

EXKLUSIVES INVESTOREN-EXPOSÉ · VERTRAULICH

Immobilien-Investment

Ulcinj, Montenegro

11 Wohneinheiten · 3 Projekte · Ab 114.900 € · Adriatische Riviera — Montenegros verborgenes Juwel

€

EURO ALS WÄHRUNG
OHNE EU-MITGLIED-
SCHAFT

5,6%

BRUTTO-MIETRENDITE
KÜSTE Ø 2025

80,6%

BIP-WACHSTUM
P. K. 2014–2024

0%

ERBSCHAFTSTEUER
DIREKTE FAMILIE

BENU

IHR ANSPRECHPARTNER

BENU Solutions GmbH · Industriering 20, 9491 Ruggell, Liechtenstein

Tel. +423 371 19 70 · kontakt@benu-solutions.li

benu-vermoegenschutz.de

NUR 11 EINHEITEN VERFÜGBAR

DER STANDORT

Ulcinj — Montenegros *verborgenes Juwel*

32 KM KÜSTE · 1,57 MIO. ÜBERNACHTUNGEN 2025 · BIS 30 MRD. € UAE-INVESTMENT



VELIKA PLAŽA — 12 KM SANDSTRAND, 60 M BREIT



STARI GRAD — HISTORISCHE ALTSTADT, SONNENUNTERGANG

Ulcinj ist die südlichste Stadt Montenegros — mit **32 km Küstenlinie** (längste des Landes), der berühmten **Velika Plaža** (12 km Sandstrand, 60 m breit) und über **1,57 Millionen Übernachtungen im Jahr 2025**. Die Region wächst unaufhaltsam: 315.000–320.000 Touristenankünfte pro Jahr, ein Anteil von **12,2 % am Gesamt-Tourismus Montenegros** — bei einer Stadtbevölkerung von nur 11.488 Einwohnern.

Der entscheidende Treiber: **bis zu 30 Mrd. € UAE-Investment** (Emaar / Mohamed Alabbar) transformieren die Region strukturell. Was heute Geheimtipp ist, wird morgen Adriatische Riviera. Für frühe Investoren entsteht daraus ein asymmetrisches Chance-Risiko-Profil, das in Deutschland schlicht nicht existiert.

01

STEUERPARADIES AM MITTELMEER

Körperschaftsteuer 9–15 % progressiv (bis € 100k: 9 %) gegenüber effektiv ~29,8 % in Deutschland. Einkommensteuer 9–15 % statt 14–45 %. Erbschaftsteuer für direkte Familie: **0 %**.

02

VERDOPPELTE MIETRENDITE

Brutto-Mietrenditen von 4,4–7,1 % (Ø 5,59 % Küste, Stand Q4/2025) übertreffen deutsche Großstadtrenditen von 2,0–3,5 % um den **Faktor 2–3x** — bei deutlich günstigeren Einstiegspreisen.

03

UAE-INVESTITIONSTREIBER

Bis zu **30 Mrd. €** (Emaar / Mohamed Alabbar) transformieren Ulcinj strukturell. Neuer Flughafen, Marina, Luxusresorts. Wer früh einsteigt, profitiert vom Infrastruktursprung — wie einst Dubrovnik vor 15 Jahren.

Montenegro bietet deutschen Investoren eine Steuerlast, die um bis zu 70 % niedriger ist als in der Bundesrepublik — bei gleichzeitig dreifach höheren Immobilienrenditen und maximaler Vermögensabschirmung außerhalb der EU-Regulatorik.

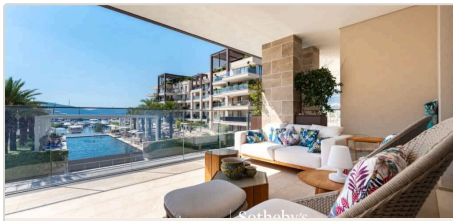
BENU SOLUTIONS — STANDORTANALYSE 2026

DIREKTVERGLEICH

KRITERIUM	DEUTSCHLAND	MONTENEGRO
Körperschaftsteuer	~29,8 % effektiv (KSt 15 % + Soli + GewSt)	9 % / 12 % / 15 % (progressiv) 3x GÜNSTIGER
Einkommensteuer	14–45 % + Soli	9–15 % BIS 3x GÜNSTIGER
Erbschaftsteuer (Familie)	7–30 % (nach Freibeträgen)	0 % für direkte Familie STEUERFREI
Ø Brutto-Mietrendite	2,0–3,5 % (Großstädte 2025)	4,4–7,1 % (Ø 5,59 % Küste) BIS 3x HÖHER
Immobilienpreis / m ²	€ 4.500–8.500 (München/Berlin)	€ 3.562 Ulcinj Ø DEUTLICH GÜNSTIGER
BIP-Wachstum p. K. 2014–24	~1–2 % p. a.	+80,6 % kumuliert WACHSTUMSPFAD
Währungsrisiko	Euro (kein Risiko)	Euro (offiziell, kein Risiko)
EU-Status / Beitritt	EU-Mitglied seit 1997	Kein EU-Recht anwendbar, souveräner Markt EIGENRECHT

DIE OBJEKTE

3 Projekte — 11 Einheiten in Ulcinj



NEUBAU 2026 · 8 EINHEITEN

Centar 7

Rr. Nene Tereza, Ulcinj
Bulevar Teuta — 1. Stadtkreisel
92 Einheiten gesamt · 40–60 m²

ab
130.000 €
Erstbezug · Neubauqualität



BESTAND 2024 · 1 EINHEIT

Bulevar Teuta EK

Bulevar Teuta bb, Ulcinj
Nähe Porto-Milena-Brücke
42 Einheiten gesamt · 34 m²

ab
114.900 €
Bestlage · Sofort verfügbar



BESTAND 2020 · 2 EINHEITEN

Bulevar BB Maisonette

Bulevar Teuta bb, Ulcinj
Stadtnah · Nähe Velika Plaža
38 Einheiten gesamt · 111–120 m²

ab
332.000 €
Großzügig · Maisonette-Typ

ALLE VERFÜGBAREN EINHEITEN IM ÜBERBLICK

PROJEKT	WE-NR.	FLÄCHE	LAGE	BAUJAHR	KAUFPREIS	STATUS
Centar 7	50	58 m ²	Bulevar Teuta	2026	169.700 €	VERFÜGBAR
Centar 7	51	60 m ²	Bulevar Teuta	2026	175.500 €	VERFÜGBAR
Centar 7	105	48 m ²	Bulevar Teuta	2026	144.000 €	VERFÜGBAR
Centar 7	106	46 m ²	Bulevar Teuta	2026	139.500 €	VERFÜGBAR
Centar 7	107	44 m ²	Bulevar Teuta	2026	133.000 €	VERFÜGBAR
Centar 7	109	48 m ²	Bulevar Teuta	2026	144.100 €	VERFÜGBAR
Centar 7	110	58 m ²	Bulevar Teuta	2026	169.700 €	VERFÜGBAR
Centar 7	120	60 m ²	Bulevar Teuta	2026	175.700 €	VERFÜGBAR
Bulevar Teuta EK	34	34 m ²	Porto Milena	2024	114.900 €	VERFÜGBAR
Bulevar BB Maisonette	42	111 m ²	Velika Plaža	2020	332.000 €	VERFÜGBAR
Bulevar BB Maisonette	41	120 m ²	Velika Plaža	2020	367.700 €	VERFÜGBAR

RENDITE-KALKULATION

Beispiel WE 105, Centar 7 · 48 m² · 144.000 € · 8 Wochen Saisonvermietung

KONSERVATIV

4,8 %

Wochenmiete 700 €
Auslastung 72 %
Jahresnetto nach Kosten

BASIS

6,2 %

Wochenmiete 900 €
Auslastung 82 %
Jahresnetto nach Kosten

OPTIMISTISCH

8,1 %

Wochenmiete 1.100 €
Auslastung 90 %
Jahresnetto nach Kosten

★★★ Montenegro — Souveräner Nicht-EU-Staat mit Euro-Währung

STANDORT ULCINJ

Fläche Gemeinde	255 km²
Einwohner Stadt	11.488
Küstenlänge	32 km (längste MNE)
Velika Plaža	12–13 km Sandstrand
Tourismusanteil MNE	12,19 %
Übernachtungen 2025	1.572.353
UAE-Investitionsvorhaben	bis 30 Mrd. €

IMMOBILIENMARKT ULCINJ

Ø Preis Wohnungen	3.562 €/m²
Preissteigerung Whg. 12 M.	+8 %
Ø Preis Häuser	2.639 €/m²
Preissteigerung Häuser 12 M.	+3 %
Ø Bruttorendite MNE Küste	5,59 %
Max. Rendite (Podgorica)	7,05 %

STEUERRAHMEN MONTENEGRO

Körperschaftsteuer	9–15 % progressiv
Einkommensteuer	9–15 %
Erbschaftsteuer Familie	0 %
Grunderwerbsteuer	3 % (einheitl.)
Währung	Euro (offiziell)
EU-Beitrittskandidat	seit 2010
DBA Deutschland–MNE	Vorhanden

MONTENEGRO MAKRO

Einwohner	623.525
BIP pro Kopf	13.259 USD
BIP-Wachstum 2024	+3,2 % (Weltbank)
BIP-Wachstum p. K. 2014–24	+80,6 %
Tourismusankünfte/Jahr	2,5 Mio. (2024)
Sonnentage p. a.	240
Küstenlinie gesamt	270 km

Bereit für Ihr Montenegro- Investment?

BENU Solutions begleitet Sie von der Standortauswahl über die steueroptimierte Gesellschaftsstruktur bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Jetzt Besichtigungstermin sichern — exklusiv für qualifizierte Investoren.

EINSTEIGEN AB

114.900 €

Nur 11 Einheiten verfügbar

BENU Solutions GmbH

IHR PARTNER FÜR VERMÖGENSSCHUTZ & SACHWERTINVESTMENTS

Industriering 20 · 9491 Ruggell, Liechtenstein

+423 371 19 70

kontakt@benu-solutions.li

benu-vermoegenschutz.de