

Der Olympia Tower in München wird zur Konzeptimmobilie Businesswohnen

320 Studio-Apartments auf 19 Etagen



88 Meter hoch ist der Olympia Tower in München.

FOTOS UNTERNEHMENSGRUPPE ENGELHARDT

Erbaut zu den Olympischen Spielen 1972 beeindruckt der Olympia Tower als freistehendes Solitärgebäude. Durch seine erhöhte Lage genießen auch die unteren Stockwerke einen weiten Panoramablick über München. Dank der großzügig dimensionierten Fenster sind die 320 Studio-Apartments lichtdurchflutet – ganz nach dem Credo von Günter Behnisch „Freiheit in gläsernen-

luftigen Formen“. Denn der wichtigste Vertreter moderner Baukunst in Deutschland hat maßgeblich an der zeitlosen Architektur des Gebäudes mitgewirkt. Unter der Feder von Behnisch ist das gesamte Olympiagelände entstanden.

Erbaut von 1970 bis 1972 gehört der Olympia Tower zum Original-Ensemble des olympischen Dorfs und steht damit unter Ensemble-

schutz nach dem Denkmalschutzgesetz. Anfangs beherbergte es die IOC-Verwaltungszentrale, später wurde es von BMW als IT-Standort genutzt. 2010 wurde es vom neuen Investor, der Unternehmensgruppe Engelhardt, Forchheim, erworben. Derzeit wird es in ein bemerkenswertes Nutzungskonzept überführt. Es wird zur Konzeptimmobilie Businesswohnen und mit 88 Metern Höhe zum

höchsten Wohnraum Münchens. Damit will Georg Engelhardt, geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe, der ursprünglich im Olympia Tower möblierte Studentenapartments einrichten wollte, der steigenden Anzahl mobiler Arbeitskräfte Rechnung tragen, die temporär für ihren Arbeitgeber an verschiedenen Standorten tätig sind. Denn gerade auf dem Sektor Business-Apartments sei der Bedarf sehr groß. Insbesondere in München, wo es zwar viele Arbeitsplätze gibt, sind laut Engelhardt aber kaum hochwertig möblierte Apartments zu finden. Diese temporären Arbeitskräfte sind die Haupt-Zielgruppe des Angebots. Auf sie ist die gesamte Produktkonzeption zugeschnitten.

Interessant für Kapitalanleger

Auf den insgesamt 19 Stockwerken entstehen 320 Studio-Apartments (rund 10 000 Quadratmeter Wohnfläche) unterteilt in drei Varianten (M, L und XL) mit Größen zwischen 24,41 und 39,32 Quadratmetern Wohnfläche. Diese sind repräsentativ und vor allem funktional ausgestattet mit hochwertigen und platzeffizienten Einbaumodulen, aber auch ungewöhnlichen Features wie beispielsweise einer Panoramadusche mit Blick auf die Skyline. Dazu gehören ebenso eine hochwertige Kitchenette wie ein umwandelbares Sofa/Bett, ein Entertainmentssystem oder ein „All-off-Schalter“ wie im Hotel. Alle Apartments sind schallentkoppelt. Das komplette Gebäude ist ein Nicht-Raucher-Haus.

Gleichzeitig werden multiple Mieterservices wie 24h Concierge-Service, eigenes Fitness-Studio, Waschlounge mit gemütlichem Café oder ein Bikeport zur kostenlosen Nutzung angeboten, so Engelhardt. Im eigenen Online-Shop können sich Mieter sogar nach ihrem Geschmack das Studio-Apartment vom Besteck bis zur Bettwäsche ausstatten lassen. Darüber hinaus kann der Mieter auch eine wöchentliche Reinigung des Apartments – gegen Bezahlung – in Auftrag geben. Der Mietpreis für

ein Apartment der M-Variante wird sich auf rund 780 Euro belaufen, allerdings all inclusive, so Engelhardt.

Ferner profitieren die Mieter von der hohen Wohnqualität des olympischen Dorfs. Der Tower ist ja quasi Teil des Olympiaparks mit seinen ausgedehnten Grünflächen, dem vielseitigen Sport- und Freizeitangebot sowie der ausgezeichneten Nahversorgung. Die U-Bahn-Haltestelle „Olympiazentrum“ liegt direkt vor der Haustür.

Potenzielle Käufer der Wohnungen sind für Engelhardt Kapitalanleger, die rein renditeorientiert agieren. Sie profitieren von der erhöhten Denkmalschutz-Afa sowie den zusätzlichen Abschreibungsmöglichkeiten, da die Apartments komplett möbliert verkauft werden. Engelhardt beziffert die Mietrendite auf vier bis 4,3 Prozent vor Steuern. Von daher gesehen ein „Top-Investorenprodukt“, wie es Uwe Seybert, Leiter Projektentwicklung der Unternehmensgruppe Engelhardt, bezeichnet. So hat zum Beispiel eine Bank bereits zwei Etagen komplett gekauft.

Nach dem Erwerb wird die Verwaltung von REC24 Real Estate AG übernommen, die sowohl für das Mietmanagement, die Neuvermietung sowie den Mieterwechsel und allem, was dazu gehört, sorgt.

Ein zusätzlicher Vorteil für den Investor stellt die hohe Energieeffizienzklasse dar, mit der das Objekt saniert wird. Bereits als Ener-

gieeffizienzhaus Plus von der dena (Deutsche Energie-Agentur) anerkannt, gilt es als Best-Practice-Beispiel für energetische Sanierung. Dies sichert eine erhöhte KfW-Förderung (zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 75 000 Euro je Wohneinheit sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von einmalig 15 000 Euro je Apartment; Programm 153). Zudem finden derzeit Verhandlungen mit der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) hinsichtlich einer Zertifizierung statt, erklärt Engelhardt. Das ganze Gebäude habe die „Merkmale eines Green-Buildings“.

Die Wohnungspreise (samt Möblierung) variieren zwischen 175 000 und 296 000 Euro inklusive Pkw-Stellplatz und Abstellraum. Die Gesamtinvestitionssumme liegt bei rund 80 Millionen Euro. Mittlerweile ist bereits ein Großteil der Apartments verkauft. Die Fertigstellung ist für 2013 geplant. > FRIEDRICH H. HETTLER



Blick in ein Apartment der M-Variante und die grandiose Aussicht auf München bei Nacht aus einer XL-Wohnung.