

2022/23

VIEWS

THE BAUR AU LAC MAGAZINE

CHANGE IS THE ONLY CONSTANT

INNOVATION NEVER GOES OUT OF FASHION AT THE BAUR AU LAC

THE TASTE OF SUMMER

A NEW LOOK ON THE TERRACE

ART ON A PLATE

EPERON CONJURES UP A FEAST FOR THE EYES AT THE PAVILLON

THE BIG PICTURE

SUNSHINE'S NOOK GETS TO THE ART OF THE MATTER

A CUT ABOVE THE REST

THE LEADING HOTELS OF THE WORLD

ONE-STOP SHOPPING

BOUTIQUES GALORE ON ZURICH'S WORLD-FAMOUS PLEASURE TRAIL





DAVID HAUPTMANN
CEO AND FOUNDER
NOBILIS ESTATE AG

DENKMALGESCHÜTZTE »LIEBENSCHAFTEN«

FOR THE LOVE OF LISTED PROPERTIES

Denkmalgeschützte Bauten und historische Bauensembles sind beliebt – sie erst schaffen es, dass wir uns mit unserem Quartier, unserer Stadt identifizieren. Und sie verbinden uns mit unserer Vergangenheit, unserer Geschichte. Dennoch scheuen selbst solvente Hauskäufer oft vor denkmalgeschützten Objekten zurück – sie seien zu teuer bei der Renovation, aufwendig im Unterhalt und die Behörden würden den Gestaltungsspielraum einschränken. Dabei wird jedoch vergessen, dass man auch sehr viel an Lebensqualität gewinnt, wenn man solch eine Liegenschaft sein Eigen nennt.

David Hauptmann ist Geschäftsführer und Gründer der Nobilis Estate AG, die 2022 ihr 10-jähriges Jubiläum feiert. Als einer der führenden Vermittler aussergewöhnlicher und luxuriöser Immobilien kann er nur empfehlen, sich auf denkmalgeschützte Immobilien einzulassen. Er selbst ist stolzer Besitzer einer sehr grossen historischen Liegenschaft und hat den Erwerb trotz anfänglicher Herausforderungen nie bereut.

David Hauptmann, wie würden Sie versuchen, einen zögernden Kunden von einer denkmalgeschützten Liegenschaft zu überzeugen?

Eine Liegenschaft ist eben nicht nur Renditeobjekt, sondern auch Kulturgut, Lebensmittelpunkt und Sehnsuchtsort – eben eine »Liegenschaft«. Denkmalgeschützte Anwesen schaffen Identität, sie bilden die charakteristischen Wahrzeichen unserer Umwelt, der Käufer kann einen aktiven Beitrag zur Heimatpflege leisten.

Man lebt in einem Unikat, das es so kein zweites Mal gibt.

Wir schätzen und sammeln hochwertige Kunst – also warum nicht in einem architektonischen Kunstwerk wohnen?

Daraus folgt auch, dass solche Objekte eine sehr gute langfristige Anlage darstellen, da sie in der Regel wertvoller und wertstabiler als durchschnittliche Immobilien sind. Und bei Gebäuden mit hohem künstlerischen Wert kann die Renovierung sogar manchmal von der Gemeinde oder anderen Institutionen gefördert werden.

Was sagen Sie zu den Bedenken, dass denkmalgeschützte Bauten unkalkulierbare Risiken aufweisen?

Dabei wird vergessen, dass es auch beim Erwerb von nicht denkmalgeschützten Bauten und beim Neubau Überraschungen geben kann.

Bei Altbauten und denkmalgeschützten Liegenschaften kann man hingegen gut abschätzen, was man bekommt. Alles liegt eins zu eins vor einem, kann besichtigt, erlebt und untersucht werden. Und was die Nutzungseinschränkungen durch die Auflagen des Denkmalschutzes betrifft: Man sollte mit diesen Rahmenbedingungen kreativ umgehen. Meist lässt es sich mit den Vertretern der Denkmalschutzbehörde gut verhandeln, denn sie sind froh, dass sich ein engagierter Eigentümer gefunden hat.

Gibt es noch weitere Argumente für eine denkmalgeschützte Liegenschaft?

Historische Bauten können inspirieren – sie sind im wahrsten Sinne des Wortes eine Aufforderung zum »Denk mal!«. Regelmässig stosse ich in meinem Anwesen auf neue Aspekte, die mir vorher noch nicht aufgefallen waren. Es stellen sich spannende Fragen: Welche der historischen Ebenen aus Mittelalter, Barock und Historismus sollte erhalten und gezeigt werden? Wie ist der Erhaltungszustand und der künstlerische Wert der jeweiligen Schicht einzuschätzen? Die Antwort auf diese Fragen kann zu faszinierenden Erkenntnissen und aussergewöhnlichen baulichen Lösungen führen.

Stimmt es, dass Sie ausschliesslich ein Liebhaber von alten Gebäuden sind und moderne Architektur ablehnen?

Ganz im Gegenteil. Jede Zeit hat durchschnittliche und hervorragende Architektur hervorgebracht. Die Moderne hat ihre eigenen stilistischen Ideale, technischen Möglichkeiten und ist anderen Zwängen unterworfen als ältere Epochen. Es gibt viele faszinierende denkmalgeschützte Häuser aus den 20er bis 70er und sogar 80er Jahren. Wir dürfen nicht vergessen: Oft richten wir uns im Stil der Moderne ein oder bewundern die Kunst und die Designklassiker des 20. Jahrhunderts. Da ist es nur logisch, dass wir auch die Architektur aus dieser Zeit respektieren und »lesen lernen«. Bestimmte Dinge schätzen wir eben erst, wenn sie selten geworden sind und wir sie vermissen. Der Wert des Alten wird uns erst im Kontrast zum Neuen richtig bewusst. Die Nobilis Estate AG hat immer schöne Villen und Anwesen im Angebot.

www.nobilis-estate.com



Fontaine de Neptune, under a preservation order



Villa in Rüslikon, designated as worthy of protection



Listed castle residence near Berne

Listed buildings and historic sites are very popular. It is often they that help us identify with our city, our part of town. They also build bridges to our past, our history. And yet even well-heeled buyers often shy away from objects that are bound by preservation orders. Renovating them is too expensive, the argument goes. They are too costly to maintain, and their listed status restricts the owner's creative freedoms. That said, it is easy to forget the immense upside quality of life one stands to gain from owning a listed property.

David Hauptmann is CEO and founder of Nobilis Estate AG, which this year celebrates its tenth anniversary. One of the leading agents for exceptional and luxury real estate in Switzerland, he makes an impassioned appeal for clients to open their heart to listed buildings. He himself is the proud owner of a very sizeable historic residence. Despite initial challenges, he has never regretted this acquisition.

Mr. Hauptmann, what would you do to persuade a hesitant client to buy a listed property?

Real estate is not just about the return on investment. It is a cultural asset, the focal point of someone's life, a place that kindles deeply felt longings. Such a property is, to put it bluntly, an object of affection. Listed buildings create identity. And since they fashion the characteristic landmarks of our surroundings, buyers can make an active contribution to keeping their home region alive.

Buying such an object lets you live in a unique setting. It is one of a kind. We appreciate and collect high-quality art, so why not choose to live in an architectural masterpiece?

The other side of this coin is that such objects do indeed constitute very good long-term investments, as they are normally more valuable than the average property and retain their value better. Moreover, in the case of buildings with a pronounced artistic value, you can often have renovation work subsidised by local government or other institutions.

What do you say to the concern that buildings subject to preservation orders can come with incalculable risks?

This argument overlooks the fact that surprises can occur even when you buy unlisted or even new buildings. On the other hand, have a

fairly good idea of what you are getting in the case of an old building or listed property. Everything is there in plain sight. You can visit it, inspect it and get a feel for it. And as far as restrictions on usage due to preservation orders are concerned: My advice is to be creative in dealing with these constraints. Representatives of the authorities responsible for historic buildings are normally open to reason. They are happy to find an owner with a genuine interest.

Are there other arguments in favour of listed properties?

Historic buildings can be inspiring. They are literally »monumental«, they make you stop and think. At my home, I regularly encounter new aspects I hadn't even noticed before. Which raises exciting questions: Which of the historic layers – from the Middle Ages, the Baroque era or the days of historicism, say – do you want to preserve and present? What condition is the property in, and how do you rate the artistic value of each layer? The answers to these questions can deliver fascinating insights that lead to extraordinary structural solutions.

Is it true that you only like old buildings and shun modern architecture?

On the contrary. Every age has brought forth both ordinary architecture and outstanding architecture. The modern period has its own stylistic ideals and technological possibilities and is subject to different constraints than previous epochs. There are plenty of wonderful buildings from the 1920s to the 1970s, even the 1980s. We must not forget that we often furnish our homes in a modern-day style, and that we admire the art and classic designs of the 20th century. It is therefore only logical for us to also respect and learn to »read« the architecture of this period. There are some things we only appreciate when they grow scarce and we miss them. Even the value of the old only truly becomes apparent in contrast with the new. Nobilis Estate AG always has beautiful villas and residences on its books.

www.nobilis-estate.com