



BLACK **F**

Temporary Living

Juni 2026

Die Entwicklung

- Black F House GmbH, gegründet in 2020
- Erster Standort Freiburg:
 - Eröffnung November 2020
 - 138 Serviced Apartments auf ca. 6.000 qm
- Zweiter Standort Freiburg:
 - Eröffnung Oktober 2022
 - 54 Serviced Apartments auf ca. 2.345 qm
 - Erweiterung um 7 Apartments in 2026
- Strategische Partnerschaft mit Projektentwicklungsunternehmen Unmüßig
- 550+ Apartments gesichert (u.a. München, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg)



Die Geschäftsleitung



Founder & geschäftsführende Gesellschafterin – Annabell Unmüßig

Annabell Unmüßig studierte Betriebswirtschaftslehre und war acht Jahre im Asset Management bei CBRE Investment Management tätig, wo sie Premium-Immobilien mit einem Volumen von über 550 Mio. EUR verantwortete. Zwischen 2017 und 2020 entwickelte sie das BlackF-Konzept von der Idee bis zur Marktreife mit klarem Fokus auf Design, Digitalisierung und Unternehmenskultur. Heute verantwortet sie Strategie, Expansion, Marke, Organisation, Partnerschaften sowie Finanzen der Black F Group.



Chief Financial Officer und Geschäftsführer – Dennis Bihler

Dennis Bihler steht seit über 35 Jahren für kaufmännische Exzellenz und fundierte Finanzexpertise. Als Geschäftsführer verantwortet er die strategische Steuerung der Finanzbereiche und begleitet Black F seit der Gründung. Seine Stärke liegt in der Strukturierung komplexer Finanzierungen, Risikobewertung und der Sicherstellung langfristiger finanzieller Stabilität.



Head of Operations & Prokurist – Patrick Thoma

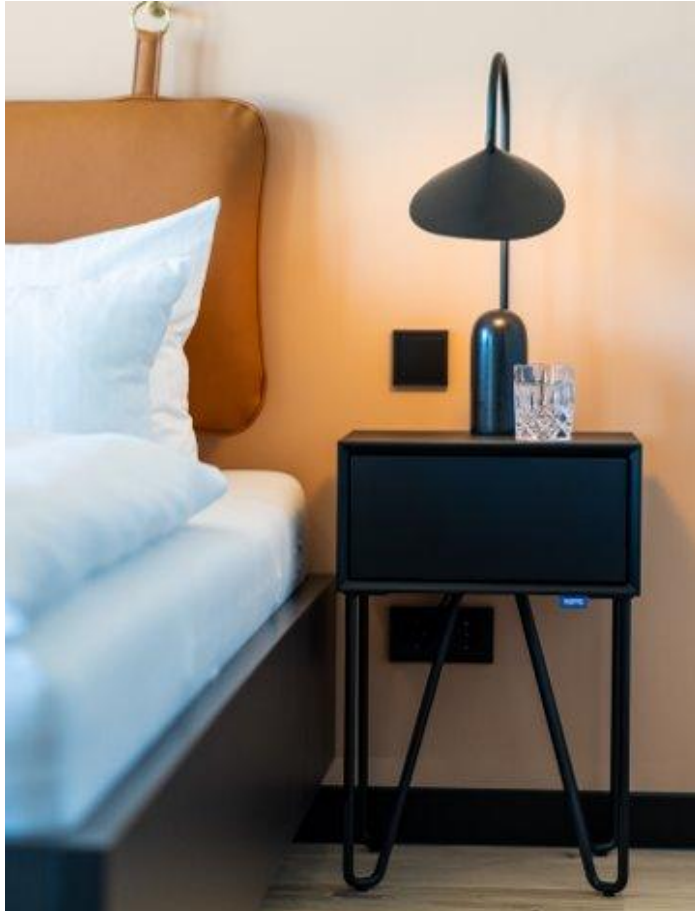
Patrick Thoma verfügt über rund 15 Jahre Erfahrung in der Hotel- und Serviced-Apartment-Branche, unter anderem als Hotelmanager des größten Freiburger Hotels. Seit 2020 verantwortet er den operativen Aufbau sowie die Weiterentwicklung des Long-Stay-Konzepts Black F. Mit betriebswirtschaftlichem und strategischem Hintergrund steuert er operative Prozesse, Digitalisierung und nachhaltiges Wachstum.

Das Konzept

- Moderne, vollausgestattete Apartments
- Lobby als verlängertes Wohnzimmer: gemütliches Ambiente durch unterschiedliche Sitzgruppen und Kamin
- Begrünte Aussenbereiche
- Digitale Gästereise von der Buchung bis zum Check-Out
- Postfächer und Paketservice
- 24/7- Mini Bar in Form von Automaten in der Lobby
- Laundry-Room mit Waschmaschine und Trockner / Ausleihräume für Haushaltsgeräte
- Kooperationspartner in unmittelbarer Nachbarschaft: Bäcker, Fitnessstudio, Supermarkt und Restaurants
- Fahrräder zum Ausleihen sowie E-Ladestationen



Die Ausstattung der Apartments



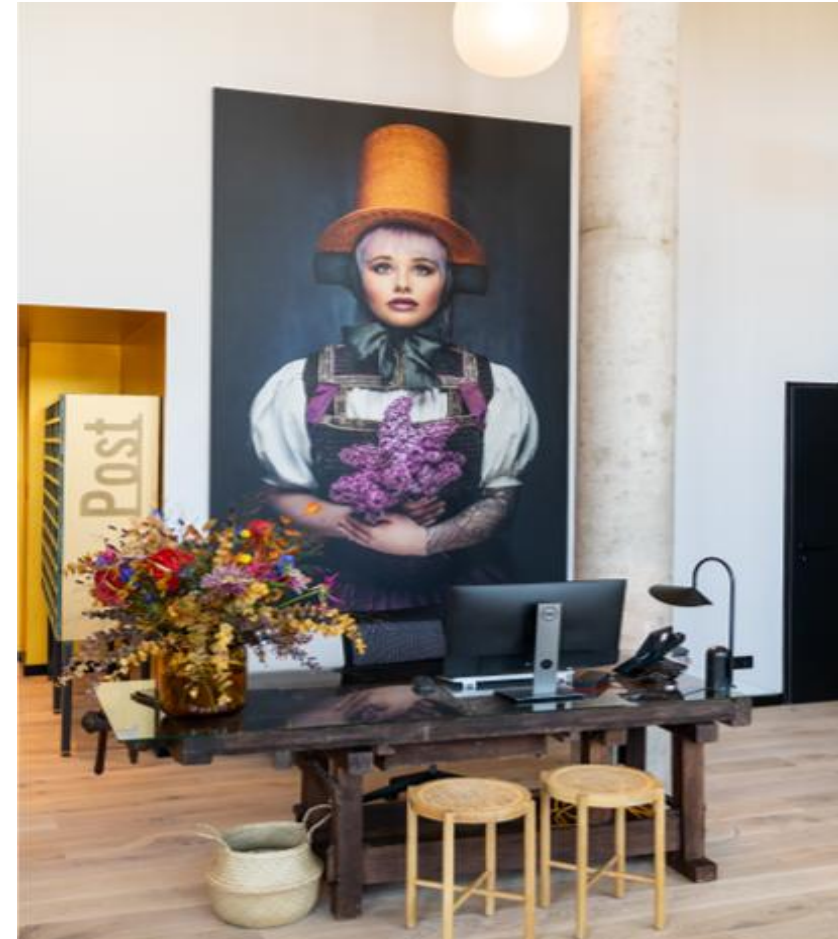
- Bis zu 5 unterschiedliche Apartmentkategorien:
 - Studio Black XS (16-20 m²),
 - Studio Black S (20-25 m²),
 - Studio Black M (25-30 m²),
 - Suite Black L (40-50 m²),
 - Suite Black XL (50-60 m²)
- Designermöbel
- voll ausgestattete Küchen, clever möblierter Ess-, Wohn- und Schlafbereich, großzügiges Badezimmer
- Wohnlichkeit: große Ablageflächen, viel Stauraum, gute Beleuchtung, viele Steckdosen
- wöchentlichen Zimmerreinigung und Wäschewechsel
- Welcome-Kaffee und Tee
- Naturkosmetik von Saint Charles





Auslastung, Gästestruktur

- **Gästestruktur**
 - Businesskunden (64%)
 - Touristen (36%)
- **Aufenthaltsdauer**
 - Shortstay (2 bis 6 Nächte) - 20%
 - Midstay (7 bis 28 Nächte) - 20%
 - Longstay (ab 29 Nächten) - 60%
- **Auslastung**
 - House: ~80%
 - Tower: ~85%



Differenzierung



- Eigenständige, klar positionierte Marke
- Vollständig digitalisierte Customer Journey als Grundlage
- Design- und nachhaltigkeitsorientiertes Produkt
- Skalierbares Owner-Operator-Modell
- Fein justiertes Service Level
- Mitarbeiter vor Ort - Faktor Mensch unerlässlich

Awards

11/21 SO!APART Award 2021

- Black F House – neu und besonders

01/21 Iconic Award 2021

- Black F House – innovative Architecture

11/23 SO!APART Award 2023

- Black F Tower – nachhaltig und besonders (Neubau)

11/23 SO!APART Award 2023

- Black F Tower - groß und großartig (Apartmenthaus)

01/24 German Design Award Winner 2024

- Black F Tower -Excellent Architecture Eco Design

10/24 MobilSiegel 2024

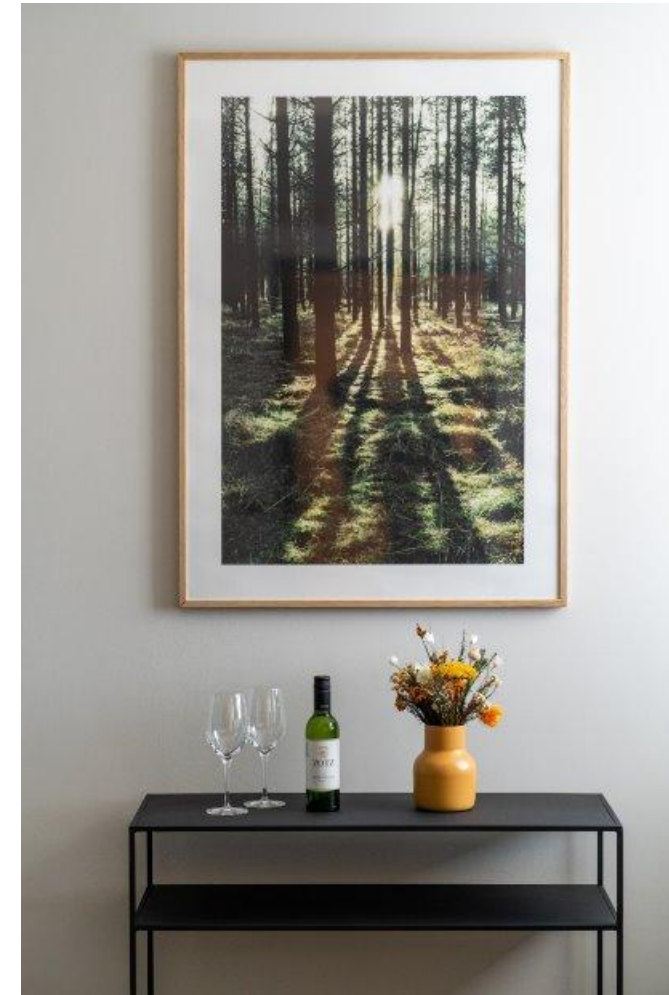
- BlackF House GmbH – klimafreundlich zur Arbeit

05/2025 TOP-Arbeitgeber Busche Verlag

- BlackF als TOP-Arbeitgeber im Gastgewerbe 2025

05/2026 TOP-Arbeitgeber Busche Verlag

- BlackF als TOP-Arbeitgeber im Gastgewerbe 2026



Die Stimmen

Sehr freundliches Personal, das sogar zurückgerufen und einen deutlich früheren Check-In ermöglicht hat **Sehr gute Lage** zu allem was wichtig ist: Innenstadt, Stadion, ...

Komfortabel eingerichtet. Gute **Lage mit super ÖPNV Anbindung**. Gutes Preis Leistungs Verhältnis. Mega Dachtetasse

Super-tolle Ausstattung der Apartments. Sehr nobel. Alles neu. An jedes Detail wurde gedacht. Man fühlt sich sofort wohl. Auch hat mir gefallen, dass es im EG ein tolles Wirtshaus gibt mit leckeren Essen & netten Personal.

Die Lage, die Einrichtung, ich konnte ein Fahrrad leihen. Es war alles vorhanden. Für mich war es ausgezeichnet. Würde es jederzeit wieder buchen.

Schöne und **moderne Zimmer**, gut ausgestattete Küche, großer Balkon. **Die Lage** ist gut, Geschäfte in der Nähe, die Altstadt ist fußläufig, das Zimmer war ruhig und es gibt eine perfekte Verdunkelung.

Schöne dezente Ausstattung. Prima **Design**. Super, dass es eine Concierge gab!

Booking: 8,8/10 & 8,9/10

Google: 4,6/5 & 4,8/5

