

Mehr Zeit für den Gast: Wie Südtirols Privatvermieter ihren Alltag gut organisieren

Privatvermietung ist weit mehr als das Bereitstellen eines Zimmers. Gastgeber kennen rechtliche Vorgaben, kalkulieren Preise, vermarkten sich digital und sind persönlich für ihre Gäste da. Diese Professionalität sichert die Qualität der Kategorie, braucht aber auch Zeit. Auf der Fachmesse Hotel 2026 in Bozen zeigte südtirol hosts, der Verband der Südtiroler Privatzimmervermieter, wie Gastgeber ihren Alltag optimal managen. Impulse dazu kamen vom Beratungsunternehmen Kohl & Partner.

Bozen, 21. Oktober 2026. Die meisten Privatvermieter üben ihre Tätigkeit nebenberuflich aus. Damit liegt alles in wenigen Händen: Meldewesen und Steuern, die Pflege der Buchungskanäle, die Anfragen der Gäste und das Frühstück am Morgen. „Unsere Gastgeber machen das mit großem Einsatz, und ihre Gäste spüren das“, sagt südtirol hosts-Präsident Hannes Gasser. „Sie sind persönlich da, kennen ihre Region und geben Empfehlungen aus erster Hand. Damit dafür genug Raum bleibt, müssen die vielen Aufgaben gut organisiert sein.“

Prioritäten aus Sicht des Gastes

Wie Gastgeber ihre Zeit dort einsetzen, wo sie am meisten bewirkt, war Thema des Vortrags von Markus Hirschhuber, Berater bei Kohl & Partner. Das Unternehmen verfolgt jeden Monat den Buchungsstand von über 80 Betrieben im Alpenraum. Für den kommenden Winter liegt mehr als die Hälfte davon auf oder über dem Niveau des Vorjahres. Zugleich ist der Markt transparenter geworden: Gäste vergleichen mehr und bleiben einem Haus seltener treu. Umso wichtiger sei es, die eigene Zeit dort zu investieren, wo der Gast sie spürt.

„Nicht alles, was dem Gastgeber wichtig ist, ist auch dem Gast gleich wichtig“, sagt Hirschhuber. Wer den eigenen Betrieb mit den Augen des Gastes betrachtet, erkennt, wo sich Aufwand lohnt und wo nicht. Das beginnt etwa schon bei der Einrichtung: Ein Holzboden, der regelmäßig geölt werden muss, sieht schön aus, kostet aber Zeit, die anderswo fehlt.

Bewusst Zeit nehmen, um Zeit zu gewinnen

Hirschhubers Rat für den Alltag: sich bewusst Zeit nehmen, um über die eigenen Abläufe nachzudenken. Zwei Wochen lang jede Tätigkeit aufschreiben, dann sortieren, was dringend und was wichtig ist. „Das funktioniert nicht im Kopf. Man muss es wirklich niederschreiben. Erst dann sieht man, was besonders viel Zeit frisst und was man weglassen oder worauf man verzichten kann.“ Dazu gehöre auch, sich regelmäßig Zeit für das eigene Angebot und den Vertrieb freizuhalten. Gerade in kleinen Betrieben komme das oft zu kurz. Eine weitere wichtige Erkenntnis: digitale Werkzeuge helfen erst, wenn die Abläufe dahinter stimmen: „Wenn man Chaos digitalisiert, bleibt es Chaos.“

Unterstützung durch den Verband

„Die Aufgaben werden komplexer und aufwendiger. Wer daneben noch einen anderen Beruf hat, spürt das besonders“, sagt Gasser. „Umso wichtiger ist gutes Zeitmanagement. Selbst digitale Werkzeuge brauchen erst Einarbeitung, bevor sie entlasten. Bei beidem wollen wir unsere Mitglieder unterstützen.“ Vieles, was im kleinen Betrieb oft liegen bleibt, übernimmt südtirol hosts direkt: die Präsentation auf der Verbandswebsite, Gästeneuletter, Auftritte in den sozialen Medien und Werbung in Printmedien. Dazu kommen Anwendungen, die Routinearbeit vereinfachen, etwa ein Tool zur Auslastungs- und Preisentwicklung oder ein digitaler Concierge, der Gästeanfragen rund um die Uhr beantwortet. Beratung, Webinare und die Kurse der Privatvermieterakademie begleiten die Betriebe in ihrer Weiterentwicklung. Was davon genutzt wird, entscheidet jeder Betrieb nach eigenem Bedarf. Gassers Fazit: „Es geht nicht darum, immer mehr zu leisten, sondern die richtigen Dinge zu tun. Wer sich Unterstützung holt, gewinnt Zeit für das, was die Privatvermietung auszeichnet: Gastgeber, die vor Ort verwurzelt sind und ihre Gäste persönlich kennen.“

Über südtirol hosts:

südtirol hosts des VPS – Verband der Privatvermieter Südtirols vertritt die Interessen der privaten Vermieter von Gästezimmern und Ferienwohnungen in Südtirol. Neben der Arbeit als Interessenvertretung bietet südtirol hosts seinen Mitgliedsbetrieben ein umfangreiches Serviceangebot rund um Betriebsberatung, Weiterbildung, Vermarktung und digitale Lösungen an.

Bildunterschrift:

südtirol hosts-Vizepräsidentin Notburga von Lutz, Markus Hirschhuber, Berater bei Kohl & Partner, und südtirol hosts-Präsident Hannes Gasser (v. li.).

Fotocredit: brandmedia

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Heidi Puff, Geschäftsführerin südtirol hosts, heidi.puff@suedtirolhosts.com
+39 0471 978 321

Mag. Alexandra Nagiller, brandmedia, a.nagiller@brandmedia.cc
+43 512 312 118 20