nur leisten, wer das nötige Kleingeld für eines der Apartments im Olympia Tower, der im kommenden Jahr komplett entkernt und saniert wird, mitbringt – entweder als Käufer oder als Mieter auf Zeit.



Fotos (4): Renate Schmidt

gebot: Die mit 24 Quadratmetern kleinste Wohnung ist ein eher schmal geschnittener Schlauch mit blendender Süd-Sicht – zumindest in den höheren Etagen. Ab 780 Euro im Monat Warmmiete kann man sich hier einmieten, ab 175 000 Euro kann man kaufen. Nach oben steigt die Preis-Palette an, bis nahezu 300 000 Euro. Das Spitzenprodukt – die 40 Quadratmeter großen Wohnungen im 19. Stock mit atemberaubendem Stadtblick, zum Beispiel aus der verglasten Panorama-Dusche – habe man dabei noch gar nicht in die Vermarktung gegeben, betont Engelhardt.

Vor Projektstart haben die Immobilienspezialisten den Bedarf in München durch das Schwetzingler Institut Innovatives Bauen ermitteln lassen. München fehlten 6000 derartige Wohnungen, fasst das Engelhardt-Team das Recherche-Ergebnis zusammen. Engelhardt ist über-

In München fehlen 6000 „Business-Wohnungen“.

zeugt, mit seinem Konzept einen hohen Bedarf bei künftigen Mietern ebenso wie bei Investoren decken zu können. Letztere lockt er mit den besonderen Abschreibungsmöglichkeiten des Turms im Denkmal-Ensemble Olympiapark und mit zinsverbilligten Darlehen.

Mieter wie Käufer, die das nötige Geld mitbringen, will der einst mit Studentenwohnungen groß gewordene Projektentwickler Engelhardt mit einem Rundum-Sorglos-Paket überzeugen. Bewohner erwartet unter anderem ein 24-Stunden-Concierge-Service, ein eigenes Fitness-Studio, eine Waschlounge mit Café, ein Fahrrad-Parkplatz und – zumindest in den meisten Fällen – auch ein zum Apartment gehörender Pkw-Stellplatz. In einem Online-Shop kann man sich zudem individuell mit Accessoires versorgen – von der passenden Bettwäsche bis zum Essbesteck. Die Monatsmiete beinhaltet alle Kosten, mit Ausnahme der Reinigung. Nach dem Verkauf der 320 Wohnungen übernimmt die Münchner REC24 Real Estate AG die Verwaltung des Komplexes.