



KAI HOLLMANN

DER HOTELIER

MIT DEM MARKANTEN

STIL

BEI DEN **GESCHICHTEN SEINER
HOTELKONZEPTE** MUSS ES
KRIBBELN, ERST DANN DENKT
KAI HOLLMANN ANS REALISIEREN.
EIN **UNTERNEHMER MIT HANG
ZUR DRAMATIK.**

Text: Marion Wolf, Fotos: Monika Reiter



**ICH BIN KEIN TRENDSETTER,
ICH BIN EIN HOTELJUNKIE!**

Kai Hollmann über seinen leidenschaftlich-realistischen Zugang zur Hotellerie.

Ob er ein Trendsetter sei, beantwortet Kai Hollmann ganz klar mit „Nein!“. Er sei vielmehr ein Hoteljunkie, dem es schwerfalle, Nein zu sagen. Besonders wenn es um schwierige Objekte wie das Alte Hafenamt in der Hansestadt Hamburg geht, dann ist der Hotelunternehmer Feuer und Flamme, auch wenn er sich manchmal fragt: „Warum tust du das?“ Hollmann hat einen Riecher für ungewöhnliche, mutige Hotelkonzepte, dafür wurde er bereits als Hotelier des Jahres und Hamburgs Unternehmer des Jahres ausgezeichnet. Locations mit Geschichte sind sein Steckpferd. Vom Gaswerk zum Designhotel Gastwerk, von der Druckerei zum Hostel Superbude

SUPERBUDE

UNKOMPLIZIERTER, COOLER CHARME UND KOMFORT, DER ÜBER DEN EINES NORMALEN HOSTELS HINAUSGEHT. DAS HOTEL-HOSTEL-LOUNGE-KONZEPT FÜR BACKPACKER UND PARTYTIGER IST MIT ZWEI STANDORTEN IN HAMBURG VERTRETEN, EIN DRITTER WIRD AKTUELL AM HAMBURGER KIEZ REALISIERT. BEIDE HOSTELS WURDEN BEREITS VON GEO SAISON AUF PLATZ EINS DER SCHÖNSTEN BUDGET-HOTELS GEWÄHLT UND MIT DESIGNAWARDS AUSGEZEICHNET.

ZIELGRUPPE Backpacker jeden Alters mit Reiselust, aber kleinem Budget, die Hamburg entspannt erleben wollen

INVESTMENT Superbude St. Georg: 4 Millionen Euro
Superbude St. Pauli: 1,4 Millionen Euro

ERÖFFNUNG Superbude St. Georg: 18. April 2008
Superbude St. Pauli: 22. Februar 2012

GRÖSSE Superbude St. Georg: 74 Zimmer
Superbude St. Pauli: 89 Zimmer

DURCHSCHNITTSRATE 65 Euro

AUSLASTUNG 85 bis 90 Prozent

St. Georg, vom Postamt zur Superbude St. Pauli. Hollmann ist zudem Initiator der 25hours-Hotel-Idee und Mitbegründer der Hotelgruppe. Im Alten Hafenamt Hamburg entsteht aktuell das achte 25hours Hotel, das Ende 2015 eröffnen soll – wieder ein Gebäude mit architektonischem und historischem Wow-Faktor. „Das Alte Hafenamt ist das älteste Gebäude in der HafenCity und von daher schon reizvoll. Ich bin öfter vorbeigelaufen, wusste, dass es schwierig werden könnte. Aber genau diese Herausforderungen, das Tüfteln und Suchen nach Lösungen machen mir Spaß.“ Und wenn er dann auch noch ein Team an Bord hat, das sich auf das Projekt freut, dann steckt er drin und kommt nicht mehr raus. Eben genau dieses Problem des Nein-Sagens. Gut so.

Realist ohne rosarote Brille

Wer glaubt, Hollmann liebe das Risiko, liegt falsch. Hanseatisch-konservativ wägt er, wie von seinem Vater und Großvater gelernt, ab und macht seine Entscheidung letztendlich von den Kennzahlen abhängig. Von der rosaroten Brille und Liebhabergeschichten, auch wenn es bei den sehr individuellen Designhotels des 57-jährigen so scheinen mag, hält der Realist nichts. „Ein Konzept muss marktgerecht sein

und wirtschaftlich funktionieren.“ Von mehreren Objekten habe er schon die Finger gelassen, das Risiko sei zu groß gewesen. Passiert es ihm, dass ihn ein spannendes Gebäude nicht loslässt? Abgehakt ist für Hollmann abgehakt, dann gibt es keinen Weg zurück.

Mit Blick auf seinen familiären Hintergrund müsste sich der Spross einer wohlhabenden Hamburger Unternehmerfamilie über die Finanzierung seiner Hotelprojekte keine allzu großen Sorgen machen. Seine Mutter Marlis Hollmann ist die ältere Schwester von Verleger Heinz Bauer, dessen Familie mit der Bauer Media Group 2013 auf Platz 35 der reichsten Deutschen rangierte. Gemeinsam mit seinen fünf Geschwistern besitzt Kai Hollmann die Hollmann & Partner Vermögensverwaltung (HPV), die alte Industriegelände aufkauft und saniert. So auch das Gelände des alten Gaswerkes mit insgesamt elf Gebäuden aus den 1890er-Jahren, das einst den Hamburger Westen mit Licht versorgte – innerhalb des Industriedenkmals eröffnete im Jahr 2000 das Designhotel Gastwerk. Die Zusammenarbeit mit seinen Geschwistern, die die Leidenschaft für alte Fabrikareale teilen, ermögliche es, verrücktere Sachen zu machen – und als Familienunternehmen aufzutreten, biete bei der Finanzierung große Vorteile.

Vom Hotelier zum Hotelunternehmer

Bevor der gebürtige Hamburger als Hotelier in die Selbstständigkeit startete, durchlief er eine klassische Hotellerie-Laufbahn: Lehre zum Koch im InterContinental Hamburg, Ausbildung zum Hotelkaufmann, mit 24 Jahren jüngster Hoteldirektor Deutschlands im Hotel Hafen Hamburg, Aufbau und Leitung des Hotels Residenz Hafen Hamburg sowie

GASTWERK

MIT DEM GASTWERK HOTEL HAMBURG SCHUF KAI HOLLMANN IN EINEM EHEMALIGEN GASWERK IM WESTEN DER HANSESTADT DAS ERSTE LOFTHOTEL DEUTSCHLANDS. IN DER EINSTIGEN 800 QUADRATMETER GROSSEN KOHLE-LAGERHALLE WIRD DAS INDUSTRIEDENKMAL MIT MODERNEM DESIGN INSZENIERT. SEIT SEINER ERÖFFNUNG WURDE DAS DESIGNHOTEL ZWEIMAL ERWEITERT, UM EIN SPA ERGÄNZT UND BIETET VIEL PLATZ FÜR TAGUNGEN.

ZIELGRUPPE Unter der Woche: Business, Tagung und Meeting, am Wochenende: individuelle Reisende, die Hamburg anders erleben wollen.
60 Prozent Businessreisende | 40 Prozent Privatreisende

INVESTMENT 25 Millionen Euro

ERÖFFNUNG 17. Januar 2000

GRÖSSE 141 Zimmer und Suiten

DURCHSCHNITTSRATE 120 Euro

AUSLASTUNG 80 bis 83,5 Prozent

General Manager des Lübecker Hofes. Mit 40 dann der Entschluss, ein eigenes Hotel zu eröffnen. Warum? „Das Alter“, scherzt Kai Hollmann und meint es gerade deshalb, ►

wie er es sagt. „Ich wollte schon immer selbständig sein. Ich habe Hotels geleitet und das hat mir viel Spaß gemacht. Doch irgendwann war die Zeit, Gas zu geben. Ich wusste, sonst ist es zu spät. Der Enkel des Hauses im Lübecker Hof

25HOURS HOTELS

DIE 25HOURS HOTELS SETZEN IN IHREN BISLANG SIEBEN HÄUSERN AUF AUTHENTIZITÄT UND UNIQUENESS. WEITERE FÜNF HOTELS SIND BIS 2019 GEPLANT. FÜR JEDEN STANDORT WERDEN MASS-GESCHNEIDERTE KONZEPTE ENTWICKELT, DIE DIE GESCHICHTE HINTER DER LOCATION AUFGREIFEN.

ZIELGRUPPE Kreative Kosmopoliten, die einen ausgeprägten Sinn für ästhetische Trends haben, aber auch auf moderate Preise Wert legt.

60 Prozent Businessreisende | 40 Prozent Privatreisende

ERÖFFNUNG 2003 eröffnet mit dem hamburg number one das erste 25hours Hotel.

GRÖSSE 7 Hotels mit 76 bis 217 Zimmern

DURCHSCHNITTSRATE hamburg number one, hamburg hafencity, bikini berlin, wien beim museumsquartier: 110 Euro frankfurt the goldman, frankfurt by levi's: 120 Euro zürich west: 140 Schweizer Franken

AUSLASTUNG hamburg number one, hamburg hafencity, bikini berlin, wien beim museumsquartier: 90 Prozent frankfurt the goldman, frankfurt by levi's: 75 Prozent zürich west: 80 Prozent

war mein Trainee und war dann soweit zu übernehmen.“

Der richtige Zeitpunkt, um mit seinem eigenen Hotelprojekt neu durchzustarten. Auf dem Gelände des alten Gaswerkes, das die Geschwister Hollmann bereits einige Jahre zuvor gekauft hatten, lief damals die Planung für eine große Mehrzweckhalle oder ein Shoppingcenter. „Ich musste mich also schnell entscheiden, denn mir war klar, 08/15 will ich nicht und das Loftartige reizte mich.“ Doch die Parameter für die Sanierung und Umnutzung des Industriedenkmals waren alles andere als optimal: hohe Denkmalschutzauflagen und eine problematische Lage weit ab vom touristischen Zentrum Hamburgs. Eines gesteht der heute risikoscheue Hotelier ein: „Ich war naiv und habe das Risiko unterschätzt. So ein Projekt kann zum Fass ohne Boden werden. Beim Gastwerk gab es Probleme mit dem Fundament, das kostete schlagartig 200.000 oder 300.000 Euro mehr. Insgesamt war es dann eine Million mehr als geplant.“ In Summe 25 Millionen Euro. Im Jahr 2000 konnte Hollmann dann sein erstes eigenes und Hamburgs erstes Designhotel eröffnen: ein Gesamtkunstwerk aus Backstein und Stahl mit Wohlgefühlcharme, ohne steril zu wirken.

Eine offensive Expansion hat Kai Hollmann nie betrieben, vieles sei Zufall gewesen – mit dem Gefühl „Da muss ich hin!“. Ursprünglich sollte es mit dem Gastwerk bei einem einzigen Hotel bleiben – wenn das Kribbeln bei spannenden Objekten nicht gewesen wäre. Aktuell gehören zum Portfolio des Hamburgers, das unter der Dachmarke Fortune Hotels firmiert, die beiden Solitärhotels Gastwerk

und The George sowie das Hostelkonzept Superbude mit zwei Häusern in Hamburg und die Designhotel-Gruppe 25hours, die Hollmann gemeinsam mit seinen Partnern Ardi Goldman, Stephan Gerhard und Christoph Hoffmann führt – mit einer Developmentabteilung, die aktiv nach neuen geeigneten Standorten sucht.

Drehbücher sind seine Stärke

Mehrfach wurden dem Hotelier Franchiseverträge angeboten, doch da fehlt Kai Hollmann weiterhin die Herausforderung, die schwierige Nicht-von-der-Stange-Immobilien bieten. Er will Drehbücher für seine Hotels erarbeiten, will ihnen eine Geschichte auf den Leib schreiben. „Das ist meine Stärke. Ich versetze mich in den Gast rein: Wie nimmt er das wahr? Wie würde er das Hotel nutzen wollen? Ich spiele das bis ins Detail durch.“ Auch bei der Planung und Umsetzung ist der hanseatische Unternehmergeist fast zwingend ganz eng involviert, ist bei möglichst allen Sitzungen von der Werk- bis zur Raumplanung dabei. „Ich sage mir: ‚Du musst dabei sein‘, und habe ein schlechtes Gewissen, wenn nicht. Bei den Sitzungen greife ich auch mal zu Lineal und Bleistift und zeichne in den Plan.“

THE GEORGE

CLUBATMOSPHERE MIT BRITISCHEM CHARME UND EINEM SCHUSS JAMES BOND VERSPRICHT DAS 4-STERNE-DESIGNHOTEL THE GEORGE AN DER AUSSENALSTER IN ST. GEORG, EINEM DER SCHRILLSTEN STADTEILE HAMBURGS – MIT VIEL KULTUR UND SZENE. AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNEN UND ARBEITEN MIT CLUBRÄUMEN, DAY-SPA, LIBRARY, GARTEN UND DACHTERRASSE IM MODERNEN BRITISCHEN STIL.

ZIELGRUPPE

Gäste, die die Vielfalt im Regenbogen-Szeneviertel St. Georg spannend finden und die gerne einen ausgesuchten Malt, Whisky oder eine Zigarre genießen.

60 Prozent Privatreisende | 40 Prozent Businessreisende

INVESTMENT 20 Millionen Euro

ERÖFFNUNG 1. Oktober 2008

GRÖSSE 118 Zimmer und 7 Suiten

DURCHSCHNITTSRATE 125 Euro

AUSLASTUNG 85 Prozent

Ein solcher Plan steht auch schon für eine weitere Superbude direkt am Hamburger Kiez und für Pier 3 in der HafenCity Hamburg. Hollmanns erstes familienorientiertes Entertainmentkonzept mit Spatenstich im April 2015. Geplant sind ein Kino, ein kleines Theater und ein Campingplatz mit Caravans auf dem Dach. Klingt nach Abenteuerurlaub im Hotel. Kein Wunder, dass es bei Kai Hollmann bei einer solchen Geschichte wieder in den Fingern kribbelte und er nicht Nein sagen konnte.

www.fortune-hotels.com