

Ausgangslage

Rund 35'000 Quadratmeter Bürofläche
450 Parkplätze, eine Personalrestaurant-
küche und diverse Lager- und
Archivräume an der Thurgauerstrasse 117
stehen leer. Mieter ist 2016 ausgezogen,
der 10-Jahres-Mietvertrag läuft noch bis
Ende 2022. Die Nachmieter-Suche durch
externe Vermarkter brachte bisher keinen
Erfolg.

Vorgehen Raum GmbH

Start mit der Teilbereich-Vermarktung im
1. Obergeschoss: 20–40m² Büros plus ein
Grossraum-Co-Working-Space. Der
übrige Bereich bleibt in der Betreuung
des Vermarkters. Aufgrund der Nachfrage
folgt das 5. Obergeschoss mit weiteren
20–30m² Büros, dann das gesamte 2.
Geschoss eines Flügels. Lift- und
Tiefgaragenbarriere werden angepasst,
um zusätzliche Teilflächen zu erschliessen.
Personalküche und Personalrestaurant
werden separat vermietet. Immer mehr
Parkplätze gehen an externe Nutzer. Der
Vermarkter beschränkt sich auf
Homegate-Inserate – den Rest übernimmt
die Raum GmbH.

Ende

Über 80 verschiedene Kundenbeziehungen wurden aufgebaut und gepflegt.
Das ehemalige Personalrestaurant diente fortan als Produktionsküche.
Die Küche wurde erfolgreich an einen Verpflegungsanbieter für Kitas vermietet.
Sämtliche 450 Parkplätze wurden an Einzelpersonen und Unternehmen vergeben.
Mehr als 20 Büroeinheiten fanden neue Mieter – von kompakten 20m² bis hin zu
grossflächigen 2'000m².
Über zehn Lagerräume sowie hybride Büro-/Lagereinheiten wurden vermietet.
In den Seminarräumen fanden regelmäßig Schulungen verschiedenster Anbieter statt.



Wie es mit dem Gebäude weiter ging

Mit der Eigentümerin wurde vereinbart,
das Konzept ab 2023 fortzuführen.
Aufgrund geplanter Innensanierung
endete die Zusammenarbeit im Juni
2023. Die Sanierung wurde später aus
Kostengründen verworfen. Seit Herbst
2024 vermarktet ein neuer Anbieter die
Flächen. Aktuell sind rund 700m²
vermietet.

Ergebnisse

1,4 Millionen Franken Ertrag 2020 - 2023

Ungefähr 14% Kosten

604'000 Franken Reinertrag für Auftraggeberin

