

# Das Potenzial der eigenen Immobilie

*LANDxSTADT hat sich mit Karin Hochuli, Leiterin Vermarktung bei Markstein AG zum Thema unterhalten, wie Eigentümer das volle Potenzial ihrer Grundstücke ausschöpfen können – und warum durchdachte Immobilienplanung nicht nur den Wert steigert, sondern auch Lebensqualität schafft und Raum für mehrere Generationen bieten kann.*

**Interview:** Daniel Zobrist und Valentin Lehmann **Bilder:** zVg.



*Karin Hochuli vom Immobilienunternehmen Markstein AG in Baden sieht das mögliche Potential einer Immobilie für deren Eigentümer.*

**Frau Hochuli, viele Eigentümer denken beim Verkauf ihrer Liegenschaft an einen direkten Verkauf. Was übersehen sie dabei oft?**

Viele fokussieren sich beim Verkauf stark auf den Ist-Zustand der Liegenschaft und blenden dabei das Entwicklungspotenzial des Grundstücks aus. Gerade bei älteren Einfamilienhäusern lohnt sich ein genauer Blick: Vielleicht erlaubt die aktuelle Bau- und Zonenordnung inzwischen eine höhere Ausnutzung oder eine andere Bebauung, als ursprünglich realisiert wurde. Durch Anbauten, Aufstockungen oder sogar einen vollständigen Ersatzneubau lassen sich nicht nur monetäre Mehrwerte schaffen, sondern auch zusätzliche Wohnflächen – etwa für mehrere Generationen oder zur Vermietung. Wer also lediglich den heutigen Zustand der Immobilie bewertet, vergibt unter Umständen grosse Chancen.

**Das klingt nach einem komplexen Entscheidungsprozess. Wie begleitet Markstein Eigentümer in solchen Fällen?** Unser Ziel ist es, Orientierung zu geben – strukturiert und lösungsbezogen. Am Anfang steht immer eine Potenzialanalyse, bei der wir klären, ob sich das Grundstück grundsätzlich für eine Weiterentwicklung eignet. Diese Analyse führen wir intern durch. Ist Potenzial vorhanden, entwickeln wir gemeinsam mit dem Eigentümer einen individuellen Pla-

nungscase. Dabei prüfen wir, was realistisch umsetzbar ist – rechtlich, technisch und finanziell. Dafür bringen wir frühzeitig erfahrene Architekten ins Projekt, berücksichtigen Zielgruppenbedürfnisse und unterstützen bei Fragen der Finanzierung. Wichtig: Wir selbst treten nicht als Investor auf, sondern stehen klar auf der Seite des Eigentümers. Durch unser grosses Netzwerk können wir jedoch geeignete Partner vermitteln, um die Realisierung abzusichern – sei es für eine Vermietung, einen Verkauf oder eine gemischte Nutzung.

**Wie reagieren Eigentümer, wenn sie diese Optionen das erste Mal hören?** Oft mit Überraschung – denn viele kennen die rechtlichen und planerischen Möglichkeiten gar nicht, die auf ihrem Grundstück bestehen. Wenn dann sichtbar wird, was alles möglich ist, weicht die anfängliche Unsicherheit oft einem echten Gestaltungswillen. Natürlich braucht es eine gewisse Offenheit für Neues. Aber mit einem starken Team im Hintergrund wird aus einer potenziell überfordernden Situation eine echte Chance. Wir haben dafür eigene Fachbereiche aufgebaut: Von der Projektentwicklung über Bautreuhand bis hin zur Vermarktung. Diese Inhouse-Expertise gibt Sicherheit und macht es möglich, individuelle Wege zu gehen. Gerade Eigentümer, die ihr Grundstück verkaufen wollen, erleben

durch die vorgängige Planung eine spürbare Verbesserung ihrer Verhandlungsposition.

**Inwiefern spielt das Thema Nachhaltigkeit bei solchen Überlegungen eine Rolle?**

Nachhaltigkeit ist für uns ein zentrales Thema. Es geht nicht nur um energieeffizientes Bauen, sondern auch um einen verantwortungsvollen Umgang mit Raum und Boden. Durch kluge Verdichtung lassen sich Wohnbedürfnisse erfüllen, ohne zusätzliche Flächen zu verbauen – das ist ökologisch sinnvoll und gesellschaftlich relevant. Viele bestehende Gebäude sind baulich und energetisch veraltet. Eine Sanierung wäre in diesen Fällen oft eine kurzfristige Lösung, welche die strukturellen Defizite nicht behebt. Ein Rückbau und nachhaltiger Neubau – zum Beispiel nach Minergie-Standard, mit Solar-technologie und besserer Tageslichtnutzung – ist langfristig meist die sinnvollere Option. Auch die Wohnnutzung verbessert sich erheblich: Aus einem Haus mit vier Personenbelegung kann durch ein modernes Mehrfamilienhaus Wohnraum für zwölf oder mehr Personen entstehen, ohne dass Freiräume oder Begrünung verloren gehen – diese sind baurechtlich ohnehin geregelt.

*«Am Anfang steht immer eine Potenzialanalyse, bei der wir klären, ob sich das Grundstück grundsätzlich für eine Weiterentwicklung eignet.»*

*Karin Hochuli, Markstein AG*

**Ihr Slogan lautet «Vertrauen schafft Grosses». Was bedeutet**

**das in diesem Zusammenhang?** Hinter jedem Grundstück steckt eine Geschichte – oft auch viele Emotionen. Das verstehen wir. Deshalb ist Vertrauen für uns die Basis jeder Zusammenarbeit. Nur wer sich gut begleitet fühlt, kann mutige Entscheidungen treffen – zum Beispiel, eine Liegenschaft zurückzubauen, um etwas Neues zu schaffen. Unser Anspruch ist, Eigentümer dabei zu unterstützen, die Potenziale ihres Grundstücks zu erkennen und verantwortungsvoll zu nutzen – für sich selbst, für die Familie und für kommende Generationen. Auch, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen in Zukunft verändern, lohnt es sich, heute die Optionen zu kennen. Wer über solche Entwicklungen informiert ist, kann strategischer handeln – etwa auch dann, wenn ein Verkauf in ein paar Jahren ansteht.

**Und wenn man jetzt selbst wissen möchte, ob im eigenen Grundstück ungenutztes Potenzial steckt?**

Dann ist der erste Schritt ganz einfach: Eine unverbindliche Anfrage genügt. Wir analysieren, was möglich ist – schnell, fundiert und realistisch. Dabei entsteht oft eine ganz neue Sichtweise auf die eigene Immobilie. Was bisher selbstverständlich schien, wird plötzlich zur Gestaltungsfläche. Ob für mehr Lebensqualität, einen Generationenwechsel oder eine langfristige Wertentwicklung, wir unterstützen bei der Entscheidungsfindung. Wer sein Grundstück kennt, kann es mit Weitblick nutzen.

**Wer herausfinden möchte, welches Potenzial im eigenen Grundstück steckt, kann sich direkt an Frau Karin Hochuli bei Markstein Baden wenden. Persönlicher Kontakt: [karin.hochuli@markstein.ch](mailto:karin.hochuli@markstein.ch)**



Aus einem Einfamilienhaus (oben) wird ein Dreifamilienhaus (Mitte). Das Team von Markstein berät Sie gerne und zeigt ein mögliches Entwicklungspotential ihrer Immobilie auf. Eine unverbindliche Anfrage genügt.