

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

STARNBERGER SEE vs. TEGERNSEE

•

Zwei ungleiche Hotelmärkte

Dezember 2025



DIE HOTELLERIE: STARNBERGER SEE VS. TEGERNSEE

Vorwort

Die oberbayerischen Seen Tegernsee und Starnberger See gehören zu den bekanntesten Destinationen in Süddeutschland. Beide Regionen sind landschaftlich einzigartig, ziehen ein anspruchsvolles Publikum an und verfügen über eine traditionsreiche Hotellerie. Trotz vieler Gemeinsamkeiten unterscheiden sich die Standorte in Struktur, Zielgruppen und touristischer Positionierung.

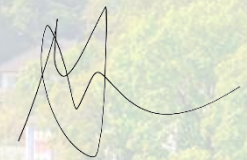
Dieser Marktbericht stellt die Hotellerie an beiden Seen gegenüber und zeigt auf, wodurch sich die Regionen im Detail unterscheiden. Während der Tegernsee mit einer ausgeprägteren Internationalität, einem hohen Anteil an Premium- und Wellnessangeboten sowie einer starken touristischen Infrastruktur punktet, überzeugt der Starnberger See durch seine unmittelbare Nähe zur Metropolregion München, eine traditionell regionale Gästestruktur und eine engere Verflechtung mit dem städtischen Nachfrageverhalten.

Ziel ist es, ein klares Bild über die Hotellerieprofile der beiden Seen zu zeichnen:

- Welche Gästegruppen dominieren am Tegernsee und welche am Starnberger See?
- Wie unterscheiden sich die Hotelstrukturen hinsichtlich Größe, Qualität und Angebot?
- Welche Standortfaktoren machen den jeweiligen Markt für Investoren und Betreiber besonders interessant?

Die Ergebnisse liefern Investoren, Betreibern und Eigentümern eine fundierte Grundlage, um Chancen und Herausforderungen der beiden Märkte einzuschätzen und die jeweilige Standortattraktivität besser zu verstehen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieses spannenden Marktvergleichs.



Michelle Rupp
Analyst Investment & Letting

GEGENÜBERSTELLUNG

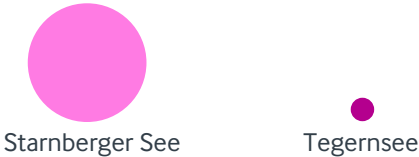
STARNBERGER SEE



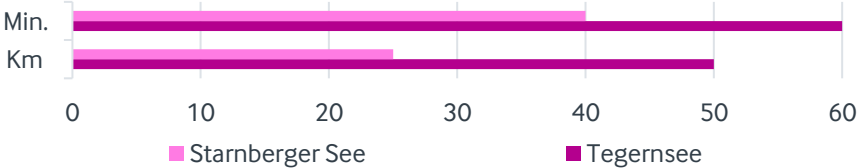
TEGERNSEE



Vergleich der Seeflächen



Entfernung von München



Quelle: Christie & Co Recherche

DAS ANGEBOT IM VERGLEICH

STARNBERGER SEE vs. TEGERNSEE

Betriebe 2024

Starnberger See



55

Tegernsee



134

durchschnittliche Betriebsgröße 2024

Starnberger See



66 Betten

Tegernsee



41 Betten

Projektpipeline

Starnberger See



Schlossgut Oberambach-Hotelneubau
-geplante Renovierung

Tegernsee



Seegut am Tegernsee
-geplante Eröffnung ca. 2028

Betten 2024

Starnberger See



3.661

Tegernsee



5.497

- Trotz der im Durchschnitt größeren Betriebe am Starnberger See, scheint es am Tegernsee eine ausgeprägtere touristische Infrastruktur sowie ein höheren Grad an Professionalisierung zu geben. Dies manifestiert sich unter anderem in der Präsenz markengebundener Betriebe sowie einer stärkeren (internationalen) touristischen Positionierung.

AUTOGRAPH COLLECTION® HOTELS

Althoff COLLECTION

- Während es am Starnberger See nur knapp über 40% der Beherbergungsbetriebe im Vergleich zum Tegernsee gibt, liegt das Bettenangebot bei über zwei Dritteln. Ursache hierfür sind die größeren Bettenkapazitäten pro Betrieb am Starnberger See.

Ausgewählte Leitbetriebe

Starnberger See



Hotel Vier Jahreszeiten Starnberg

Tegernsee



Althoff Seehotel Überfahrt



Seehotel Leoni



DAS TEGERNSEE



Hotel Schloss Berg



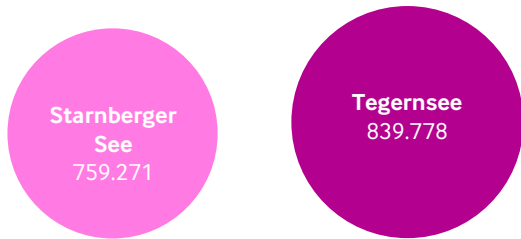
Caro & Selig - Autograph Collection

Quellen: Tegernseer Tal Tourismus, Statistisches Landesamt Bayern; Christie & Co Recherche

DIE HOTELNACHFRAGE

STARNBERGER SEE vs. TEGERNSEE

Übernachtungen 2024



- Während das Bettenangebot am Tegernsee um 50% über dem des Starnberger Sees liegt, verzeichnen die Betriebe rund um den Tegernsee nur ungefähr 10% mehr Übernachtungen pro Jahr. Dies führt dazu, dass die Bettenauslastung der Hotels am Starnberger See in den letzten Jahren deutlich positiver ausfiel.
- Während an beiden Seen der Inlandstourismus dominiert, lässt sich am Tegernsee ein höherer Anteil internationaler Gäste feststellen. Diese kommen in erster Linie aus Österreich, der Schweiz, den USA, den Niederlanden und Großbritannien.
- Die stärkere Saisonalität am Tegernsee reflektiert den hohen Anteil freizeittouristischer Nachfrage. Am Starnberger See hingegen wirkt die Nähe zu München dämpfend auf saisonale Schwankungen, da Messen und Events in der Landeshauptstadt zusätzliche, ganzjährig relevante Nachfrage generieren.

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2024

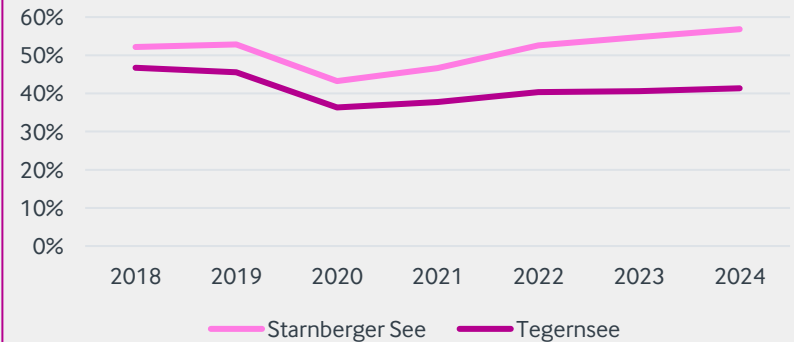


Starnberger See: 3,3 Tage

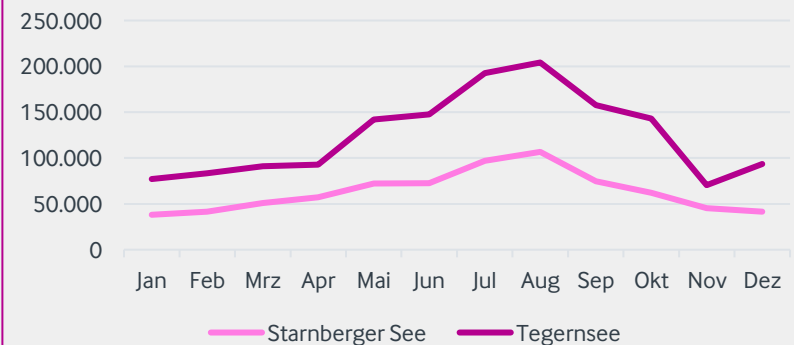


Tegernsee: 2,9 Tage

Bettenauslastung



Saisonalität 2024 (Übernachtungen)



Quellen: Tegernseer Tal Tourismus, Statistisches Landesamt Bayern; Christie & Co Recherche

FAZIT

STARNBERGER SEE vs. TEGERNSEE

Hotellerie am Starnberger See



Die Hotellerie am Starnberger See ist durch starke Beständigkeit, hohe Qualität und eine gewachsene regionale Prägung gekennzeichnet. Das Angebot ist kleiner und weniger dicht als am Tegernsee, was den Markt exklusiver macht und die Konkurrenzsituation entspannt.

Dank der Nähe zu München profitiert der Standort von stabiler Freizeit- und Wochenendnachfrage. Große Hotelgruppen sind kaum vertreten, die Pipeline konzentriert sich auf qualitative Weiterentwicklungen, während bestehende Betriebe vor allem durch Modernisierungen aufgewertet werden.

Für Investoren ergeben sich damit Chancen in Modernisierung, Repositionierung und selektiver Neuentwicklung, getragen von hoher Kaufkraft und begrenztem Angebot.

Hotellerie am Tegernsee



Die Hotellerie am Tegernsee ist touristisch geprägt und entwickelt sich zunehmend im Premium- und Boutique-Segment. Im Gegensatz zum Starnberger See ist der Markt deutlich größer strukturiert und weist eine breitere Hotelvielfalt auf, inklusive 2 namhafter Markenhotels, die für professionelle Betriebsführung und überregionale Nachfrage sorgen.

Der Tegernsee verfügt über eine ganzjährige Attraktivität: Sommer- und Wintertourismus, die Nähe zu den Bergen sowie ein ausgeprägtes Wellness-Angebot stabilisieren die Auslastungen zusätzlich. Der Anteil internationaler Gäste ist höher als am Starnberger See, was die Nachfragebasis diversifiziert.

Zudem ist in der Region eine Hotelprojektentwicklung geplant, die den Standort nachhaltig aufwerten und zusätzliche Gäste- sowie Kaufkraftpotenziale schaffen dürfte.



Fazit der Interviews vor Ort:



- Die Gespräche mit lokalen Hoteliers, darunter La Villa und das Hotel Vier Jahreszeiten am Starnberger See sowie das Aparthotel Fackler am Tegernsee, bestätigen sowohl die Unterschiede als auch die Gemeinsamkeiten beider Destinationen.
- Am Starnberger See bieten sich vor allem Chancen in Modernisierung, Repositionierung und selektiven Neuentwicklungen, gestützt durch die Nähe zu München und ein exklusiveres Wettbewerbsumfeld.
- Am Tegernsee stehen dagegen Stabilität, ganzjährige Nachfrage durch Sommer- und Wintersaison sowie langfristige Wertentwicklungspotenziale im Vordergrund.

KONTAKT



Michelle Rupp
Analyst Investment & Letting

M + 49 (0) 173 671 3305

E michelle.rupp@christie.com



Lukas Hochedlinger MRICS
Managing Director
Central and Northern Europe

M + 49 (0) 173 651 0352

E lukas.hochedlinger@christie.com



BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

FRANKFURT

Schillerstraße 12
60313 Frankfurt/Main
T +49 (0) 69 90 74 57-0
E frankfurt@christie.com

MÜNCHEN

Pfisterstraße 6
80331 München
T +49 (0) 89 200 00 07-00
E munich@christie.com

BERLIN

Leipziger Platz 16
c/o Design Offices
10117 Berlin
T +49 (0) 30 20 00 96-0
E berlin@christie.com

WIEN

Stallburggasse 2/3a
1010 Wien
T +43 (0) 1 890 53 57-0
E wien@christie.com



christie.com