



## **Hotel Kaiserhof Münster renoviert – Bauherren-Interview mit Familie Cremer als Immobilieneigentümer und Familie Fenneberg als Pächter und Betreiber des Hotels anlässlich der jüngsten Baumaßnahmen im Hotel Kaiserhof**

### **Die wievielte Renovierungsmaßnahme ist es in der Geschichte des Kaiserhofs?**

Seit den 2000er Jahren wurde der Kaiserhof komplett neu gestaltet und fortwährend qualitativ hochwertig renoviert, ohne seinen Charme zu verlieren. 2008 wurden Restaurant und Kaisersaal durch Zukauf des Nebengebäudes errichtet. Seit 2010 wurden regelmäßig Schönheitskorrekturen durchgeführt und der Spa neu gebaut.

Im Sommer 2016 wurde die komplette Rückfassade erneuert, inklusive nachhaltiger E-Tankstelle und einem modernen, begrünten Eingang vom Parkplatz aus. Von dort aus gelangt der Gast direkt in die Lobby, die im gleichen Zeitraum in ein modernes Kunstwerk verwandelt wurde. Die für den Kaiserhof typischen Antiquitäten wurden in das moderne Design integriert.

Auch die Bar wurde neu gestaltet. Edle schwarze Hochtische und höhenverstellbare Bartische wurden mit vorhandenen Elementen kombiniert. Die Bar ist nun nicht nur ein ansprechender Ort für ein entspanntes Feierabendbier, sie wird auch für Veranstaltungen oder als zusätzliches Sitzplatzangebot zum Frühstück genutzt.

In 2018 folgte nun der erste Schritt der umfassenden Zimmerrenovierung im Hotel, beginnend mit der dritten Etage. Im Jahr 2019 wird diese mit einer weiteren Etage fortgeführt. Um das Spitzenniveau zu erhalten, müssen wir konstant investieren – und das tun wir auch.

### **Wie funktioniert eine Renovierung im laufenden Betrieb?**

Wir haben alle Umbauarbeiten während des laufenden Betriebes durchgeführt, und sind exakt in dem geplanten Zeitrahmen von knapp vier Wochen geblieben. Wir haben sehr gut Hand in Hand mit Bauleitung und Gewerken gearbeitet.

Unsere Gäste durch die Maßnahmen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erforderte einen hohen logistischen Aufwand. Damit haben wir viel Erfahrung aus der Vergangenheit.

### **Wer hat das neue Designkonzept entwickelt?**

Wir arbeiten heute - wie früher bereits für andere Etagen - mit einem erfahrenen Raumgestalter für Hotel-Bau und –Umbau aus dem Münsterland zusammen, der für uns als Generalunternehmer fungiert. Er bringt sämtliche Gewerke ein und koordiniert diese. Dies hat für uns den Vorteil, dass wir alles aus einer Hand erhalten und einen erfahrenen, verlässlichen Ansprechpartner haben. Sehr wichtig für uns, da wir im laufenden Betrieb renovieren und uns so auf unsere eigenen Aufgaben als Gastgeber konzentrieren können.

### **Welche Ziele wurden in den Zimmern umgesetzt?**

- Erhaltung der hohen Qualität der Zimmer
- Fokus auf guten Schlaf durch bequeme Boxspringbetten mit hochwertigen Matratzen
- Angenehmes Lichtkonzept sowie ausreichend Steckdosen für Smartphone, Laptop und Tablet

Design ist wichtig, aber nicht alles. Funktionieren muss es. Für den Gast, aber auch für uns hier im Hause – von der Reservierung bis zum Housekeeping. Vorschläge unseres Teams und die Meinung der Gäste sind hier maßgeblich. Möbel, Stoffe und Farben stammen zudem aus Münster und Westfalen – ein Bekenntnis zur Region.

### **Was sind die Besonderheiten des neuen Designs?**

Bei der Farbgestaltung haben wir uns für warme, unaufdringliche Farben entschieden. Die Zimmer sind klar strukturiert und gleichzeitig wohnlich. Ein Ort zum Entspannen. Des Weiteren haben wir vermehrt matt-goldene Elemente eingesetzt. Eine Farbe, die überall im Kaiserhof zu finden ist, modern interpretiert in ansprechenden Details, die den einzigartigen Kaiserhof-Stil widerspiegeln.

Der Kaiserhof präsentiert sich als ansprechendes klassisch-modernes Stadthotel in der Vier-Sterne-Superior-Kategorie, in dem die Tradition harmonisch mit der Moderne verbunden ist und der Grandhotel-Charakter erhalten bleibt. Dies spiegelt sich nicht nur in der Optik des Hauses wieder, sondern in allen Gesichtern des dienstleistenden Teams. Wir stellen uns bereits jetzt für den Münsteraner Hotelmarkt der Zukunft auf und sorgen dafür, dass der Kaiserhof an oberster Stelle bleibt.



## **Wie hoch war die Investition in die Renovierungsmaßnahmen?**

Insgesamt fließen in der Renovierungsphase von 2016 bis 2019 circa 1,5 Millionen Euro in den kontinuierlichen Hotelumbau. Einen Löwenanteil der gesamten Renovierungsmaßnahmen trägt Immobilien-Eigentümer-Ehepaar Familie Cremer, auch Pächterfamilie Fenneberg ist aktiv finanziell am Investitionsvolumen beteiligt.

Neben dem monetären Investment ist aber auch ein hohes Maß an persönlichem Einsatz erforderlich. Von der Planung unter Berücksichtigung der Gästewünsche bis hin zur liebevollen, individuellen Ausgestaltung der Räumlichkeiten, was den Kaiserhof als Familienunternehmen auszeichnet.

## **Familien Cremer und Fenneberg zur aktuellen Lage und Zukunft des Kaiserhofs**

Wir legen den Fokus nicht nur auf die neue Etage, sondern auf den Kaiserhof als Ganzes. Der Gast erlebt das Haus ganzheitlich: Valet Parking bei Anreise, öffentliche Gästebereiche, die sowohl ein einladendes Ambiente für gesellschaftliche Zusammentreffen als auch das Arbeiten bieten. Dazu die wohnlichen Zimmer, ein großer Wellnessbereich sowie die gute Küche und Gastlichkeit. Wir erhalten das erreichte Niveau des Hauses und fokussieren uns schon heute auf die Herausforderungen der Zukunft.

## **Auslastung in 2017 – Wie wird 2018?**

Umsatzseitig blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück. Zudem hatten wir eine extrem hohe Gästezufriedenheit. Seit Jahren verzeichnen wir eine kontinuierliche Steigerung von Auslastung und Umsatz. In 2017 haben wir zudem von einer sehr guten Marktlage profitiert, u.a. bedingt durch namhafte Kongresse in der Stadt sowie die Skulptura. So etwas braucht Münster!

Wir sind mit einer guten Auslastung ins neue Jahr gestartet. Unsere Gesamtprognose für 2018 ist zuversichtlich, jedoch sind die Planungen zurückhaltender als 2017. Highlight ist natürlich der Kirchentag in Münster.



**Wie sehen Sie die Entwicklung der Hotellerie rund um den Hauptbahnhof mit Blick auf vorhandene und künftige Mitbewerber?**

Wettbewerb beflügelt bekanntlich - auch uns. Natürlich haben wir bereits jetzt deutliche Maßnahmen ergriffen, um ein guter Player im zunehmenden Wettbewerb zu bleiben, die Zukunft des Kaiserhofs zu sichern und eines der ersten Häuser am Platze zu bleiben.

Die Stadt Münster hat sich entschieden, eine Vielzahl an Hotels in Münster neu entstehen zu lassen. Solch eine Hotel-Inflation beobachten wir auch in anderen Städten. Zu Saisonzeiten im Jahr (z.B. im Advent, am Kirchentag, zu Kongresszeiten) wird es manchmal eng mit der Bettenkapazitäten in Münster. Jedoch gibt es auch viele von 365 Tagen im Jahr, an denen die aktuellen Hotels der Stadt nicht annähernd ausgebucht sind. Als Ganzjahresbetriebe müssen wir ganzjährig an sieben Tagen der Woche 24 Stunden lang dienstbereit sein und auch geringe Belegungen und niedrige Zimmerraten stemmen. Die Stadt Münster muss zusammen mit dem wachsenden Hotelmarkt wachsen und attraktiver Anziehungspunkt für Geschäfts- und Privatreisende sein. Mehr Kapazitäten z.B. für Kongresse zu schaffen ist jetzt eine Aufgabe der Stadt.

Aktuelle Rahmenbedingungen wie der Rückgang von Übernachtungszahlen und durchschnittlicher Aufenthaltsdauer, Fachkräftemangel und behördliche Auflagen machen eine konsequente Unternehmens- und Kostensteuerung in unserem Hotel zwingend erforderlich. Der Kaiserhof ist hier gut aufgestellt. Er hat als familiengeführtes Privathotel in Sachen Innovation und Investition in den vergangenen 20 Jahren nie still gestanden. Man muss sich dieses jedoch auch leisten wollen und können.

**Wie schafft es ein Traditionshaus wie der Kaiserhof, sich stetig weiterzuentwickeln?**

Wir bieten Kontinuität, Zuverlässigkeit sowie ein hohes Maß an Gästeorientierung und Dienstleistung. All unser Tun dreht sich um Mitarbeiter, Gast und beste Qualität. Jedoch brauchen wir auch Mut zu Veränderung – und Veränderung braucht Mut. Die zunehmende Konkurrenz am Münsteraner Hotelmarkt fordert uns als Unternehmer, frühzeitig Entscheidungen für die Zukunft zu treffen und schon heute Stellschrauben zu drehen, um die Zukunft des Hauses zu sichern.



Unser Hotel ist breit aufgestellt hinsichtlich Hotellerie, Spa, Tagungen und hochwertiger Gastronomie. Um künftig weiterhin sehr gut im Wettbewerb zu stehen und eines der besten Häuser der Stadt zu bleiben, konzentrieren wir uns verstärkt auf unsere Kernfelder. Aus diesem Grund haben wir uns frühzeitig entschlossen, künftig weiter für unsere Hotelgäste zu investieren, um den hohen First-Class-Standard zu erhalten.

Als Konsequenz werden wir nicht mehr in die Sterneküche investieren, die hohe Subventionen erfordert. Seit sechs Jahren wurde unser zweites Restaurant „Gourmet 1895“ mit einem Michelin-Stern ausgezeichnet. Es ist heute unter den 120 besten Restaurants in Deutschland und Nr. 16 in NRW. Dennoch werden wir Anfang März das Sterne-Restaurant „Gourmet 1895“ schließen.

#### **Warum geben Sie diese Besonderheit auf?**

Einen solch mutigen Schritt vollzieht man nicht einfach so, aber wir lenken die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Unternehmens. Wir schätzen die bisher hier dargebotene Kochkunst unter Leitung von Küchenchef André Skupin sehr und sind mit ihm stolz auf die erbrachten Leistungen und Auszeichnungen. Diese hochaufwändige Speisen-Manufaktur ist eine wahre Besonderheit der Stadt. Vor allem im Rahmen der Skulptur-Projekte hatten wir einen guten Zuspruch des internationalen Publikums, das besonders auf Michelin-Auszeichnungen fokussiert war. Die Münsteraner selbst hat dies leider weniger interessiert, die sehr hochwertige Küche hat sich nicht durchgesetzt, somit sind wir konsequent.

Aber wir sind gastronomisch natürlich weiterhin vielseitig tätig. Unser Hauptrestaurant „Gabriel´s“ wird weiterhin abends für á la Carte Gäste geöffnet sein und eine entspannte Gastlichkeit in gewohnt guter Qualität bieten. Tagungsgästen, Firmen und geschlossenen Gesellschaften stehen unsere Räumlichkeiten für private oder offizielle Anlässe nach wie vor zur Verfügung – etwas, was den Kaiserhof seit 1895 auszeichnet und bekannt gemacht hat. Auch der Catering-Bereich in und um Münster hat in den letzten zwei Jahren - vor allem durch Mund-zu-Mund-Propaganda - hohe Wachstumsraten verzeichnet. Ein Beleg dafür, dass die Kaiserhof-Gastronomie einen hohen Zuspruch erfährt.

Gestärkt durch unsere traditionsreiche Vergangenheit, den aktuellen Maßnahmen und unserer vielseitigen Ausrichtung blicken wir gut gerüstet und optimistisch in die Zukunft.