

Das etwas andere Hotel

Der Olympia Tower, während der Spiele 1972 die Verwaltungszentrale des Internationalen Olympischen Komitees, beherbergt nun 344 schicke Apartments. Das Konzept: Wohnen auf Zeit

VON THOMAS KRONWITZER

Olympisches Dorf – Natürlich fällt beim Besichtigungstermin gleich mal die Beleuchtung im Aufzug aus, und ein Garderobenschrank in der Musterwohnung hat eine kleine Delle. Ansonsten aber sieht ein einhalb Jahre nach dem Auftakt des Projekts alles prima aus im Münchner Olympia Tower am Helene-Mayer-Ring 4. Martin Hohmann, Verkaufsdirektor der Olympia-Tower Muc GmbH & Co. KG, einer Gesellschaft der Forchheimer Engelhardt-Gruppe, zeigt dementsprechend ein strahlendes Gesicht. Nicht ohne Grund: Bis auf zehn Apartments im Erdgeschossbereich sind alle Wohnungen verkauft, die ersten Mieter werden am 1. September einziehen. Man sei „zufrieden“ mit dem alles in allem 73 Millionen Euro umfassenden Immobiliengeschäft, gibt sich Hohmann bescheiden – zumindest so zufrieden, dass das Nischen-Projekt Business-Wohnen in Kürze ein kleineres Pendant bekommen soll. Dann mit 105 Apartments im Münchner Südwesten.

Zielgruppe sind Berufstätige, die nur kurzfristig in München arbeiten

Der weithin sichtbare Olympia Tower am Eingang des Olympiadorfes, während der Olympischen Spiele 1972 die Verwaltungszentrale des Internationalen Olympischen Komitees (IOC), ist eine sogenannte Konzept-Immobilie. Die 344 Business-Wohnungen, die an nur sechs Eigennutzer und ansonsten Kapitalanleger, zwei Etagen zudem komplett an eine Bank, gegangen sind, werden zeitlich befristet vermietet. Hauptzielgruppe sind Berater, Controller, Projektteilnehmer, Ingenieure – Berufstätige, die ihre Aufgaben vorübergehend nach München führen und die nicht gerne im Hotel wohnen wollen oder/und die Privatsphäre in einer rasch und mit überschaubaren Kosten angemieteten Wohnung schätzen.

Drei Wohnungstypen bietet der Olympia Tower an: Die XL-Apartments sind knapp 40 Quadratmeter groß, die kleinsten M-Wohnungen gut 24 Quadratmeter. Zu berappen sind dafür zwischen 821 und 1500 Euro im Monat – das Ganze als Warmmiete mit allen Nebenkosten, lediglich das Wäschewaschen im hauseigenen Waschsalon im Keller wird nutzungsabhängig von einer Karte abgebucht. 248 Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage und wahrscheinlich auch drei Car-Sharing-Autos lassen bei der Mobilität keine Wünsche offen. Zumal der öffentliche Nahverkehr mit zwei

U-Bahn-Stationen vor der Haustür ebenfalls komfortabel nah ist.

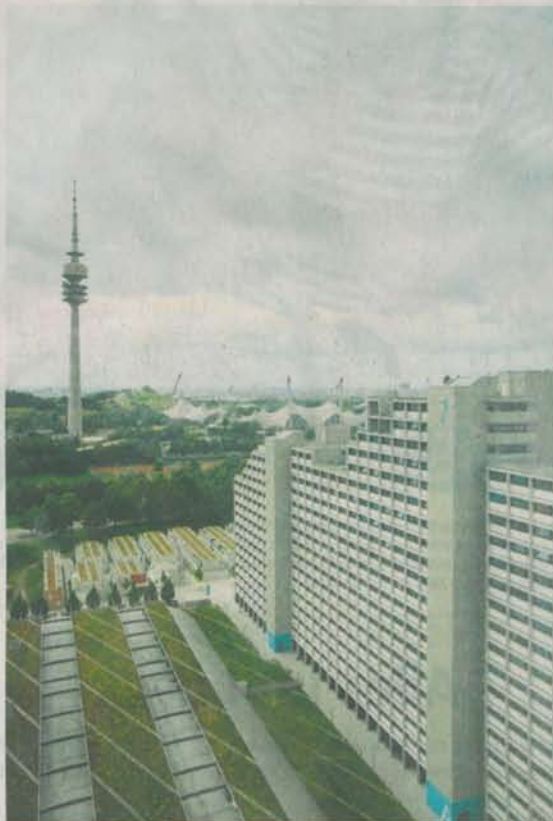
Die IDS Verwaltungsgesellschaft mbH als langjähriger Kooperationspartner der Engelhardt-Gruppe hat die Verwaltung und das Mietgeschäft übernommen und wird dauerhaft im Turm präsent sein. Die IDS sorgt auch für den 24-Stunden-Concierge-Service und managt die Vergabe. Sie vermietet nicht unter sechs Monate und – letzteres zumindest in der Regel – nicht länger als ein Jahr. Damit sich die Bewohner wohl fühlen und dennoch keine Mühe haben, sind die Apartments mit strapazierfähigem, pflegeleichtem Mobiliar eingerichtet und – via Tablet-Computer, Flach-

bildschirm, Musiksysteem und eingebauten Lautsprechern – von der ersten Sekunde an voll nutzbar. Die kleine Küchenzeile ist praktisch eingerichtet, nur einen Backofen sucht man vergeblich.

Während die Fassade des Olympia Tower kaum verändert wird, wie hinter den derzeit schon teilweise abgebauten Gerüsten zu erkennen ist, hat man das Innere vollkommen entkernt und energietechnisch auch optimiert. Jede Wohnung wird kontrolliert be- und entlüftet. Derzeit wird im und am Gebäude noch fleißig gearbeitet, von 1. September an sollen nur noch kleinere Restarbeiten im Inneren stattfinden. Verzögerungen gab es nur einmal, als

kürzlich der Starkregen auch den Keller des Olympia Tower nicht verschonte. Der Verkaufsdirektor lobt – von der Stadt bis zu Förderbanken und dem Denkmalschutz – die Zusammenarbeit mit Behörden und Ansprechpartnern sehr. Man sehe sich bei dem Projekt sehr gut unterstützt.

Lediglich der zuständige Bezirksausschuss Milbertshofen-Am Hart reagierte mehrfach irritiert auf Baumfällanträge: Erst in der jüngsten Sitzung lehnten die Lokalpolitiker eine beantragte Fällung ab – weil das maßgebliche Grundstück nach dem Olympiadorf-Grundlagenvertrag aus der Zeit der Olympischen Spiele der Allgemeinheit gehört.



Zimmer mit Ausblick: Die Apartments im Olympia Tower, gleich am Eingang des ehemaligen Olympiadorfes gelegen, messen 24 bis 40 Quadratmeter. Sie sind allesamt komplett und nach modernem Standard eingerichtet. FOTOS: FLORIAN PELJAK