

Ein Hotel namens Billy?

Ikeas Pläne zu Budget-Hotels, Studenten-Wohnungen und "Ikea Cities"



Wien/Augsburg (24.8.2012). Stattet Ikea die Welt nach den "Billy"-Regalen nun mit "Billy"-Hotels aus? Die berühmte schwedische Billig-Möbel-Kette will in ausgewählten Städten künftig Budget-Wohnungen und Budget-Hotels bauen. Europaweit haben die Schweden noch ehrgeizigere Pläne: Sie wollen in der Stadt-Entwicklung mitmischen. Damit dürften die Privat-Investoren bei finanzschwachen Kommunen auf offene Ohren treffen. Insofern überrascht es nicht, dass die Ikea-Pläne für Studenten-Wohnungen ausgereifter klingen als jene für die Hotellerie. In Wien gibt es bereits Projekte für Studenten, die Ikea zumindest unterstützt.

Der Name Ikea sorgte letzte Woche für eine Welle von Schlagzeilen, doch nicht jedes Medium berichtete über die mehrgleisige Strategie der Schwester-Gesellschaft Inter Ikea: nämlich Budget-Hotels und Studentenbuden bauen zu wollen. Und man will noch mehr: nämlich ganze Stadtviertel entwickeln. Ikea setzt offenbar auf die volle Wertschöpfungskette rund ums Billig-Möbel.

Inter Ikea Systems mit Sitz in Brüssel ist ein Teilbereich des Ikea-Konzerns. Deren Verhältnis zueinander ist, wie es auf der Ikea-Website offen heisst, "wie bei jedem anderen Franchisesystem: Wir bezahlen drei Prozent unserer Umsätze an Franchisegebühren an Inter IKEA Systems B.V., dem Eigentümer der Marke IKEA und des IKEA Konzepts. Im Gegenzug erhalten wir dafür das Recht, die Marke, das Fachwissen, Unterstützung bei der Weiterentwicklung und Schulungen sowie Manuale zu verwenden bzw. zu nutzen." Für die Investition dieser Gelder spielen Immobilien bei Inter Ikea eine wichtige Rolle.

LandProp, die Immobilien-Tochter von Inter Ikea, nutzt die Gunst der Stunde: Weltweit haben Städte und Länder immer weniger Geld für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Privates Finanzkapital wird im Städtebau zunehmend rar. Der Bedarf an Wohnungen wird deshalb aber nicht weniger. Die demographische Entwicklung (über 40 Prozent Single-Haushalte in Europa; Sub-Urbanisierung) fordert "leisbares Wohnen" – auch in der Hotellerie, wie der Siegeszug der Budget-Hotels beweist. Kostenreduktion durch Planung, Pilot-Projekte zu kostengünstigem Wohnbau, flächen-ökonomisches Bauen, Finanzierungs- und Förderungsvarianten – städtische Kommunen wälzen einen ganzen Rattenschwanz an Themen. Und das gilt für fast jede Stadt in Zentral-Europa.

Wohnen, Arbeit und Freizeit wachsen zusammen

Multifunktionalität ist ein weiteres grosses Thema, stellt Wolfgang Förster, Bereichsleiter für Wohnauforschung und Gebietsbetreuung der Stadt Wien, fest. "Die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit wachsen immer stärker zusammen."



In Österreich entwickelte Ikea bereits gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) ein Projekt zum Thema "small space living".

Dass man das Thema günstig Wohnen auf Reisen auch anders definieren kann, haben bereits etliche überlegt: McDonald's und selbst Aldi liebäugelten schon mit Billig-Hotels auf ihren Filial-Dächern oder auf den Parkplätzen vor ihrer Tür. Umgesetzt haben sie ihre Pläne aber nicht. Dafür wagen sich andere in die Nische. So ist in Augsburg ganz im Stillen der Betreiber McDreams gestartet: Er eröffnet Hotels über Fachmarkt-Zentren. Die Hotel- und Immobilien-Experten dahinter suchen für ihre Projekte gezielt die Nachbarschaft von solchen Mini-Gewerbe-Spots, in denen die Hotelgäste morgens und abends eine gastronomische Grund-Versorgung wie Bistros, Bäckereien oder Supermärkte und oft auch noch ein Fitnesscenter finden (sh. Link unten).

Skepsis trotz Markenbekanntheit

Ein Experte betrachtet den Einstieg branchenfremder Budget-Betreiber mit Skepsis: "Hotels zu betreiben, ist nicht Kerngeschäft eines erfolgreichen Möbelhändlers. Vielleicht sieht es Ikea aber auch als Ergänzung zur Marke und zum Image-Aufbau," meint Martin Schaffer, Partner des Hotel-Immobilien-Spezialisten MRP Consult GmbH in Wien. Er bezweifelt, dass es dem schwedischen Unternehmen darum geht, mehr Möbel verkaufen zu wollen, nur weil man in einem Ikea-Zimmer geschlafen hat. Die annähernd 100prozentige Marken-Bekanntheit wäre laut Schaffer nicht förderlich: "Viele würden als potenzielle Zielgruppe

ausscheiden, da Ikea nicht deren Lebensstil entspricht."

Es werde keine Ikea-Möbel in den Zimmern geben, hält Inter-Ikea-Manager Harald Müller solchen Überlegungen gleich in mehreren Interviews entgegen. Die jetzt angekündigten Investitionen seien Teil der ganz normalen Immobilien-Aktivitäten. Müller will preisgünstigen Wohnraum Studenten und Touristen schaffen.

Ungelegtes Ei: Budget-Design-Hotels

Ganz im Stil des Ikea-Feelings plant LandProp europaweit eine Budget-Design-Hotel-Kette. Die Hotels sollen jung, günstig und so einfach zu buchen wie sein wie das Kaufen und das Zusammenbauen des berühmten Ikea "Billy"-Regals. Die Kette schon einige Hotels, will aber jetzt eine Kette aufbauen – angeblich 100 Hotels in Europa. Zu den Wunsch-Ländern zählen Belgien, Österreich, die Niederlande, Skandinavien, Grossbritannien und einzelne osteuropäische Staaten wie Polen. Den grössten zentral-europäischen Markt Deutschland hat man natürlich ebenso fest im Visier, dort soll das erste Hotel entstehen. Inter Ikea sucht konkret bereits in Hamburg. In Deutschland würden "in allen wichtigen Städten, auch kleineren wie Augsburg oder Flensburg" zentral gelegene Grundstücke ab 2.500 qm gesucht, lässt Müller die "Immobilien-Zeitung" wissen. Diese sollten entweder unbebaut sein oder über Abrissobjekte verfügen - an Bestandsgebäuden bestehe kein Interesse.

Doch ganz ausgereift scheinen die Pläne noch nicht zu sein, denn Harald Müller will zu den Hotel-Plänen noch keine weiteren Details herausrücken. Vage berichtet er nur von Partnern, die im Herbst präsentiert werden sollen. Man suche auch einen internationalen Hotel-Betreiber für die Projekte, gibt Müller kund. Einen Namen für die Hotels gibt es wohl auch noch nicht; auf jeden Fall soll nicht die Mutter-Marke Ikea drauf stehen.

Laut "Hamburger Abendblatt" sucht Inter Ikea in Hamburg grössere Areale in der Innenstadt oder in Flughafennähe – und das eben nicht nur für ein einzelnes Hotels, sondern gleich für ganze "Ikea-Cities", deren Konzept man mit den jeweiligen Behörden zusammen erarbeiten will.



Wieviel passt auf 15 qm? Ikea-Ideen zeigen es in Wien.

Die Möbelhaus-Kette wird also wohl verstärkt als Investor und Entwickler auftreten; die Assets unter Inter Ikea repräsentieren einen Wert von etwa 750 Millionen Euro. Ikea selbst ist profitabel: Der Umsatz des Konzerns wuchs im Geschäftsjahr 2011 um 6,9 Prozent auf 24,7 Milliarden Euro. Der Jahresüberschuss stieg um 10,3 Prozent auf 2,97 Milliarden Euro.

Small Space Living

Detaillierter kann Müller offenbar über das Konzept der Studenten-Wohnungen sprechen. Unter dem Motto "Klein, aber fein" wird ein "intelligentes" Einrichtungssystem entwickelt werden. Unter dem Markennamen "Ulito" sollen 500 bis 700 Wohneinheiten entstehen, bestätigt Müller. "Jeder, der schon einmal bei Ikea war, weiss, dass man auf solchen Flächen enorm viel Raum schaffen kann", sagt der Manager. Die Studenten-Apartments sollen in westeuropäischen Universitätsstädten entstehen, idealerweise auf von der jeweiligen Universität gepachteten Grundstücken. "Wir bewirtschaften die Gebäude für einen bestimmten Zeitraum und übergeben die instand gehaltenen Objekte dann für einen symbolischen Euro an die Universität, die sie weiter betreiben kann", erklärt Müller den Fachmedien weiter. LandProp würde aber auch Grundstücke kaufen. Deren Grösse sollte aber nicht unter 2.500 qm liegen.

Vorbild Wien: Aber nur mit Küchen von Ikea

In Österreich entwickelte Ikea bereits gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) ein Projekt zum Thema "small space living". Das aber hat, wie Ikea-Sprecherin Barbara Riedl betont, absolut nichts mit den aktuellen Plänen von Inter Ikea zu tun. Eigentlich seltsam, denn das Knowhow des erfolgreich durchgezogenen Konzepts könnte auch der Unternehmenstochter mit Sitz in Brüssel von Nutzen sein.

"CITYCOM2" nennt sich das neue Wohnkonzept in Wien, das bereits seit Ende 2011 von überwiegend jungen Mietern belebt wird. Über 50 Prozent der Mieter sind Studenten, die ihre Mietverträge unkompliziert übers Internet abgewickelt haben. Das Wohnprinzip beruht auf dem Modell der Wohngemeinschaft (WG).



Auch andere Anbieter im Markt zeigen, wie Budget geht, z.B. McDreams.

Ikea, ein Projektpartner von CITYCOM2, stiess über die Ikea-Küche dazu. Der Bauträger ÖSW stattet seine Immobilien-Projekte mit Küchen des "unmöglichen Möbelhauses" aus Schweden aus. Zum Einzug in ihre WG erhielten die neuen Mieter einen Ikea-Gutschein von 300 Euro in die Hand gedrückt. Eine Muster-WG zeigte, wie sich Ikea junges Wohnen vorstellt. Die 15 qm grossen Zimmer in den 42 WGs sehen dementsprechend schwedisch aus.

Auch die Ulito-Studentenbuden sollen nicht grösser als 15 qm werden, meint Inter Ikea-Manager Müller. Zentral sollen die öffentlichen Funktionen - Rezeption, Lobby, Wascheräume und ähnliches - angesiedelt werden. Auch ein Fitnessclub oder ein Pub wären möglich (beides wurde bei CITYCOM2

bereits umgesetzt).

London als Vorreiter

In der Olympiastadt London hat sich Inter Ikea bereits beliebt gemacht: Die Versprechen, die Olympischen Spiele würden bezahlbare Wohnungen hinterlassen, wurden nicht gehalten. Die Ikea-Schwester könnte einspringen. In unmittelbarer Nähe des Olympiaparks will der schwedische Konzern jetzt einen neuen Stadtteil unter dem Namen "Strand East" entwickeln. Auf einem brachliegenden Industrie-Areal sollen 1.000 Wohnungen, Büros, ein (Marriott-)Hotel und Geschäfte entstehen.

Sollte doch ein Bedarf an einem Finanzpartner entstehen, würde sich Qatar anbieten. Das reiche Mini-Emirat hat bereits das Olympische Dorf erworben und ist auf der Suche nach einem Gebäude-Bewirtschaftungsunternehmen. Ausserdem haben die Scheichs aus Qatar eine Faible für die Hotellerie. / Romana Kanizan

© HospitalityInside GmbH. Dieser Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung in Druckwerken oder die Veröffentlichung in digitalen Medien erfordert jeweils die schriftliche Zustimmung der HospitalityInside GmbH. Der Schutz der Inhalte ist ein wesentlicher Bestandteil zur Wahrung unseres redaktionellen Geschäftsmodells. Bei Verstößen stellen wir ein marktübliches Honorar in Rechnung. Rechtliche Schritte und Schadenersatzforderungen bleiben darüber hinaus vorbehalten.