

JESOLO LIDO · ULTRA-PRIME MARKET · 06 / 2026

Recherche · Wealth Dossier

Jesolo Lido.

Die Vertikalisierung des Luxus.

"Knappheit, das Meier-Viertel als Price Maker und das Arbitrage-Fenster der Angrenzung."

Eine strukturierte Lektüre für geduldiges Kapital.

+40 %

WACHSTUM 2021-2026

20 k€

TOP-TIER / M²

+22 %

IKONISCHER AUSBLICK 2031

182 %

SPREAD VS UP TOWN

REFERENZ

ALT/R/2026/06

VERTEILUNG

Öffentlich · Freier Zugang

ABDECKUNG

Jesolo Lido · Veneto

SEGMENT

Ultra-Prime

AKTUELLE WERTE · SEGMENT PRIME & ULTRA-PRIME

11,5-16,8k

Oberes Band · €/m²

>20k

Top-tier · €/m²

3,5-6M+

Vorherrschendes Ticket · €

~7,1k

Up Town · €/m²

Seit mindestens zwei Zyklen ist Jesolo kein Zweitwohnungsmarkt mehr. Der Lido ist heute ein Ultra-Prime-Wohnstandort mit



Dott. Tiziano Spagnuolo

Gründer · Altea Real Estate Services

+39 337 534 850 · info@altea.re · www.altea.re

ALTEA

REAL ESTATE SERVICES

(IT) Via Mazzini 2 – 33077 Sacile (PN) · (AT) Siezenheimer Str. 35 – 5020 Salzburg

P.IVA 01915570939 · REA PN-363031 · ISCR. CCIAA PN-UD

DOSSIER-INHALT

01	Zusammenfassung — sechs Punkte für den Entscheider	p. 02
02	Marktüberblick — das Jesolo Lido Design District und die Historie 2021–2026	p. 03
03	Der Meier-Preiseffekt — das Viertel als Price Maker	p. 04
04	Strukturelle Knappheit & Nachfrage — endliches Angebot, internationales Kapital	p. 05
05	Prognoseszenarien 2026–2031 — Basis, beschleunigt, konservativ	p. 06
06	Das Arbitrage-Fenster der Angrenzung — Case Study, Up Town Penthouse	p. 07
07	Methodik, Quellen, Disclaimer & Kontakte	p. 08

01 · ZUSAMMENFASSUNG

Sechs Punkte für den Vermögensentscheider.

Seit mindestens zwei Zyklen ist Jesolo kein Zweitwohnungsmarkt mehr. Der Lido ist heute ein Ultra-Prime-Wohnstandort mit strukturierter internationaler Nachfrage, und das Angebot an der Strandfront ist im wörtlichen Sinne zu einem endlichen Asset geworden. Diese sechs Lesarten fassen unsere Sicht zusammen.

- **Wertsteigerung 2021–2026: ~+40%** im Premium-Segment, mit progressiver Beschleunigung im Ultra-Prime-Band.
- **Aktuelle Werte €11.500 – €16.800/m²** im oberen Band, über €20.000/m² bei ikonischen Top-Tier-Penthäusern, mit vorherrschenden Tickets von €3,5 – €6M+.
- **Das Meier-Viertel agiert als Price Maker:** es hat einen Qualitäts- und Preis-Benchmark gesetzt, der sich — mit Sogwirkung — auf die unmittelbar angrenzenden Lagen überträgt.
- **Strukturelle, nicht-zyklische Knappheit:** die Strandfront ist nicht replizierbar, Top-Etagen-Einheiten sind per Definition zahlenmäßig begrenzt, und die Absorption ist schnell.
- **Outlook 2026–2031: +12–15% Prime, +18–22% ikonisch,** mit erwarteten Top-Tier-Werten von €23.000 – €25.000/m².
- **Arbitrage-Fenster der Angrenzung offen:** wer heute in angrenzende Lagen einsteigt, erfasst dieselbe Wertsteigerungskurve, abzüglich der Archistar-Prämie.

02 · MARKTÜBERBLICK

Das Viertel, das die Adria verändert hat.

Das Penthouse-Segment von Jesolo Lido hat einen Ultra-Prime-Reifegrad erreicht, der eine von der traditionell auf die italienische Küste angewandten abweichende Betrachtung erfordert. Das Jesolo Lido Design District ist kein einzelnes Asset: es ist ein international geführter Masterplan, der einen selektiven Wohn- und Hospitality-Standort strukturiert — mit Richard Meier Tower, Sky Villas, Beach Houses, Pool Houses und Summer Houses, wobei der Meier-Turm auf der offiziellen Website des Viertels zum Verkauf steht.

STRUKTURDATEN

Die Fertigstellung des Jesolo Lido Design District ist bis 2028 geplant. Der Masterplan umfasst insgesamt 450 Residenzen, 300 Zimmer und Suiten, drei Hotelbetriebe und rund 1.000 Stellplätze. **Es ist die bedeutendste Entwicklung, die je an der Nördlichen Adria im Luxus-Wohnsegment realisiert wurde.**

Jüngste Historie: zwei Zyklen, ein Verlauf

Die von uns aggregierten Daten zum Premium-Segment der Strandfront von Jesolo (oberes Marktband) zeigen zwei unterschiedliche Phasen:

ZEITRAUM	MARKTPHASE	DURCHSCHNITT VERÄNDERUNG
2021 — 2023	Post-pandemischer Schwung; Kapitalumschichtung zum residenziellen Zufluchts-Asset	+17 / +18%
2024 — 2026	Ultra-Prime-Konsolidierung; das Meier-Viertel tritt als Qualitäts-Benchmark ein	+19 / +22%
2021 — 2026 kumuliert	Strukturelles Wachstum des Premium-Segments	≈ +40%

Aktuelle Werte pro m², Prime- und Ultra-Prime-Segment

Aus den Verkaufsprospekten des Viertels und aus vergleichbaren Transaktionen in angrenzenden Lagen abgeleitete Bandbreiten. Siehe Abschnitt 07 für methodische Details.

OBERES BAND	TOP-TIER-PENTHÄUSER	VORHERRSCHENDES TICKET
11.500 – 16.800 €/ m²	> 20.000 €/ m²	3,5 – 6+ € Mio.

03 · DER MEIER-PREISEFFEKT

Das Viertel ist kein Asset. Es ist ein Price Maker.

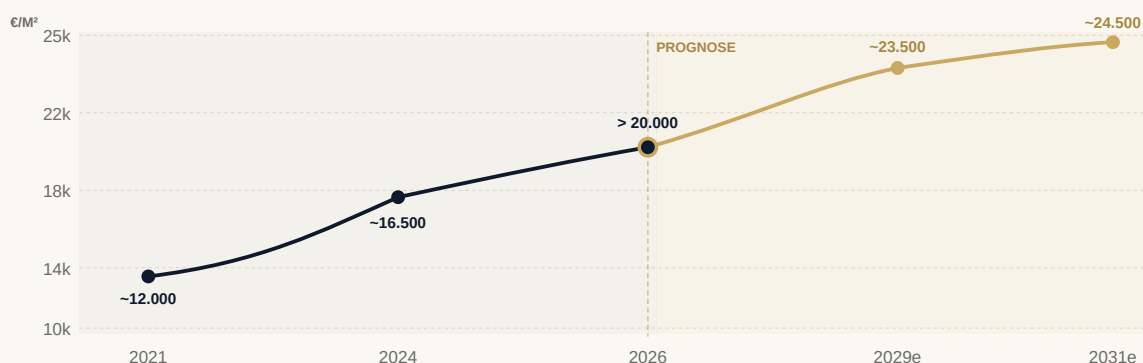
In reifen Luxusmärkten — Costa Smeralda, Forte dei Marmi, Portofino, Saint-Jean-Cap-Ferrat — wird die Wertkurve von einer geringen Zahl ikonischer Transaktionen gezeichnet, die die Referenz für den gesamten umliegenden Perimeter setzen. In Jesolo Lido vollzieht sich dieses Phänomen jetzt, angeführt vom Meier-Viertel.

Die fünf Übertragungsvektoren

- **Qualitäts- und Preis-Benchmark:** das Viertel setzt den architektonischen Standard, die technischen Standards und das Preis-Fundament für das lokale Ultra-Prime-Segment.
- **Strukturierte internationale Nachfrage:** Anziehung von HNWI-Kapital aus Österreich, Deutschland, Tschechien und, marginal, Polen und Ungarn. Überwiegend Cash-Buyer-Profil.
- **Service auf Hôtellerie-Niveau:** Einführung von Amenities (Concierge, Management, Pool, Fitness, Spa) vergleichbar mit Fünf-Sterne-Residential, was die Erwartungen im gesamten Segment neu gesetzt hat.
- **Sogwirkung auf die Angrenzung:** Wertsteigerung der Lagen unmittelbar außerhalb des Viertel-Perimeters, mit Preisdynamik, die sich durch Nähe überträgt.
- **Marktpolarisierung:** es entsteht eine klare Unterscheidung zwischen «ikonischem» Produkt (innerhalb des Viertels) und «Quality»-Produkt (außerhalb), mit zwei getrennten, aber korrelierten Wertkurven.

Das Meier-Viertel verkauft nicht nur Quadratmeter. Es verkauft, an ganz Jesolo Lido, eine neue Preisobergrenze — und ein neues Preis-Fundament.

ABB.01 · WERTKURVE PRO M² · TOP-TIER-PENTHÄUSER · 2021 — 2031 E



Nicht-lineares, aber beschleunigtes Wachstum im Ultra-Prime-Segment. Durchgezogene Linie: historische Reihe aus Prospekten und vergleichbaren Transaktionen. Champagnerfarbene Linie: prospektive Projektion im Basisszenario — siehe Abschnitt 05.

04 · STRUKTURELLE KNAPPHEIT

Die Strandfront ist nicht replizierbar.

Die Knappheit an Ultra-Prime-Produkt in Jesolo ist kein zyklisches Merkmal des Marktes — sie ist ein struktureller Wesenszug des Territoriums. Vier Vektoren machen sie über die Zeit defensiv, auch in ungünstigen Makro-Szenarien.

Gesättigte Strandfront

Es verbleibt kein neues bebaubares Land in 'erster Reihe' in Jesolo Lido. Das Angebot mit direktem Meerblick ist heute das, was es in zehn Jahren sein wird — und in zwanzig.

Zwingende Vertikalisierung

Der einzige Spielraum für Angebotswachstum ist vertikal: einige wenige zusätzliche Gebäude, jedes mit wenigen Top-Etagen-Einheiten. Penthäuser sind per Definition zahlenmäßig knapp.

Architektonische Einzigartigkeit

Jedes Ultra-Prime-Penthouse hat Grundriss, Ausrichtung und Ausblick, die kaum replizierbar sind. Das Asset verhält sich eher wie ein Sammlerstück als wie eine Commodity.

Schnelle Absorption

Die durchschnittlichen Absorptionszeiten für Top-Tier-Einheiten werden nach Launch in Monaten statt Jahren gemessen. Das jeweils verfügbare Angebot ist strukturell dünn.

DIE LESART DES WEALTH MANAGERS

Für Vermögen im Erhaltungsmodus ist Knappheit kein Liquiditätsrisiko — sie ist der primäre Faktor der Kapitalverteidigung über den Zyklus. Das nicht-substituierbare Asset widersteht Marktkorrekturen besser als das replizierbare.

NACHFRAGEANALYSE

Wer kauft 2026 in Jesolo.

Die internationale Nachfragekomponente ist seit 2023 deutlich gewachsen, zeitgleich mit der Vermarktung der ikonischen Einheiten des Viertels. Das Repräsentanzbüro von Altea in Salzburg spiegelt die Anerkennung dieses strukturellen Flusses wider.

KAPITALHERKUNFT	PROFIL	PRIMÄRER TREIBER
Italien (Triveneto, Lombardei)	Unternehmerische HNWI, Family Office	Vermögensdiversifikation und Zufluchts-Asset
Österreich	HNWI Wien, Salzburg; Cash-Buyer	Adria als «österreichische Riviera»; Nähe
Deutschland (Süd)	HNWI Bayern, BW; Cash-Buyer	Trophy-Asset, Inflationsschutz, bilingualer Zugang
Tschechien, Polen, Ungarn	Aufstrebende UHNWI, 1./2. Generation	Status, europäische Strandfront < 2h Flug

05 · PROGNOSESZENARIEN 2026—2031

Drei Verläufe, eine Richtung.

Die von uns vorgeschlagenen Fünfjahres-Hypothesen sind keine Prognosen — es sind Szenarien, konsistent mit beobachtbaren Marktdynamiken und der Rest-Pipeline des Viertels. Dem Basisszenario schreiben wir die höchste Wahrscheinlichkeit zu; die beschleunigten und konservativen Szenarien identifizieren den Korridor, innerhalb dessen sich die Werte in Abwesenheit extremer Makro-Ereignisse bewegen sollten.

SZENARIO	PRIME-PENTHÄUSER (IMPLIZITE CAGR)	IKONISCHE SUPER- PENTHÄUSER (IMPLIZITE CAGR)	ERWARTET TOP- TIER 2031
Konservativ	+8 / +10% kumuliert (≈ +1,7% p.a.)	+12 / +14% kumuliert (≈ +2,5% p.a.)	~ 22.500 €/m ²
Basis	+12 / +15% kumuliert (≈ +2,7% p.a.)	+18 / +22% kumuliert (≈ +3,8% p.a.)	~ 24.500 €/m²
Beschleunigt	+18 / +22% kumuliert (≈ +3,8% p.a.)	+25 / +30% kumuliert (≈ +5,3% p.a.)	~ 26.000 €/m ²

Auslöser des beschleunigten Szenarios

- Frühzeitige Fertigstellung des Viertels (bis 2027) und hochintensives internationales Marketing der verbleibenden zum Verkauf stehenden Einheiten.
- EZB-Zinsen unter 2,5%, mit Kapitalumschichtung aus Liquidität in Prime-Immobilien.
- Euro-Schwäche gegenüber CHF / USD, was die Nachfrage von Nicht-EU-Käufern verstärkt.

Auslöser des konservativen Szenarios

- Deutliche Verlangsamung der DACH-Volkswirtschaften und Kontraktion der österreichisch-deutschen Cash-Buyer-Komponente.
- Fertigstellung des Viertels über 2028 hinaus verschoben, was den Absorptionszyklus verlängert.
- Geopolitischer oder makroökonomischer Schock mit Risk-off-Effekt auf diskretionäre Assets.

In allen drei Szenarien bleibt die Richtung positiv. Es ändert sich der Gradient, nicht der Kurs.

CAGR (Compound Annual Growth Rate) berechnet als durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über einen 5-Jahres-Horizont. Kumulierte Prozentsätze sind netto von Transaktionskosten und erwarteter Inflation ausgewiesen. Alle Werte für 2031 sind indikativ und stellen keine Renditegarantie dar.

06 · DAS ARBITRAGE-FENSTER DER ANGRENZUNG

Gleicher Verlauf. Ohne die Archistar-Prämie.

Die operative Schlussfolgerung dieses Dossiers ist nicht «Jesolo wird steigen» — das ist mittlerweile eine Marktbeobachtung. Die Schlussfolgerung ist, dass das intelligente Einstiegsfenster nicht durch das Viertel führt, sondern durch seine Angrenzungen. Es ist dieselbe Logik, nach der man an liquiden Märkten die Vergleichswerte eines ikonischen Titels kauft statt des ikonischen Titels selbst: man erfasst das Beta des Segments und zahlt weniger für den «Signatur»-Faktor.

Die Arbitrage-Logik in drei Schritten

- **Benchmark-Identifikation.** Das Viertel setzt die Preiskurve des Segments, heute und in den nächsten 5 Jahren. Es ist die Referenz, an der jede andere Lido-Einheit gemessen wird.
- **Quantifizierung der Signatur-Prämie.** Ein signifikanter Anteil des Top-Tier-Preises — geschätzt zwischen 25% und 35% — ist der Archistar-Marke, den exklusiven Hôtellerie-Services und der Ikonografie des Produkts zuzuschreiben, mehr als dem Immobilien-Asset selbst.
- **Das Beta erfassen ohne das Signatur-Alpha.** Top-Etagen-Einheiten unmittelbar angrenzend an das Viertel partizipieren an der Wertsteigerung des Segments (das Beta), sind aber ohne die Archistar-Prämie bepreist (der symbolische Alpha-Anteil).

CASE STUDY · UP TOWN PENTHOUSE · VIA MONACO 1, JESOLO LIDO

Positionierung: Penthouse auf der obersten Etage, Gebäude «The Skyline Up Town», eine Residenz pro Etage, Energieklasse A4, 275 m² mit Wintergarten auf dem Rooftop. Lage unmittelbar angrenzend an den Viertel-Perimeter, mit direktem Blick auf die ikonische Skyline.

Aktueller Preis: €1.950.000 → ~€7.090/m²

Vergleichende Lesarten:

REFERENZ	€/M ²	SPREAD VS UP TOWN
Up Town Penthouse · Via Monaco 1 (heute)	~7.090	—
Jesolo Lido oberes Band (Median-Bereich)	11.500 – 16.800	+ 62% / +137%
Ikonisches Top-Tier, Meier-Viertel	> 20.000	+ 182%

5-Jahres-Vermögensimplikation · Basisszenario

Wendet man die Trajektorie des Prime-Segments (+12 / +15% über fünf Jahre im Basisszenario) auf das Up Town Penthouse an, liegt der erwartete Wert für 2031 in einer Spanne von €2,18 Mio. bis €2,24 Mio. Sollte die Sogwirkung aus der Angrenzung an das Meier-Viertel das Asset dem Verhalten des ikonischen Segments annähern (+18 / +22%), verschiebt sich die erwartete Spanne auf €2,30 Mio. — €2,38 Mio. In beiden Hypothesen erfasst der Investor die Segment-Wertsteigerung von Jesolo Lido ohne Exposure gegenüber Top-Tier-Einstiegspreisen.

07 · METHODIK, QUELLEN & DISCLAIMER

Transparenzhinweise.

Methodik der Wertableitung

Die in diesem Dossier dargelegten Preisspannen pro Quadratmeter wurden durch Triangulation abgeleitet: (i) veröffentlichte Verkaufsprospekte der Projekte des Jesolo Lido Design District; (ii) vergleichbare Transaktionen im Lido-Perimeter, erfasst über das operative Netzwerk von Altea; (iii) das Immobilienmarkt-Observatorium (OMI) der italienischen Finanzverwaltung für die OMI-Zonen von Jesolo Lido, sowie F.I.A.I.P. Veneto für angrenzende Segmente; (iv) die Nomisma-Observatorien zum Prime-Wohnsegment; (v) redaktionelles Monitoring des Corriere del Veneto. Die historische Fünfjahresreihe 2021–2026 ist auf Median-Bandbreiten des Premium-Segments rekonstruiert, nicht auf einzelnen Preisausreißern.

Grenzen der Projektionen

Die in Abschnitt 05 dargelegten und auf die Case Study in Abschnitt 06 angewandten Projektionen 2026–2031 sind Szenarien, keine Prognosen. Sie spiegeln Verhaltenshypothesen für das Ultra-Prime-Segment von Jesolo Lido in Abwesenheit extremer makroökonomischer Ereignisse wider. Sie stellen weder eine Renditegarantie noch eine Anlageberatung im Sinne des italienischen Finanzmarktgesetzes (TUF) dar.

Zitierte öffentliche Quellen

- Jesolo Lido Design District — offizielle Masterplan-Website und Verkaufsprospekte · jldd.it
- Corriere del Veneto — Lokalteil Venezia-Mestre, Berichterstattung zum Meier-Projekt in Jesolo (Juni 2026)
- Immobilienmarkt-Observatorium (OMI) — italienische Finanzverwaltung, Immobilienbewertungs-Datenbank, OMI-Zonen Jesolo Lido
- Nomisma — Observatorium für den Immobilienmarkt, Prime-Wohnsegment
- Operatives Netzwerk Altea S.r.l. — vergleichbare Transaktionen, Triveneto / Nördliche Adria

Disclaimer

Dieses Dossier dient ausschließlich Informations- und redaktionellen Zwecken und richtet sich an qualifizierte Investoren (HNWI, Family Offices, Treuhänder). Es stellt weder eine Aufforderung zur Investition, ein öffentliches Angebot im Sinne von Art. 1 Abs. 1 lit. t) des italienischen Gesetzesdekrets Nr. 58/1998 (Finanzmarktgesetz — TUF), noch eine Anlageberatung dar. Jeder Immobilien-Investitionsentscheidung muss eine unabhängige Bewertung mit Steuer-, Rechts- und technischen Beratern vorausgehen.

FÜR EINE MASSGESCHNEIDERTE ANALYSE IHRES FALLS

Dott. Tiziano Spagnuolo

ALLEINGESCHÄFTSFÜHRER · ALTEA S.R.L.

Verfügbar für vertrauliche Treffen in den operativen Büros in Sacile (PN), im Repräsentanzbüro in Salzburg oder nach gesondertem Termin in der Residenz des Empfängers.

OPERATIVES BÜRO

Sacile (PN), Italien

REGISTRIERUNG

F.I.M.A.A. Pordenone

REPRÄSENTANZBÜRO

Salzburg, Österreich

ABDECKUNGSGEBIETE

Triveneto · DACH · Adria · Kroatische Küste