

Preis auf Anfrage: Der Immobilienmakler der Superreichen

Kategorie: High-End Donnerstag, 14. November 2024 14:14



Der Markt für Schweizer Luxusimmobilien läuft derzeit heiss. Geopolitische Verwerfungen und unfreundliche Tendenzen bei den Steuerregimes anderer Länder heizen die Nachfrage an. Auf dieser grossen Bühne bewegt sich David Hauptmann mit der von ihm gegründeten Nobilis Estate. finews.ch hat den Traumhaus-Makler zum Gespräch getroffen und einige seiner Immobilien-Perlen kennengelernt.

Allerhöchste Ansprüche und ein begrenztes Angebot: Das charakterisiert, «in a nutshell», das Top-Segment des schweizerischen Häusermarktes.

Jemand, der sich in dieser Welt besonders hervortut, ist **David Hauptmann**, der Gründer von **«Nobilis Estate»**. Er ist ein langjähriger Kenner der Branche, bewegt sich zwischen den schönsten Wohnobjekten der Schweiz und dem «Club Baur au Lac», der «Kronenhalle» und seinem eigenen Haus, einem Schloss in Graubünden.

Sein Unternehmen führt er gemeinsam mit seiner Geschäftspartnerin **Daniela Doychinova**.

Oberbegriff der Ästhetik

Müsste man einen Oberbegriff über David Hauptmanns Leben setzen, dann wäre es wohl das Wort Ästhetik, das der stets tadellos gekleidete, distinguierte und freundliche Herr auch äusserlich darstellt. Mit 27 Jahren gründete er seine Werbeagentur, die sich auf die Gestaltung anspruchsvoller Buch-Umschläge spezialisiert.

Das wichtigste Kriterium, um eine Immobilie in sein Portfolio von niemals mehr als 40 Objekten aufzunehmen? «Dass sie uns selbst gefällt.» Insofern sei es auch ein Missverständnis, dass sich «Nobilis Estate» ausschliesslich an «Ultra High Net Worth Individuals» richte. «Im Kern geht es um die einzigartige Schönheit und Einzigartigkeit der Häuser oder Wohnungen – und diese findet man durchaus nicht nur in der obersten Preisklasse.»

Auch im Markenauftritt von «Nobilis Estate» ist nichts dem Zufall überlassen. Seine Objekte zum Beispiel fotografiert David Hauptmann als kompromissloser Ästhet immer selbst.

Boom im Luxussegment

Wir treffen den Immobilien-Makler, um in die Welt des exklusivsten Wohnens in der Schweiz einzutauchen – und um zu verstehen, was Liegenschaften einzigartig macht.

Hauptmann beschreibt den aktuellen Boom im gehobenen Segment. «Die Nachfrage ist sehr hoch, besonders bei ausländischen Interessenten», erklärt er. «Viele sehen die Schweiz als sicheren Hafen – mit stabilen Steuern, verlässlichem Sozialwesen und hochwertiger medizinischer Versorgung.»

Begrenzte Verfügbarkeit

Allerdings gingen viele Interessenten die Problemstellung mit falschen Vorstellungen an: Sie suchen nach weitläufigen Anwesen und grosszügigen Villen, die genügend Platz für Personal und Gäste bieten – Eigenschaften, die in der Schweiz aufgrund der strengen Baugesetze und der begrenzten Verfügbarkeit von grossen Grundstücken nur selten realisierbar sind.

«Wir versuchen, diesen Bedürfnissen entgegenzukommen, indem wir Projekte wie die «Aqua-Villa» in Weggis anbieten», sagt Hauptmann. «Aqua» ist ein Neubauprojekt am Vierwaldstättersee, das Käufern die Möglichkeit bietet, den Innenausbau genau nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Innenausbau: Keine Grenzen

Die Kunden können jeden Aspekt – von den Materialien bis hin zu Wellnessbereichen – an ihre Wünsche anpassen. «Dieses Projekt spricht Kunden an, die ihr zukünftiges Zuhause im Detail personalisieren möchten», erklärt Hauptmann.



Einmaliger Blick auf den Vierwaldstättersee. (Bild: «Nobilis Estate», zVg)



Möglicher Innenausbau der Villa «Aqua». (Bild: «Nobilis Estate», zVg)

Neben modernen Projekten hat Nobilis Estate auch historische Perlen im Portfolio, die durch ihren einzigartigen Charakter überzeugen. Aktuell zum Verkauf steht beispielsweise das «Schloss Tagstein», ein beeindruckendes Anwesen in der Bündner Berglandschaft.

Schloss aus dem 13. Jahrhundert

«Das Schloss stammt aus dem 13. Jahrhundert und vereint mittelalterliche Architektur mit Erweiterungen aus späteren Jahrhunderten», schwärmt der Immobilienmakler. Die besondere Atmosphäre dieses Schlosses zeigt sich in den historischen Details – vom barocken Tafelzimmer bis zum Kaminzimmer, das um 1904 gestaltet wurde.

Der architektonische Charme wird durch die umgebende Natur verstärkt, da das Schloss auf einem bewaldeten Hügel liegt und über ein Grundstück von etwa 32'000 Quadratmetern verfügt – auf Wunsch kann der Käufer auch einen umliegenden Landwirtschaftsbetrieb mit 20 Hektaren dazukaufen.

«Ein perfekter Familiensitz»

Das Anwesen umfasst mehrere Nebengebäude, darunter ein ehemaliges Pächterhaus und ein Kutscherhaus, die zusätzliche Wohnflächen bieten. Diese vielseitige Struktur lässt sich sowohl als privater Wohnsitz als auch für andere Zwecke nutzen.

«Man könnte hier auch ein Boutique-Hotel oder ein Seminarzentrum entwickeln», merkt Hauptmann an. Ihm selber wäre es allerdings lieber, wenn es als Wohnsitz erhalten bliebe. «Als Familiensitz ist es perfekt.»

Seltene Gelegenheit

Er sieht in «Schloss Tagstein» eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Interesse an Kulturerbe und einem aussergewöhnlichen Lebensstil haben: «Es ist eine ruhige Welt für sich – ideal für jemanden, der sowohl Privatsphäre als auch Natur liebt.»



Architektonischer Charme: «Schloss Tagstein». (Bild: «Nobilis Estate», zVg)



Wurzeln im 13. Jahrhundert. (Bild: «Nobilis Estate», zVg)

Doch der Erwerb eines solchen historischen Anwesens bringt auch Herausforderungen mit sich. Restaurierungen sind oft aufwendig und setzen spezifische Kenntnisse voraus. «Ein solches Objekt findet nicht immer sofort einen Käufer, aber wer sich in die Geschichte des Schlosses vertieft, entdeckt ein Kleinod, das seinesgleichen sucht», erklärt Hauptmann.

Leidenschaft für Bündner Schlösser

Bündner Schlösser haben es ihm offensichtlich angetan: Vor einigen Jahren hat Hauptmanns «Nobilis Estate» das «Schloss Marschlins» in Igis an **Prinz Rudolf von Liechtenstein** vermittelt.

Eine weitere Trouville im Portfolio von «Nobilis Estate» ist das sogenannte «Erdhaus» in Dietikon, ein architektonisch einmaliges Anwesen, das fast ohne rechte Winkel auskommt und Komfort mit Naturverbundenheit kombiniert.

Naturverbundene Lebensart

Ursprünglich in den 90er-Jahren erbaut und 2022 vollständig renoviert, präsentiert sich das Erdhaus als moderne Interpretation eines naturverbundenen Lebensstils. «Hier haben wir ein Haus, das die Verbindung zur Natur nicht nur symbolisiert, sondern auch durch seine Bauweise realisiert», erklärt Hauptmann.

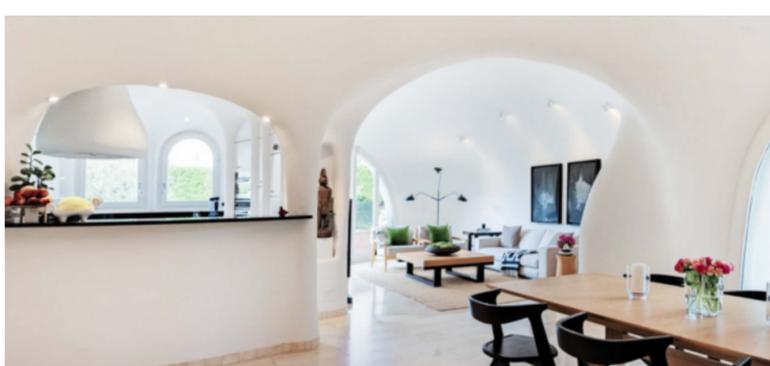
Das begrünte Dach wirkt wie ein natürlicher Schutzschild, kühlt das Haus im Sommer und hält es im Winter angenehm warm.

Luxuriös und funktional

Mit einer Wohnfläche von rund 261 Quadratmetern bietet das Erdhaus grosszügige Räume, darunter einen weiträumigen Wohn- und Essbereich, eine Mastersuite, sowie verschiedene Terrassen und einen Garten mit einem Teich.



Begrüntes Dach zur natürlichen Klimaregulierung: «Erdhaus» in Dietikon. (Bild: «Nobilis Estate», zVg)



Kaum ein rechter Winkel. (Bild: «Nobilis Estate», zVg)

Der Innenraum wurde mit einer modernen, aber zurückhaltenden Gestaltung versehen, die sowohl luxuriös als auch funktional ist. «Das Erdhaus zieht jene an, die einen diskreten Luxus bevorzugen», so Hauptmann.

Keine Kompromisse

Ein Highlight des Hauses ist die Weingalerie, die zusammen mit dem Spa- und Fitnessbereich im Untergeschoss einen Ort für Rückzug und Entspannung bietet.

«Dieses Haus ist ein Paradebeispiel für naturnahes Wohnen ohne Kompromisse bei der Qualität», sagt Hauptmann.

Wohnsitz für gehobene Ansprüche

Er betont, dass das Anwesen in einer ruhigen Villengegend liegt und damit ideal für Käufer ist, die Ruhe und Privatsphäre suchen.

Trotz des Fokus auf Natur und Nachhaltigkeit wurden bei der Ausstattung keine Abstriche gemacht – moderne Annehmlichkeiten wie eine Alarmanlage, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und grosszügige Terrassen machen das «Erdhaus» zu einem vollwertigen Wohnsitz für gehobene Ansprüche.

Strenges Auswahlverfahren

Wie gelangt man als Makler zu solchen Objekten? Hauptmanns Firma «Nobilis Estate», die kürzlich vom Wirtschaftsmagazin «Bilanz» als einer der sechs wichtigsten Player der Branche ausgezeichnet wurde, hat sich einen Ruf erworben für ihr strenges Auswahlverfahren.

Das spricht sich herum und es kommt sogar vor, dass die Käufer eines Objektes aus Hauptmanns Portfolio dieses Jahre später abermals mit «Nobilis Estate» verkaufen.

Eintauchen in die Geschichte eines Objektes

Höchstens 40 exklusive Immobilien werden zur gleichen Zeit angeboten. «Es ist uns wichtig, jedes Objekt sorgfältig auszuwählen und uns intensiv mit den Details und der Geschichte zu befassen», sagt Hauptmann. «Wir möchten Menschen ein neues Zuhause geben.»

Der Erfolg dieser Geisteshaltung zeige sich nicht nur in den Kundenbeziehungen, sondern auch in der Weiterempfehlungsrate zufriedener Käufer.