

Das Schwiecheldthaus in Goslar (D) ist eine Kombination aus Altersresidenz und Hotelbetrieb. Die flexible Nutzung macht den 3-Sterne-Plus-Betrieb zum Erfolgsmodell.

GDURUN SCHLENCZEK

Das Haus ist nur schwer einzuordnen. Hotel? Residenz? Business- oder Familienhotel? Der Speisesaal des Hauses zeigt eine bunte Gästeschar: Betagte im sichtlich höheren Alter, Businessfrauen und -männer, je nach Belegung laufen Kinder zwischen den Tischen. Auf der Website des Schwiecheldthaus steht sowohl Residenz als auch Pflegehotel.

Das Haus in Goslar in Niedersachsen gehört zur Gemeinschaft Deutsche Altenhilfe GmbH GDA und ist das einzige des deutschlandweit tätigen Unternehmens, das den Namen Residenz statt Wohnstift trägt. Den Hotelbereich gibt es erst seit zwei Jahren. Direktor Martin Stodolny spricht jedoch lieber von Hotel als von Pflegehotel - weniger wegen der zum Teil jüngeren Gäste, sondern wegen dem Service. Immerhin könnte das Haus nach Dehoga-Klassifikation vier Sterne tragen. Stodolny bleibt aber bewusst bei «3 Sterne plus»: «Ich habe lieber, wenn die Gäste nur drei Sterne erwarten, aber vier Sterne bekommen.»



Verbreitet Hotel- statt Heimatmosphäre: Das Schwiecheldthaus im niedersächsischen Goslar ist Altersresidenz und Hotel in einem.

Altersresidenz und Hotel

Leerstehende Appartements werden zum Hotelzimmer

Die Mischung aus Altersresidenz und Hotel beschränkt sich dabei nicht auf das Restaurant. Die 85 Appartements des Haupthauses werden heute sowohl als Residenzwohnungen als auch als

Hotelzimmer genutzt. Für Martin Stodolny eine ideale Kombination: Wird eine Wohnung leer, in der Regel, weil der Bewohner verstirbt, dauere es meist ein paar Monate, bis diese wieder fest bezogen werde. Der Nachfolger müsse erst seine bisherige Wohnung kündigen oder sein Einfamilienhaus verkaufen, bevor er seinen Wohnsitz in die Altersresidenz verlegt. Dieser Umstand habe unter anderem dazu geführt, dass die Belegung, als Martin Stodolny vor dreieinhalb Jahren das Haus übernahm, mit 74 Prozent wenig zufriedenstellen war. Ein solcher Leerstand ist im Schwiecheldthaus

«Wir konnten innert zwei Jahren 15 Hotelgäste als Bewohner gewinnen.»

Martin Stodolny
Schwiecheldthaus Goslar

nun Geschichte: Wird ein Residenzappartement leer, wird es kurzerhand zum Hotelzimmer. Mitarbeitende des eigenen Hauses verleihen den Räumlichkeiten einen Anstrich mit frischen Farben. Neue Gardinen, stilvolles Mobiliar und die passende Dekoration verbreiten Hotelzimmerambiance. Das nötige Mobiliar wartet im Keller des Hauses auf seinen Einsatz. Dank der Doppelnutzung weisen die Residenzwohnungen heute eine Auslastung von fast 100 Prozent aus.

Der typische Heimgeruch hat im Schwiecheldthaus keine Chance

Damit der typische «Heimgeruch» im Schwiecheldthaus auch gar keine Chancen hat, setzt Martin Stodolny auf ein Bedufungskonzept. Mit Hotelfachkräften ga-

rantiert er den erforderlichen Service. «Ein Bett richtig drapieren, das können nur Mitarbeiter mit Hotelerfahrung.» Den Gästen scheint es zu gefallen: Aktuell stehen 22 Appartements im Hotelbetrieb, und diese sind zu 75 Prozent ausgelastet. «Und das, obwohl wir die teuersten am Platz sind», betont Martin Stodolny.

Manchen älteren Gästen gefällt es so gut, dass sie nach ihren Ferientagen im Schwiecheldthaus gleich ganz dorthin ziehen. «In den letzten zwei Jahren haben wir 15 Hotelgäste anschliessend als Residenzbewohner gewinnen können», freut sich Stodolny. Die Einrichtung des Hotelzimmers spricht dabei viele angehende Bewohner so an, dass sie gleich die ganze Ausstattung der Residenz abkaufen und übernehmen.

No-Go: Ungepflegt gekleidete Betagte im Restaurant

Heute erzielt das Schwiecheldthaus eine halbe Million Euro Um-

satz mit dem Hotelbereich. Ein Neubau mit neun Appartements, die ausschliesslich als Hotelzimmer genutzt werden, ergänzt das Stammhaus. Trotzdem ist sich Martin Stodolny bewusst: «Das Geld im Hotelbereich ist schwerer verdient.» Der Aufwand sei grösser als in einer Altersresidenz. Martin Stodolny musste das Team um elf Mitarbeiter ergänzen.

Keine Berührungsängste hätten die ganz unterschiedlichen Gäste: Die betagten Bewohner würden die gewisse Hektik, welche der Hotelbetrieb mit sich bringt, als belebend empfinden. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei 87 Jahren, die Wohndauer bei rund zwei Jahren. Die jüngeren Hotelgäste störten sich nicht an den Hochbetagten.

Damit das so bleibt, gelte es aber, ein paar Regeln zu beachten, unterstreicht Martin Stodolny: Zum Beispiel, dass die Residenzbewohner, für die das Schwiecheldthaus ihr «Daheim» ist, nicht

in der Jogginghose zum Ess im Restaurant erscheinen. «Für dem so ist, weisen wir sie höflich darauf hin», erklärt Martin Stodolny. Zudem verköstigte man an Demenz erkrankte Person separat.

Bedingungen: Gute touristische Lage und Unternehmerhaltung

Das Schwiecheldthaus gilt innerhalb der GDA inzwischen Erfolgsmodell. Dank Hotelbetrieb wurde aus dem ehemaligen Ferienort ein Vorzeigebetrieb. Martin Stodolny reist zurzeit durch Deutschland und berät Kollegen. Damit die Mischung aus Hotel und Residenz funktionieren brauche es zum einen eine touristisch attraktive Lage. Das Schwiecheldthaus steht mitten im Zentrum der Unesco-Welterbestadt Goslar im Harz. Zum anderen laube ein solches Konzept kein «Heimleiter» sondern erfordere eine Unternehmerhaltung», betont Martin Stodolny.



Gastgeber Martin Stodolny ist mit dem Start zufrieden.