Montenegro Experts
Hospitality · Culinary · Wine

NEUN DESTINATIONEN · AMTLICHE ZAHLEN · KLARE EMPFEHLUNGEN

Montenegro Destination Report 2026/27

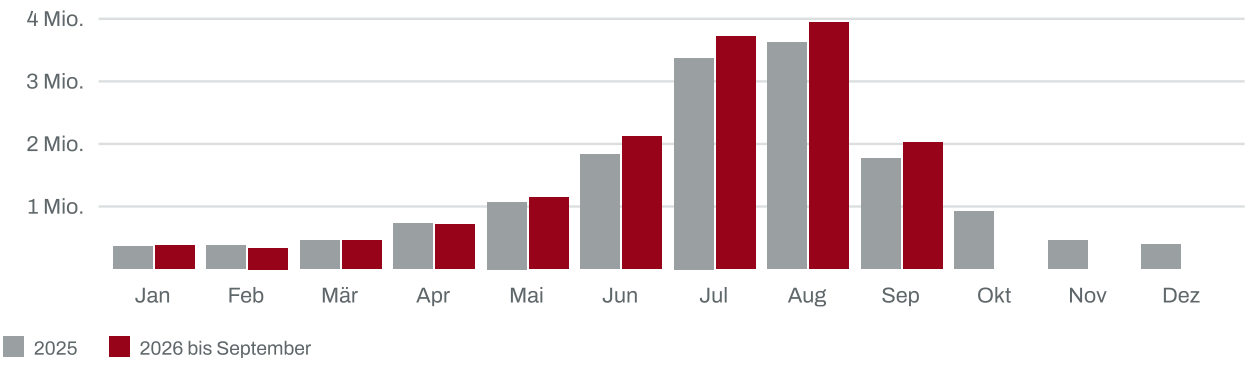
Wie gut sind die Hotels in Budva, Kotor, Bar, Kolašin und den anderen Orten wirklich ausgelastet? Woher kommen die Gäste, wann kommen sie, und was lässt sich daraus machen? Eine eigene Auswertung von Montenegro Experts Hospitality Consulting auf Basis der amtlichen Zahlen des Statistikamts MONSTAT.

15,4 Mio.
Übernachtungen 2025 in ganz Montenegro

28 %
Bettenauslastung der Hotels über das Jahr 2025

+9,0 %
Übernachtungen Januar bis September 2026 gegenüber Vorjahr

ÜBERNACHTUNGEN PRO MONAT, 2025 UND 2026



Herausgegeben von Ljubo Vuljaj und Michael Gehring, Montenegro Experts Hospitality Consulting
Datenstand: Jahr 2025 endgültig, Jahr 2026 bis einschliesslich September (vorläufig)
Datenbasis: MONSTAT Release 27-2/2026, Monatsdatenbanken (Stand 28.10.2026), Beherbergungskapazitäten 2024, Volkszählung 2023
Auswertung, Bewertung und Empfehlungen: Montenegro Experts Hospitality Consulting. Keine Veröffentlichung von MONSTAT. Alle Angaben ohne Gewähr.
Ausgabe November 2026 · montenegroexperts.me

AUF EINEN BLICK

Auf einen Blick: die sechs wichtigsten Befunde

Montenegro ist klein, rund 624.000 Einwohner, und zählt trotzdem über 15 Millionen Übernachtungen im Jahr. Montenegro Experts Hospitality Consulting hat die neun Orte ausgewertet, die MONSTAT auch Monat für Monat einzeln ausweist: sechs an der Küste, die Hauptstadt und zwei Bergorte. Das sind die Ergebnisse, die für Hoteliers, Gemeinden und Investoren zählen.

1 **2026 wird ein starkes Jahr.**

Von Januar bis September zählte MONSTAT 14,8 Millionen Übernachtungen, +9,0 % mehr als im Vorjahr. Juni, Juli und September waren die stärksten Monate ihrer Art.

2 **Die Hotelbetten stehen oft leer.**

Über das ganze Jahr sind die Hotelbetten an der Küste nur zu 18 bis 33 Prozent belegt. Landesweit sind es 28 %. Die Nachfrage ist da, sie verteilt sich nur auf wenige Wochen.

3 **Fünf Monate tragen das ganze Jahr.**

In Ulcinj fallen 96 Prozent der Hotelnächte zwischen Mai und Oktober, in Bar 93 Prozent. Juli und August bringen dort mehr als die Hälfte. Nur Kolašin und Podgorica sind ganzjährig gut gefüllt.

4 **Kotor verdoppelt, Ulcinj verliert.**

Kotor hat seine Hotelnächte seit 2019 um +94 % gesteigert. Ulcinj steht in den Hotels still und hat mit den Privatzimmern knapp ein Drittel seiner Nächte verloren.

5 **Die Märkte verschieben sich schnell.**

2026 wächst Polen um +39 %, Deutschland um +20 %. Die Türkei verliert 34 %. Russland und Serbien bleiben die grössten Herkunftsländer.

6 **Die Ferienwohnung wächst schneller als das Hotel.**

Zwei von drei Nächten (66 %) laufen über Privatunterkünfte. 2026 wachsen die Hotels um +4,4 %, das ganze Land um +9,0 %.

2,7 Mio.
Ankünfte 2025, 94 % aus dem Ausland

15,4 Mio.
Übernachtungen 2025, 95,8 % Ausland

51.454
Hotelbetten in 458 Betrieben (2024), 64 % davon 4 und 5 Sterne

5,6
Nächte pro Aufenthalt im Schnitt, in Hotels 3,4

So zählt Montenegro. Hotels, Resorts und Pensionen melden jeden Monat. Privatzimmer und Ferienwohnungen kommen einmal im Jahr über die Tourismusverbände dazu. Wo es um Auslastung, Saison und Märkte einzelner Orte geht, nutzen wir die Hotelzahlen. Wo es um das ganze Land geht, alle Unterkünfte.

ANGEBOT UND NACHFRAGE

Viel Nachfrage, wenig ausgelastete Hotelbetten

Budva allein hatte 2025 knapp fünf Millionen Übernachtungen, ein Drittel des ganzen Landes. Herceg Novi und Bar liegen jeweils über zwei Millionen. An der Küste bleiben die Gäste lange: 7,2 Nächte in Herceg Novi, 8,5 in Bar, 8,6 in Tivat. In Podgorica und den Bergorten sind es zwei bis drei Nächte.

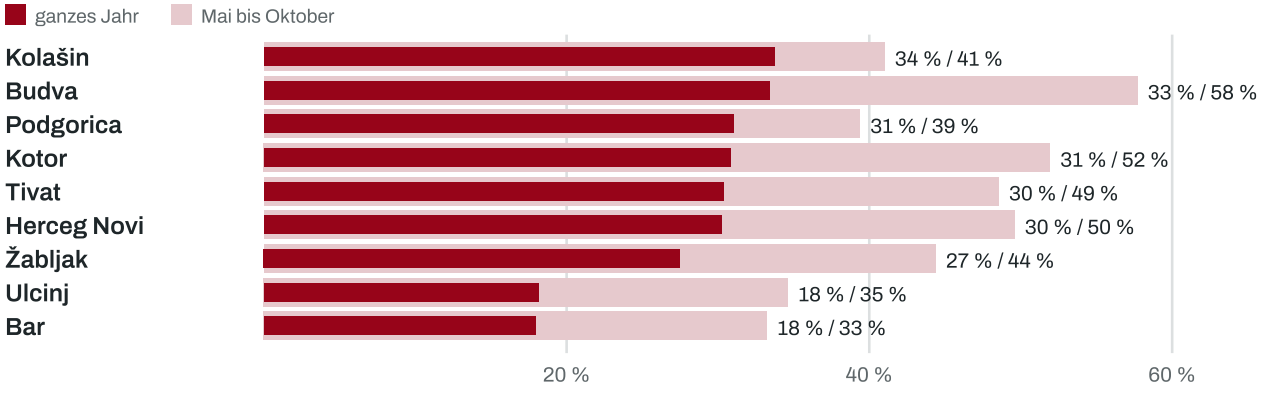
Das Bild dreht sich beim Blick auf die Hotels. Gerechnet über das ganze Jahr sind die Hotelbetten an der Küste zu 18 bis 33 Prozent belegt. Selbst in der Saison von Mai bis Oktober erreicht Budva nur 58 Prozent, Bar und Ulcinj bleiben bei einem Drittel.

Ein Teil davon ist Statistik: Viele Küstenhotels sperren im Winter zu, gezählt werden aber alle gemeldeten Betten inklusive Zusatzbetten. Der grössere Teil ist echtes Potenzial. Wer die Monate April, Mai, Oktober und November füllt, verdient dort, wo heute Betten leer stehen.

DESTINATION	ANKÜNFTE 2025	ÜBERNACHTUNGEN 2025	NÄCHTE JE AUFENTHALT	HOTELBETRIEBE 2024	HOTELBETTEN 2024	DAVON 4 UND 5 STERNE	BETTENAUSLASTUNG JAHR 2025	AUSLASTUNG MAI BIS OKT.
Budva	884.794	4.970.193	5,6	125	18.827	72 %	33,4 %	57,7 %
Herceg Novi	380.677	2.752.428	7,2	46	7.721	54 %	30,2 %	49,6 %
Bar	260.176	2.217.381	8,5	56	7.257	60 %	18,0 %	33,2 %
Ulcinj	312.677	1.509.750	4,8	48	6.173	65 %	18,1 %	34,6 %
Kotor	275.971	1.350.610	4,9	45	2.812	67 %	30,8 %	51,9 %
Tivat	166.819	1.429.084	8,6	26	2.078	65 %	30,3 %	48,5 %
Podgorica	211.395	409.960	1,9	42	3.021	75 %	31,0 %	39,4 %
Kolašin	69.570	172.343	2,5	6	776	81 %	33,7 %	41,0 %
Žabljak	52.020	149.983	2,9	12	499	25 %	27,5 %	44,4 %
Montenegro gesamt	**2.728.564**	**15.367.166**	**5,6**	**458**	**51.454**	**64 %**	**27,6 %**	**46,4 %**

Ankünfte und Übernachtungen: alle Unterkünfte (Hotels und Privat). Betriebe, Betten und Auslastung: nur kollektive Unterkünfte (Hotels, Resorts, Pensionen, Camps). Auslastung = Hotelübernachtungen 2025 geteilt durch Betten 2024 mal Tage. Datenbasis: MONSTAT Release 27-2/2026, Turistički kapaciteti 2024, Monatsdatenbank kollektive Unterkünfte.

Bettenauslastung der Hotels 2025: ganzes Jahr und Saison Mai bis Oktober



HERKUNFTSMÄRKTE

Jeder Ort hat seine eigenen Gäste

Montenegro lebt fast ganz vom Ausland: 95,8 % aller Übernachtungen stammen von ausländischen Gästen. Die wichtigsten Länder sind Serbien, Russland und Bosnien-Herzegowina, also die Nachbarschaft. Schaut man auf die einzelnen Orte, zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild.

Budva verteilt sich so breit, dass die drei stärksten Länder zusammen nur 32,5 Prozent der Hotelnächte bringen. Ähnlich breit stehen Podgorica, Kotor und Tivat. Kotor lebt in den Hotels vor allem von Briten, Israelis und Amerikanern, Ulcinj von Franzosen und Gästen aus dem Kosovo, Bar von Serben und Polen.

In den Bergen ist die Abhängigkeit grösser. In Kolašin bringen Inlandsgäste und Gäste aus Israel zusammen fast die Hälfte der Hotelnächte. Der israelische Markt wächst dort seit Jahren, hängt aber stark an der Lage im Nahen Osten. Bricht er ein, spürt Kolašin das sofort. Auch Žabljak hängt zu einem Drittel an Inlandsgästen.

DESTINATION	ANTEIL TOP-3 (HOTELS)	STÄRKSTER MARKT (ANTEIL)	ZWEITER MARKT (ANTEIL)	DRITTER MARKT (ANTEIL)	AUSLANDSANTEIL ALLE UNTERKÜNFTE
Budva	32,5 %	Serbien 18,5 %	Montenegro 7,2 %	Grossbritannien 6,9 %	97 %
Herceg Novi	48,5 %	Montenegro 22,0 %	Serbien 14,9 %	Grossbritannien 11,6 %	93 %
Bar	51,2 %	Serbien 27,9 %	Polen 12,0 %	Bosnien-Herz. 11,3 %	97 %
Ulcinj	46,1 %	Frankreich 16,2 %	Kosovo 15,5 %	Montenegro 14,5 %	95 %
Kotor	34,4 %	Grossbritannien 17,9 %	Israel 8,3 %	USA 8,2 %	99 %
Tivat	35,3 %	Serbien 15,5 %	Grossbritannien 12,3 %	Israel 7,6 %	99 %
Podgorica	32,8 %	Israel 11,2 %	China 11,0 %	Serbien 10,6 %	93 %
Kolašin	60,9 %	Montenegro 26,7 %	Israel 21,4 %	Albanien 12,8 %	83 %
Žabljak	51,9 %	Montenegro 30,2 %	Israel 14,7 %	Serbien 7,0 %	89 %

Lesebeispiel: Steht hinter einem Land 18,5 %, kamen 18,5 Prozent aller Hotelübernachtungen dieses Ortes im Jahr 2025 aus diesem Land. Anteil Top-3 = die drei Länder zusammen. Gezählt sind kollektive Unterkünfte, Inlandsgäste als eigener Markt. Datenbasis: MONSTAT Monatsdatenbank kollektive Unterkünfte; Release 27-2/2026.

Ganz Montenegro, alle Unterkünfte: die zehn stärksten Märkte Januar bis September 2026 MONSTAT, VORLÄUFIG

HERKUNFT	ÜBERNACHTUNGEN JAN. BIS SEPT. 2026	ANTEIL	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Serbien	3.592.163	24,2 %	+12,3 %
Russland	2.148.079	14,5 %	+10,2 %
Bosnien-Herzegowina	1.127.005	7,6 %	+0,8 %
Deutschland	700.862	4,7 %	+19,7 %
Ukraine	687.730	4,6 %	+21,1 %
Vereinigtes Königreich	615.746	4,2 %	+16,2 %
Polen	578.254	3,9 %	+38,6 %
Montenegro (Inland)	554.919	3,7 %	+2,0 %
Frankreich	396.573	2,7 %	+5,9 %
Türkei	366.617	2,5 %	–34,4 %

ENTWICKLUNG

Kotor und Bar wachsen, Ulcinj tritt auf der Stelle

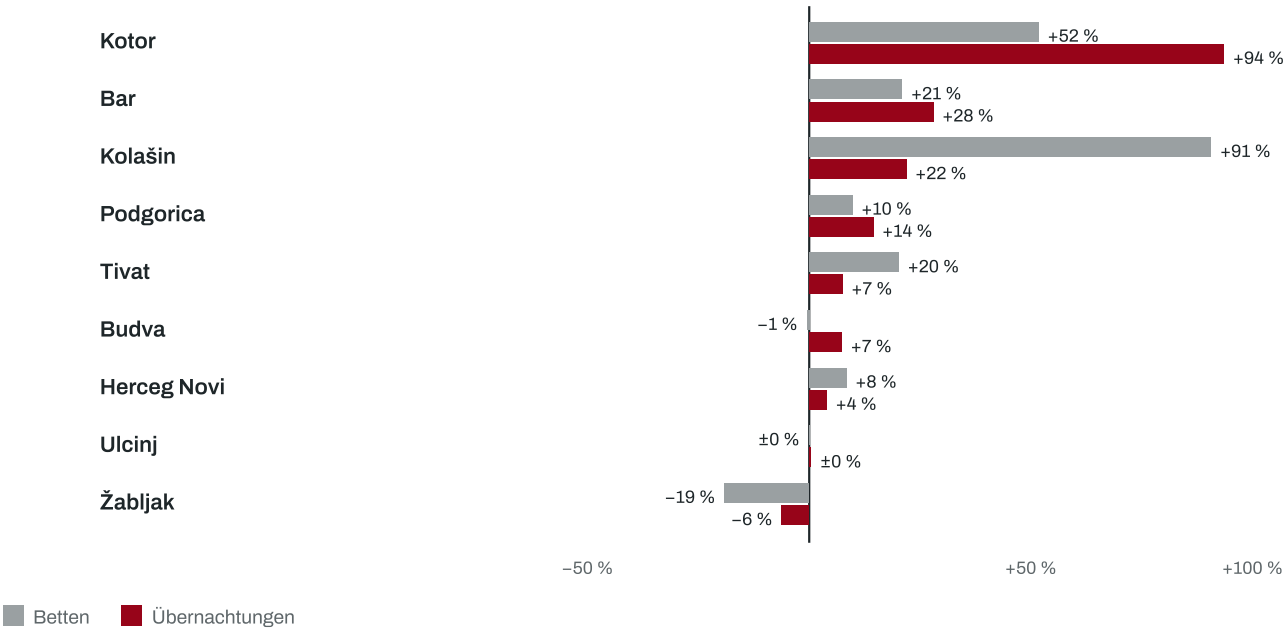
Bezugspunkt ist 2019: das letzte normale Jahr vor der Pandemie, und das erste, für das MONSTAT die Hotelbetten nach heutiger Abgrenzung ausweist.

Kotor hat seine Hotelübernachtungen seit 2019 fast verdoppelt und die Hotelbetten um gut die Hälfte ausgebaut. Bar legte bei den Nächten um 28 Prozent zu, Kolašin um 22 Prozent, dort hat sich die Zahl der Hotelbetten sogar fast verdoppelt. Budva, Tivat und Herceg Novi wachsen moderat.

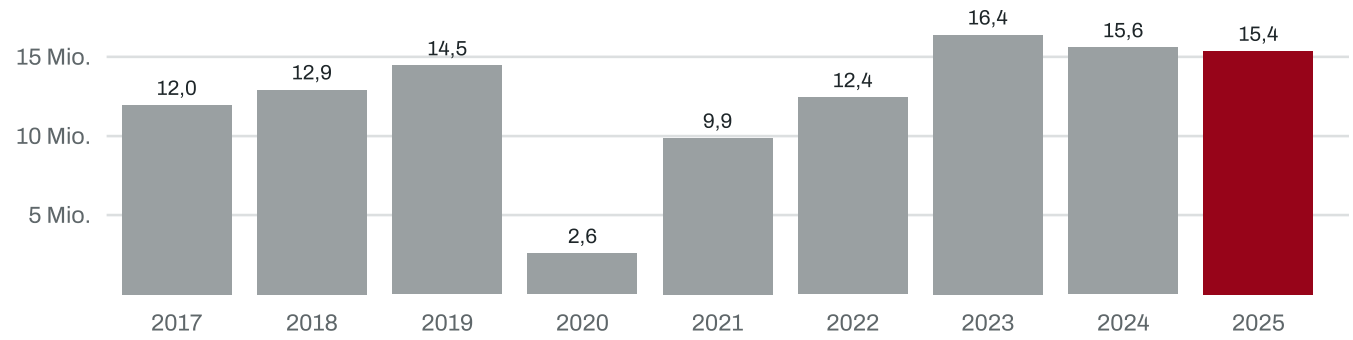
Ulcinj steht still, und das bei gleich vielen Hotelbetten. Rechnet man die Privatzimmer dazu, hat Ulcinj gegenüber 2019 sogar knapp ein Drittel seiner Übernachtungen verloren. Žabljak hat Hotelbetten abgebaut und liegt bei den Hotelnächten leicht unter 2019, mit den Privatzimmern aber deutlich darüber.

Für das ganze Land gilt: 2023 war das Rekordjahr mit 16,4 Millionen Übernachtungen. 2024 und 2025 lagen leicht darunter, die Ankünfte stiegen aber weiter. Die Gäste kommen öfter und bleiben kürzer.

Hotelbetten 2019 bis 2024 und Hotelübernachtungen 2019 bis 2025



Übernachtungen in Montenegro, alle Unterkünfte, 2017 bis 2025 (in Millionen)



Datenbasis: MONSTAT Monatsdatenbank kollektive Unterkünfte; Turistički kapaciteti u kolektivnom smještaju 2019 und 2024; Gesamtreleases 2017 bis 2025. 2020 und 2021 pandemiebedingt.

SAISONALITÄT

Ein Sommerland mit zwei Ausnahmen

Ein Ort gilt als ausgewogen, wenn Sommer und Winter nahe beieinander liegen. An der montenegrinischen Küste liegen sie weit auseinander. In Ulcinj fallen 96 Prozent der Hotelnächte zwischen Mai und Oktober, in Bar 93 Prozent. Juli und August allein bringen dort mehr als die Hälfte des Jahres. Budva, Kotor und Herceg Novi sind etwas breiter aufgestellt, auch weil Kongresse und Städtereisen die Randmonate füllen.

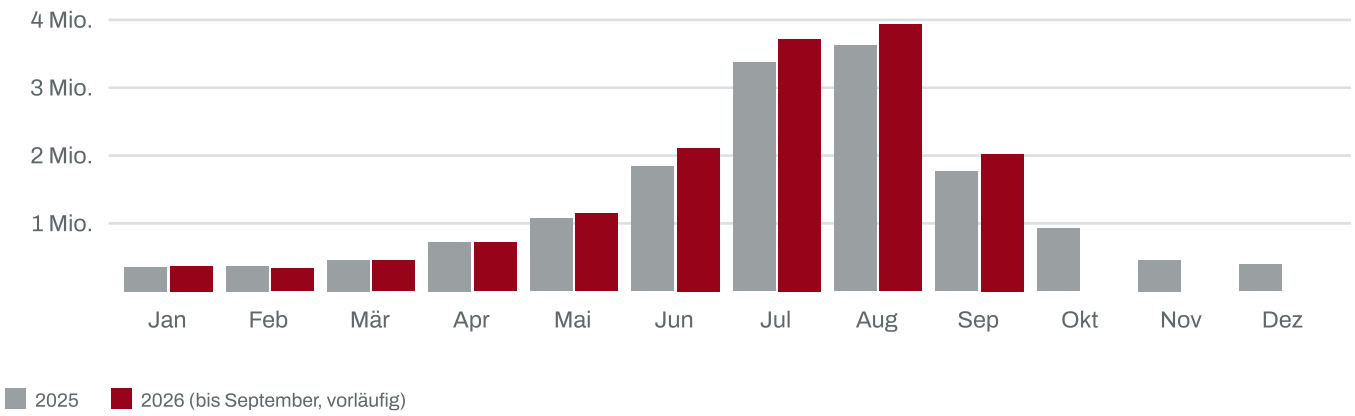
Die zwei Ausnahmen sind Kolašin und Podgorica. Kolašin hat mit dem Skigebiet Kolašin 1600 einen echten Winter und kommt auf 39 Prozent Winteranteil. Podgorica lebt von Geschäftsreisen und ist das ganze Jahr gleichmässiger belegt.

Für Investoren ist das die wichtigste Zahl im ganzen Bericht. Ein Küstenhotel muss sein Geld heute in fünf Monaten verdienen. Jede Woche, die vorne oder hinten dazukommt, wirkt direkt auf das Ergebnis.

DESTINATION (HOTELS)	WINTER NOV. BIS APRIL	SOMMER MAI BIS OKT.	DAVON JULI UND AUGUST	DIFFERENZ SOMMER VS. WINTER
Kolašin	39 %	61 %	26 %	22,6 %p.
Podgorica	36 %	64 %	22 %	28,0 %p.
Tivat	19 %	81 %	37 %	61,3 %p.
Žabljak	19 %	81 %	40 %	62,7 %p.
Herceg Novi	17 %	83 %	37 %	65,4 %p.
Kotor	15 %	85 %	37 %	70,0 %p.
Budva	13 %	87 %	41 %	74,1 %p.
Bar	7 %	93 %	55 %	86,5 %p.
Ulcinj	4 %	96 %	53 %	92,4 %p.

Anteile an den Übernachtungen in kollektiven Unterkünften 2025. Winter November bis April, Sommer Mai bis Oktober. Datenbasis: MONSTAT Monatsdatenbank kollektive Unterkünfte.

Übernachtungen pro Monat, ganz Montenegro, alle Unterkünfte



AKTUELL

Die Saison 2026 bis September

Montenegro legt 2026 deutlich zu. Von Januar bis September zählte MONSTAT 14,8 Millionen Übernachtungen, +9,0 Prozent mehr als im Vorjahr. Juni, Juli und September waren die stärksten Monate ihrer Art, seit MONSTAT monatlich alle Unterkünfte zählt. Nur der August blieb unter dem Rekord von 2019.

Das Wachstum kommt aber stärker bei den Privatvermietern an als in den Hotels. Die Hotels wachsen um +4,4 Prozent, das ganze Land um +9,0 Prozent.

Unter den Destinationen gewinnen Kolašin und Bar am deutlichsten, beide um mehr als 17 Prozent. Tivat und Herceg Novi legen zwischen 8 und 10 Prozent zu. Budva hält das Vorjahr, Kotor und Podgorica liegen leicht darunter. In Podgorica fehlen vor allem Gäste aus China, Israel und der Türkei.

Bei den Märkten fallen drei Bewegungen auf: Polen wächst um fast 40 Prozent, Deutschland um 20 Prozent, und die Türkei verliert ein Drittel. Russland und Serbien bleiben die beiden grössten Herkunftsländer und wachsen weiter.

DESTINATION (HOTELS)	ANKÜNFTE JAN. BIS SEPT. 2025	ANKÜNFTE JAN. BIS SEPT. 2026	VERÄN-DERUNG	ÜBERNACH-TUNGEN 2025	ÜBERNACH-TUNGEN 2026	VERÄN-DERUNG
Kolašin	37.724	41.632	+10,4 %	75.690	89.423	+18,1 %
Bar	105.300	115.609	+9,8 %	460.436	541.216	+17,5 %
Tivat	68.488	78.989	+15,3 %	199.510	219.890	+10,2 %
Herceg Novi	144.666	152.956	+5,7 %	733.285	792.661	+8,1 %
Žabljak	22.702	25.112	+10,6 %	46.567	49.950	+7,3 %
Ulcinj	89.457	94.602	+5,8 %	393.463	411.606	+4,6 %
Budva	506.714	507.573	+0,2 %	2.055.934	2.070.677	+0,7 %
Kotor	98.950	101.933	+3,0 %	282.379	277.048	–1,9 %
Podgorica	152.355	151.141	–0,8 %	275.111	261.518	–4,9 %
Montenegro, Hotels	**1.281.254**	**1.331.044**	**+3,9 %**	**4.622.278**	**4.825.806**	**+4,4 %**
Montenegro, alle Unterkünfte	**2.415.769**	**2.665.456**	**+10,3 %**	**13.592.198**	**14.819.029**	**+9,0 %**

Destinationen: kollektive Unterkünfte, jeweils Januar bis September. Gesamtland zusätzlich mit Privatunterkünften. Werte 2026 vorläufig. Datenbasis: MONSTAT Monatsdatenbanken, Stand 28.10.2026.

DESTINATIONEN IM VERGLEICH

Die Scorecard: neun Orte, sechs Kennzahlen

Welcher Ort steht am besten da? Wir haben die neun Destinationen nach sechs Kennzahlen gereiht, die für einen Hotelbetrieb zählen: wie gut die Betten belegt sind, wie viel im Winter passiert, wie breit die Gäste gestreut sind, wie stark der Ort seit 2019 und in der laufenden Saison wächst, und wie hoch der Anteil an Vier- und Fünfsternebetten ist. Rang 1 ist jeweils der beste Wert. Der Gesamtrang ergibt sich aus dem Durchschnitt.

Vorne liegt Kolašin. Der Bergort ist am besten ausgelastet, hat den stärksten Winter und wächst 2026 am schnellsten. Seine Schwäche ist die Abhängigkeit von wenigen Märkten, und mit sechs Hotels ist die Basis klein. Podgorica folgt dank Ganzjahresbetrieb und breiter Streuung. Budva, Kotor und Tivat teilen sich Rang 3, jeder mit einem anderen Profil.

Am Ende stehen Ulcinj und Žabljak. Ulcinj hat die kürzeste Saison und kaum Wachstum. Žabljak hat zu wenige und zu einfache Hotelbetten für die Nachfrage, die der Durmitor bringt.

DESTINATION	HOTEL-AUSLASTUNG	WINTER-ANTEIL	TOP-3-MÄRKTE	HOTELNÄCHTE SEIT 2019	HOTELNÄCHTE 2026	BETTEN 4 UND 5 STERNE	Ø RANG	GESAMT
Kolašin BERGE	34 % 1	39 % 1	61 % 9	+22 % 3	+18,1 % 1	81 % 1	2,7	**1**
Podgorica HAUPTSTADT	31 % 3	36 % 2	33 % 2	+14 % 4	−4,9 % 9	75 % 2	3,7	**2**
Budva KÜSTE	33 % 2	13 % 7	33 % 1	+7 % 6	+0,7 % 7	72 % 3	4,3	**3**
Kotor KÜSTE	31 % 4	15 % 6	34 % 3	+94 % 1	−1,9 % 8	67 % 4	4,3	**3**
Tivat KÜSTE	30 % 5	19 % 3	35 % 4	+7 % 5	+10,2 % 3	65 % 6	4,3	**3**
Bar KÜSTE	18 % 9	7 % 8	51 % 7	+28 % 2	+17,5 % 2	60 % 7	5,8	**6**
Herceg Novi KÜSTE	30 % 6	17 % 5	48 % 6	+4 % 7	+8,1 % 4	54 % 8	6,0	**7**
Ulcinj KÜSTE	18 % 8	4 % 9	46 % 5	±0 % 8	+4,6 % 6	65 % 5	6,8	**8**
Žabljak BERGE	27 % 7	19 % 4	52 % 8	−6 % 9	+7,3 % 5	25 % 9	7,0	**9**

Alle Kennzahlen auf Basis der kollektiven Unterkünfte (Hotels). Hotelauslastung = Bettenauslastung 2025. Winteranteil = Anteil November bis April an den Hotelnächten 2025. Top-3-Märkte = Anteil der drei stärksten Herkunftsländer, niedriger ist besser. Hotelnächte seit 2019 = Veränderung 2019 bis 2025. Hotelnächte 2026 = Januar bis September gegenüber Vorjahr. Betten 4 und 5 Sterne = Anteil 2024. Datenbasis: MONSTAT, Auswertung Montenegro Experts Hospitality Consulting.

Wie Sie die Scorecard lesen. Sie ist kein Urteil über die Schönheit eines Ortes, sondern über seine Lage als Hotelstandort. Ein schwacher Gesamtrang heisst oft: Hier liegt das grösste ungenutzte Potenzial. Genau dort lohnt sich der zweite Blick, für Betreiber wie für Investoren.

DESTINATIONSPROFILE

Jeder Ort auf einer Karte

Für jede Destination das Wichtigste in drei Sätzen: was sie stark macht, wo es hakt, und was wir an Stelle der Betriebe und der Gemeinde als Nächstes angehen würden. Die Kennzahlen beziehen sich auf Hotels.

Budva

KÜSTE · GESAMTRANG 3

Auslastung	Winter	2026
33 %	13 %	+1 %

Stärke. Grösster Ort des Landes, breiteste Märkte (Top-3 nur 33 Prozent), höchste Hotelauslastung an der Küste.

Baustelle. Winter bringt nur 13 Prozent, 2026 tritt die Hotelnachfrage auf der Stelle.

Unsere Empfehlung. Kongresse und Firmenveranstaltungen von November bis März gezielt verkaufen, Altstadt und Hinterland als Ganzjahresangebot bündeln.

Herceg Novi

KÜSTE · GESAMTRANG 7

Auslastung	Winter	2026
30 %	17 %	+8 %

Stärke. Lange Aufenthalte (7,2 Nächte), treue Inlandsgäste, Winteranteil 17 Prozent.

Baustelle. Über alle Unterkünfte noch 11 Prozent unter 2019.

Unsere Empfehlung. Gesundheit und Rehabilitation rund um Igalo zu einem Angebot für die Nebensaison ausbauen, auch für Gäste aus dem deutschsprachigen Raum.

Bar

KÜSTE · GESAMTRANG 6

Auslastung	Winter	2026
18 %	7 %	+18 %

Stärke. Hotelnächte seit 2019 plus 28 Prozent, 2026 plus 18 Prozent, Polen als zweiter Markt.

Baustelle. Tiefste Auslastung aller Orte (18 Prozent), Sommeranteil 93 Prozent, 21 Prozent mehr Betten seit 2019.

Unsere Empfehlung. Die neuen Betten brauchen Nebensaison: Skadarsee und Weinbau in Crmnica liegen in derselben Gemeinde und gehören ins Angebot.

Ulcinj

KÜSTE · GESAMTRANG 8

Auslastung	Winter	2026
18 %	4 %	+5 %

Stärke. Eigene Märkte (Frankreich, Kosovo), lange Sandstrände, Ada Bojana.

Baustelle. Kürzeste Saison des Landes (96 Prozent im Sommer), über alle Unterkünfte ein Drittel unter 2019.

Unsere Empfehlung. Frühling und Herbst mit Kitesurfen, Vogelbeobachtung an der Saline und Kulinarik füllen, Märkte im Westen Europas gezielt ansprechen.

Kotor

KÜSTE · GESAMTRANG 3

Auslastung	Winter	2026
31 %	15 %	−2 %

Stärke. Hotelnächte seit 2019 fast verdoppelt, 42 Prozent Fünfsternebetten, Gäste aus Grossbritannien, Israel und den USA.

Baustelle. 2026 leicht rückläufig, Druck durch Tagesgäste von Kreuzfahrtschiffen.

Unsere Empfehlung. Auf Preis statt Menge setzen, Tagesgäste steuern, Kultur und Bucht als Angebot für Frühling und Herbst.

Tivat

KÜSTE · GESAMTRANG 3

Auslastung	Winter	2026
30 %	19 %	+10 %

Stärke. 2026 plus 10 Prozent, Winteranteil 19 Prozent, Flughafen und Yachthäfen vor der Tür.

Baustelle. Nur 16 Prozent der Nächte in Hotels, die Ferienwohnung dominiert.

Unsere Empfehlung. Flugverbindungen im Winter halten, Yachtsaison verlängern, Hotels als Servicevorsprung gegenüber der Ferienwohnung positionieren.

Podgorica

HAUPTSTADT · GESAMTRANG 2

Auslastung	Winter	2026
31 %	36 %	−5 %

Stärke. Ganzjährig belegt (36 Prozent Winter), Geschäftsreisen, 75 Prozent Premiumbetten.

Baustelle. 2026 minus 5 Prozent, weil Gäste aus China, Israel und der Türkei fehlen.

Unsere Empfehlung. Märkte breiter aufstellen, Tagungen ausbauen, Skadarsee und die grossen Weingüter vor der Stadt als Wochenendangebot nutzen.

Kolašin

BERGE · GESAMTRANG 1

Auslastung	Winter	2026
34 %	39 %	+18 %

Stärke. Gesamtrang 1: beste Auslastung, stärkster Winter, 2026 plus 18 Prozent, Hotelbetten seit 2019 fast verdoppelt.

Baustelle. Top-3-Märkte bringen 61 Prozent, Israel allein 21 Prozent. Nur sechs Hotels.

Unsere Empfehlung. Märkte verbreitern, vor allem Wandergäste aus Mitteleuropa für den Sommer. Biogradska Gora und Bjelasica als Sommerangebot stärken.

Žabljak

BERGE · GESAMTRANG 9

Auslastung	Winter	2026
27 %	19 %	+7 %

Stärke. Durmitor zieht: alle Übernachtungen seit 2019 plus 32 Prozent.

Baustelle. Hotelbetten seit 2019 minus 19 Prozent, nur 25 Prozent in vier oder fünf Sternen, Hotelnächte rückläufig.

Unsere Empfehlung. Hier fehlt gutes Hotelangebot. Für Investoren der klarste Engpass im Land, mit ganzjährigen Bergangeboten zu rechnen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Was jetzt zu tun ist

Die Zahlen zeigen dasselbe Muster in fast jedem Ort: Die Gäste sind da, aber zu wenige Wochen im Jahr, und immer mehr von ihnen wohnen nicht im Hotel. Daraus ergeben sich konkrete Schritte für drei Gruppen.

Für Hoteliers

1. **Die Randmonate verkaufen, nicht den August.**
   April, Mai, Oktober und November mit Gruppen füllen: Seminare, Firmenreisen, Wein und Kulinarik, Gesundheit, Wandern. Jeder dieser Monate mit zehn Punkten mehr Belegung verändert das Jahresergebnis spürbar.
2. **Drei Märkte statt einem.**
   Polen und Deutschland wachsen 2026 zweistellig. Gäste aus dem deutschsprachigen Raum reisen gern ausserhalb der Ferien und bleiben lange.
3. **Den Unterschied zur Ferienwohnung zeigen.**
   Frühstück mit Produkten aus der Region, Service, Erlebnisse aus einer Hand. Wer nur ein Bett verkauft, verliert gegen die Wohnung nebenan.
4. **Mitarbeiter länger halten.**
   Wer länger offen hat, behält sein Personal, und geschultes Personal ist die Grundlage für höhere Preise.

Für Gemeinden und Tourismusverbände

1. **Die Privatvermietung vollständig erfassen.**
   Zwei Drittel der Nächte laufen dort. Ohne saubere Zahlen fehlen Abgaben und jede Grundlage für Planung.
2. **Einen Kalender für die Nebensaison.**
   Feste, Sportanlässe und Kongresse gezielt in April, Mai und Oktober legen, gemeinsam mit den Hotels.
3. **Küste und Hinterland verbinden.**
   Skadarsee, Weinbau, Berge und Küste als ein Angebot vermarkten, nicht als getrennte Welten.
4. **Flugverbindungen ausserhalb des Sommers sichern.**
   Ohne Winterflüge aus Mitteleuropa bleibt jede Saisonverlängerung Theorie.

Für Investoren und Banken

1. **Mit echten Auslastungen rechnen.**
   An der Küste liegen Hotelbetten übers Jahr bei 18 bis 33 Prozent. Ein Geschäftsplan, der mit 60 Prozent rechnet, braucht eine gute Begründung.
2. **Das Nebensaisonkonzept vor dem nächsten Bett.**
   Bar zeigt es: 21 Prozent mehr Betten, aber die tiefste Auslastung im Land.
3. **Auf die Engpässe schauen.**
   Žabljak hat Nachfrage und zu wenige gute Betten. Die Bucht von Kotor wächst im oberen Segment.
4. **Den Betrieb vor dem Kauf prüfen lassen.**
   Zahlen, Team, Märkte, Zustand: Die Entscheidung fällt besser vor der Unterschrift.

UNSER BEITRAG

Was Montenegro Experts Hospitality Consulting dafür tut

Wir sind die betriebliche Hotelberatung für unabhängige Häuser in Montenegro, mit dem deutschsprachigen Markt als Unterscheidung.

Entscheidungsgrundlage

Bevor ein Eigentümer verkauft, investiert, einen Kredit beantragt oder sein Betriebsmodell ändert: Standort, Zahlen und Markt auf den Tisch, ehrlich bewertet.

Umsetzung im Haus

Wir begleiten die Schritte im Betrieb: Nebensaisonangebot, neue Märkte, Preise, Abläufe. Nicht als Bericht in der Schublade, sondern vor Ort.

Weiterbildung

Wir schulen Führung und Mitarbeiter, damit die Umsetzung bleibt, wenn wir wieder weg sind.

Sie wollen die Zahlen für Ihre Gemeinde, Ihre Kategorie und Ihre Märkte? Kontakt und Gesprächsangebot auf der letzten Seite.

ANHANG

Quellen und Methodik

Quellen

- MONSTAT, Release 27-2/2026: Dolasci i noćenja turista, ukupno 2025 (endgültige Daten, 8. April 2026)
- MONSTAT, Gesamtreleases 2017, 2019 und 2024 (Ankünfte und Übernachtungen nach Gemeinden)
- MONSTAT, Monatsdatenbank Gesamtunterkunft 2017 bis September 2026
- MONSTAT, Monatsdatenbank kollektive Unterkünfte 2016 bis September 2026, nach Destination und Herkunftsland (Stand 28. Oktober 2026)
- MONSTAT, Turistički kapaciteti u kolektivnom smještaju 2019 und 2024
- MONSTAT, Volkszählung 2023, Einwohner nach Gemeinden

Begriffe

Alle Unterkünfte umfasst kollektive und private Unterkünfte. Private Unterkünfte meldet MONSTAT nur jährlich über die lokalen Tourismusorganisationen; nicht registrierte Gäste sind nicht erfasst.

Hotels / kollektive Unterkünfte sind Hotels aller Art, Resorts, Pensionen, Motels, Hostels, Camps und Ethnodörfer. Diese Betriebe melden monatlich.

Bettenauslastung = Hotelübernachtungen 2025 geteilt durch (Hotelbetten 2024 × 365). Für die Saison: Mai bis Oktober geteilt durch (Betten × 184). Die Bettenzahl 2025 war bei Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht. Gezählt werden feste und Zusatzbetten, auch in Häusern, die im Winter schliessen. Die Werte liegen deshalb tiefer als die Zimmerauslastung, die Hotels selbst angeben.

Saisonalität: Winter November bis April, Sommer Mai bis Oktober, jeweils Kalenderjahr 2025. Differenz in Prozentpunkten.

Top-3-Abhängigkeit: Anteil der drei stärksten Herkunftsländer an den Hotelübernachtungen 2025, Inlandsgäste als eigenes Land.

Scorecard: Rang 1 bis 9 je Kennzahl, Gesamtrang aus dem Durchschnitt der sechs Ränge, alle Kennzahlen gleich gewichtet.

Gemeindegrenzen: Podgorica ohne die seit 2018 bzw. 2022 eigenständigen Gemeinden Tuzi und Zeta.

Vorläufige Daten: Alle Werte für 2026 sind vorläufig und können sich mit dem Jahresrelease 2027 noch ändern.

Nicht enthalten

Preise, Umsatz je Zimmer, Gästebewertungen und Zweitwohnungen weist MONSTAT nicht aus. Wir haben diese Punkte bewusst weggelassen statt sie zu schätzen.

Haftungshinweis. Dieser Bericht ist eine eigene Auswertung von Montenegro Experts Hospitality Consulting. Er ist keine Veröffentlichung des Statistikamts MONSTAT, und MONSTAT hat ihn weder erstellt noch geprüft. Die Rohdaten stammen aus den öffentlich zugänglichen Veröffentlichungen von MONSTAT; Berechnungen, Reihungen, Bewertungen und Empfehlungen stammen von Montenegro Experts Hospitality Consulting. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Rundungsdifferenzen sind möglich. Der Bericht ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Auswertung und Text: Ljubo Vuljaj und Michael Gehring, Montenegro Experts Hospitality Consulting, November 2026. Abdruck mit Quellenangabe «Montenegro Destination Report 2026/27, Montenegro Experts Hospitality Consulting, auf Basis von MONSTAT-Daten» frei.

Montenegro Experts
Hospitality · Culinary · Wine

IHRE ANSPRECHPARTNER

Wir kennen beide Seiten: die Zahlen und den Betrieb

Montenegro Experts Hospitality Consulting ist die betriebliche Beratung für unabhängige Hotels und die Gastronomie in Montenegro. Wir arbeiten auf Montenegrinisch, Deutsch und Englisch, vor Ort und mit dem deutschsprachigen Markt im Rücken.



Ljubo Vuljaj

Gastronomie und Qualität

Gebürtiger Montenegriner, Diplomsommelier, seit 2000 in der Branche. Lehrer für Servierkunde an der Landesberufsschule Bad Gleichenberg. Gastronomiekonzepte, Weinkarten, Servicekultur.



Michael Gehring

Hotellerie und Strategie

Hotelmentor mit vierzig Jahren Hotellerie. Pre-Opening, Revenue Management, Markenaufbau und Investment-Readiness für private Hotels.

Ihre Zahlen, durchgerechnet

Wie steht Ihr Haus im Vergleich zu Ihrem Ort? Welche Monate lassen Sie liegen, welche Märkte fehlen Ihnen? Wir rechnen es für Ihren Betrieb durch und besprechen es mit Ihnen in einem kostenlosen Erstgespräch von 30 Minuten.

Schreiben Sie uns an office@montenegroexperts.me, Stichwort «Destination Report».

MONTENEGRO EXPERTS HOSPITALITY CONSULTING
office@montenegroexperts.me
montenegroexperts.me
Graz · Wien · München · Zürich · Podgorica (ME)

TELEFON
+382 67 734 124 (auch Viber)
+41 79 868 8168
+43 664 911 7660

SPRACHEN
Montenegrinisch · Deutsch · Englisch

Eigene Auswertung auf Basis von MONSTAT-Daten, keine Veröffentlichung von MONSTAT. Alle Angaben ohne Gewähr.