

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



## Grand Elisabeth

Leonardo • Radisson Blu Das Triest •  
Amano • Stay KooooK • Nelson Müller •  
Energie-Monitoring • E-Mobility



# Mitglieder im Porträt

Bereits 400 Mitglieder zählt der berufsgruppen- und länderübergreifende **Arbeitskreis Hotelimmobilien** mittlerweile. In dieser hotelbau-Ausgabe stellen wir Ihnen drei davon vor.



Bild: Björn Sum Photography

## Patrick Thoma, Head of Operations, Black F House GmbH

### Herr Thoma, seit wann sind Sie bei Black F? Worin bestehen Ihre Aufgaben und was haben Sie vorher gemacht?

Ich bin im Juni 2020 – einen Monat vor der Gründung - zur Black F House GmbH gekommen. Im November 2020 haben wir unser erstes Haus in Freiburg mit 138 Einheiten an den Start gebracht. Als Head of Operations kümmere ich mich um die laufenden sowie alle neuen Betriebe. Meine Schwerpunkte liegen auf der Prozessoptimierung, Digitalisierung sowie der Mitarbeiterführung und -entwicklung.

Zuvor war ich knapp neun Jahre lang für Motel One tätig. Angefangen mit einem dualen Studium in Hamburg, über einen berufsbegleitenden Master an der Hamburg School of Business Administration (HSBA) und einem Management-Trainee-Programm bis zum stellvertretenden Hotelmanager des Motel One Hamburg am Michel. 2016 begleitete ich das Pre-Opening und 2017 die Neueröffnung des Motel One Freiburg als Hotelmanager, bevor ich mich 2020 entschloss, mit Black F ein neues Kapitel aufzuschlagen.

### Wer ist Black F, woher kommt die Gesellschaft und was sind die Zielsetzungen für die nächsten Jahre?

Black F ist ein Serviced-Apartment-Betreiber mit Sitz in Freiburg im Breisgau. Der Erfolg liegt maßgeblich im Konzept „Temporary Living“. Neben einer zentralen innerstädtischen Lage sind vor allem ein hoher Servicestandard, qualitätvolle Materialien und ein hochwertiges Design sowie eine digitale Customer-Journey die prägenden Elemente. „Black F“ steht dabei für Black Forest – mit dem Ziel, den modernen Schwarzwald und die badische Gastfreundschaft zu repräsentieren. In den nächsten Jahren wollen wir in weitere Städte expandieren. Momentan sind Projekte in München, Stuttgart und Mannheim mit insgesamt knapp 350 Einheiten in der Pipeline.

### Liegt der Fokus in der Expansion ausschließlich auf dem süddeutschen Raum?

Natürlich sind auch andere Städte in der DACH-Region interessant. Berlin wäre ein absoluter Wunschstandort, aber

auch ein Markteintritt in die Schweiz mit Zürich und Basel ist vorstellbar. Mit München machen wir den ersten Schritt außerhalb Baden-Württembergs. Wir sind überzeugt, dass unser Black-F-Konzept auch in anderen Städten den Charme des Schwarzwalds vermitteln kann.

### Ist der Serviced-Apartment-Hype bereits auf dem Höhepunkt angekommen oder erleben wir gerade erst den Anfang?

Am Anfang befinden wir uns nicht mehr, allerdings gibt es in vielen deutschen Städten noch Potenzial – speziell in Berlin, Hamburg, München oder Köln. Andere wiederum haben aufgrund der Nachfrage, des aktuellen Bestands an Serviced Apartments, sowie der Pipeline schon die Sättigungsgrenze erreicht. Hier gilt es aber, jeden Standort einzeln zu betrachten und aufgrund der Mikrolage zu beurteilen. Für Black F sehen wir noch ausreichend Wachstumsmöglichkeiten.

### Zahlreiche Anbieter von Serviced Apartments drängen auf den deutschen Markt. Das zeigt auch die für AK-Mitglieder frei zugängliche Apartment-Datenbank. Alle fragen sich, wann kommt die Konsolidierungswelle?

Das ist eine gute Frage, die sich jedoch nicht so leicht beantworten lässt. Meiner Meinung nach wird es zu einer Konsolidierung der unterschiedlichen Anbieter kommen, doch wie diese genau aussehen wird, kann ich nicht abschätzen. Zurzeit gibt es einige Player, die zwar auf Property-Ebene wirtschaftlich erfolgreich sind, aber aufgrund der Strukturen und einer hohen Cash-Burn-Rate immer wieder frisches Kapital benötigen. Mit diesem kaufen sie dann häufig auch kleinere Player, um das Wachstum zu beschleunigen. Wie lange dieses Spiel funktioniert und wer es am Ende gewinnt, steht in den Sternen. Wir streben eine langsamere, aber dafür gesunde Expansion an. Viele der Immobilien, die wir betreiben, befinden sich in Familienbesitz, was uns mehr Planungssicherheit gibt und eine langfristige Wertschöpfung ermöglicht.

### Sie haben den AK Hotelimmobilien über die hotelbau Jahrestagung kennengelernt. Was erwarten Sie von der Mitgliedschaft?

Mir geht es vor allem um das Netzwerk sowie den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer. Ich freue mich auf die Sitzungen und hoffe auf viele gute Kontakte, was sich bereits bei der hotelbau Jahrestagung bestätigt hat.

## APARTMENTO

Details zu Black F finden Sie in der Datenbank der Apartmentanbieter unter <https://www.apartment-community.de/>. Mitglieder des AK Hotelimmobilien finden den direkten Link dazu im Mitgliederbereich der AK-Website.

### ÜBER DEN AK HOTELIMMOBILIEN

Der **Arbeitskreis Hotelimmobilien** ist ein unabhängiger, berufsgruppenübergreifender Zusammenschluss im deutschsprachigen Raum. Die Basis bilden die viermal im Jahr stattfindenden Sitzungen sowie der Austausch über die ausschließlich den Mitgliedern vorbehaltene Online-Community im Mitgliederbereich. In speziellen Fachgruppen werden zu branchenrelevanten Themen Checklisten, Leitfäden und Marktberichte erarbeitet.

[www.ak-hotelimmobilien.de](http://www.ak-hotelimmobilien.de)

### SAVE THE DATE

Die letzte Sitzung des **Arbeitskreis Hotelimmobilien** in diesem Jahr findet am 5. und 6. November im Radisson Blu Hotel in Rostock statt.

hospitality investment  
& real estate

**196+ forum**

**196+ forum München**  
Hotel Bayerischer Hof  
Mittwoch, 8. Oktober 2025

**Hospitality UPGRADE Award 2025!**  
Startups aus Europa (nicht älter als 5 Jahre) können sich bewerben, die mit innovativen und zukunftsweisenden Lösungen zu einer verbesserten Wertschöpfungskette von der Hotelentwicklung bis zum Hotelbetrieb beitragen.

Weitere Informationen unter  
[196plus.com](http://196plus.com)  
[hospitalitypioneers.de](http://hospitalitypioneers.de)

ONE  
NINE  
SIX  
+