

Immobilien-Strategie für das Finanzvermögen und Teile des Verwaltungsvermögens

Vom Gemeinderat genehmigt am:

28. September 2009
Beschluss Nr. 192

Zur Kenntnis genommen von der
Gemeindeversammlung:

18. November 2009

Der Gemeindeammann

Kurt Baumann

Der Gemeindeschreiber

Peter Rüesch

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den:

29. September 2009

Vom Gemeinderat überarbeitet am:

20. August 2014

Beschluss Nr. 199/2014 und am

24. Mai 2022

Beschluss Nr. 113/2022

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen
 - 1.1 Zweck und Geltungsbereich
 - 1.2 Zuständigkeiten
 - 1.3 Übergeordnete Bewirtschaftungsziele
 - 1.4 Kommunikation
2. Portfoliostrategie
 - 2.1 Grundlagen
 - 2.2 Wohnbauförderung
 - 2.3 Baurechte
 - 2.4 Liegenschaften
 - 2.5 Parkplätze
 - 2.6 Grünflächen
 - 2.7 Arealentwicklungen
 - 2.8 Transaktionen
3. Vermietung und Bewirtschaftung
 - 3.1 Grundsätze
 - 3.2 Vermietung
 - 3.3 Bewirtschaftung
 - 3.4 Mietzins
4. Beschaffung
 - 4.1 Beschaffungspolitik
 - 4.2 Lieferantenbeziehungen
5. Auftrag
6. Inkrafttreten
7. Anhang 1
Immobilienportfolio mit Zielen

1. GRUNDLAGEN

1.1 Zweck und Geltungsbereich

Die vorliegende Immobilienstrategie dient dem Gemeinderat als strategisches Führungsmittel und gilt für die Immobilien des Finanzvermögens sowie einem Teil der Immobilien im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Sirnach¹.

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, welche die Gemeinde nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt. Es dient der Gemeinde mit seinem Kapitalwert und seinen Erträgen als Finanzanlage oder als strategische Reserve.

Mit der vorliegenden Immobilienstrategie erlässt der Gemeinderat Richtlinien für den Kauf, Verkauf und die Bewirtschaftung von Immobilien durch die Gemeinde Sirnach.

Mit der Immobilienstrategie will der Gemeinderat zudem seinem Auftrag in Bezug auf die Entwicklung der Gemeinde nachkommen. Unter anderem bezieht er sich dazu auch auf das Leitbild der Gemeinde Sirnach und auf das Reglement über das Landkreditkonto.

Auszug aus dem Leitbild:

Der Gemeinderat betreibt eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik, um die angestrebte Entwicklung der Gemeinde bei Bedarf gezielt fördern und unterstützen zu können.

Auszug aus dem Reglement über das Landkreditkonto:

Art. 1

Um eine planmässige ortsbauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern und um Handänderungen zu unterstützen die im öffentlichen Interesse liegen, gewährt die Gemeinde dem Gemeinderat gemäss Art. 22, lit. f, der Gemeindeordnung einen Kredit gemäss Reglement über das Landkreditkonto, für den Erwerb von Grundstücken innerhalb der Gemeinde, damit diese für voraussichtlichen eigenen Bedarf sichergestellt oder zu tragbaren Bedingungen an Interessenten abgegeben werden können. Zum Zwecke des Realersatzes können auch Grundstücke ausserhalb der Gemeinde erworben werden.

1.2 Zuständigkeiten

Für die Umsetzung dieser Immobilienstrategie ist der Gemeinderat zuständig. Er wird dabei von den beiden Verwaltungsbereichen Finanzen und Bau und Liegenschaften unterstützt.

1.3 Übergeordnete Bewirtschaftungsziele

Die Gemeinde bewirtschaftet die Immobilien des Finanzvermögens entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Erzielung einer angemessenen Rendite und berücksichtigt dabei die politischen Zielvorgaben und die allgemeine Wohlfahrt.

1.4 Kommunikation

Der Gemeinderat informiert gegenüber den Stimmbürgern, Kunden, Geschäftspartnern offen und transparent, soweit der Datenschutz sowie die strategischen und wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dies zulassen.

¹ Im vorliegenden Strategiepapier sind Strassenflächen und nicht relevante Kleinstliegenschaften unter dem Titel Verwaltungsvermögen nicht enthalten.

2. PORTFOLIOSTRATEGIE

2.1 Grundlagen

Die Gemeinde ist Eigentümerin von direkt gehaltenen Immobilien, welche der Gemeinde zur strategischen Entwicklung dienen.

Des Weiteren werden Immobilien gehalten, mit welchen inflationsgeschützte, stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden sollen.

2.2 Die Gemeinde kann im Finanzvermögen über folgende Kategorien von Immobilien verfügen:

- * Baurechte
- * Immobilien
- * Grundstücke

2.3 Wohnbauförderung

Eine fortschrittliche und zeitgemässe Ortsplanung fördert auch die Verdichtung nach innen. Das Angebot an hochwertigem Wohnraum im Zentrum mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu fördern.

Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von Wohnangeboten in den Dörfern der Gemeinde. Dabei hilft sie aktiv mit, das Angebot an modernen und hochwertigen Wohnungen zu erhöhen und damit die Lebens- und Wohnqualität in unserer Gemeinde zu fördern. Dabei sind immobilienbezogene und übergeordnete Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu beachten. Die Gemeinde beobachtet den Markt und erwirbt bei Bedarf strategisch wichtige Grundstücke und Liegenschaften, mit denen durch Immobilien-Projektentwicklungen ein Mehrwert zu Gunsten des Wohnens in den Dörfern geschaffen werden kann.

Die Gemeinde stellt sicher, dass ihre Liegenschaften bei Bedarf nachhaltig renoviert und saniert werden, um die Wohnqualität und den Wert langfristig zu erhalten.

2.4 Baurechte

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Baurechtsparzellen innerhalb des Gemeindegebietes. Damit soll die langfristige Entwicklung unserer Gemeinde gestaltet werden. Die Gemeinde soll damit auch einen gewissen Handlungsspielraum erhalten.

Bei der Gewährung von Baurechtsverträgen wirkt die Gemeinde darauf hin, dass unsere Baurechtsnehmer unsere Ziele umsetzen.

Bei der Vergabe von Baurechten ist auf inflationsgeschützte Erträge zu achten. Das lässt nächste Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben.

Die Gemeinde vergibt die Baurechte zu Marktpreisen und wendet grundsätzlich den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag an, der sowohl den Nutzen und Ertrag der Liegenschaft als auch den Wert der Liegenschaft und des Bodens berücksichtigt.

Grundsätzlich behält die Gemeinde das Eigentum am Boden und verkauft die Baurechtsparzellen nicht. Wenn Parzellen aufgrund ihrer Eigenschaften nicht in das Portfolio passen oder wenn eine Eigentumsbereinigung zwischen Grundeigentum und Baurecht im Interesse der Gemeinde ist, ist im Einzelfall eine Veräusserung zu prüfen.

2.5 Liegenschaften

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Liegenschaften innerhalb ihres Gemeindegebietes, die als Finanzanlagen und zur Unterstützung ihrer Wohnpolitik und der Gemeindeentwicklung dienen.

Bei Wohnliegenschaften konzentriert sich die Gemeinde schwerpunktmässig auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Besitz von Geschäftsliegenschaften und Einfamilienhäusern wird nur im Falle strategischer Überlegungen angestrebt. Geschäftsräume in Liegenschaften mit gemischter Nutzung sollen dann im Eigentum gehalten werden, wenn sich diese an einer guten Lage befinden und ebenfalls zu einem strategischen Ziel gehören.

Die Gemeinde berücksichtigt bei Planung, Erstellung und Betrieb ihrer Liegenschaften die Aspekte der Nachhaltigkeit, der Ökologie und der Sicherheit. Sie achtet auf tiefe Umweltbelastungen. Die Bausubstanz der Liegenschaften ist nachhaltig und nach wirtschaftlichen Kriterien zu erhalten.

2.6 Parkplätze

Die Gemeinde stellt Parkplätze für Kurzzeit-Parkieren und zur Dauermietung zur Verfügung. Bei vermieteten Parkieranlagen sollen stabile Erträge generiert werden. Als übergeordnetes Ziel von Parkieranlagen soll ein Beitrag an die Standort-, Verkehrs- und Wohnpolitik der Gemeinde geleistet werden. Öffentliche Parkplätze können bewirtschaftet werden.

2.7 Grünflächen

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Waldparzellen und Grünflächen innerhalb ihres Gemeindegebietes. Diese dienen als Erholungsgebiet und als ökologische Ausgleichsflächen zum dicht bebauten Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde beschafft nach Möglichkeit und im Sinne einer strategischen Entwicklung landwirtschaftliche Parzellen. Damit will die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, bei der Realisierung von eigenen Projekten Realersatz anbieten zu können.

2.8 Arealentwicklungen

Die Gemeinde entwickelt Bauparzellen, Areale und Projekte nach den Grundsätzen dieser Strategie und nach Vorgaben der Ortsplanung. Dabei stellt sie sicher, dass die Interessen und Nutzungsziele der Gemeinde berücksichtigt werden und für die Gemeinde ein Mehrwert geschaffen wird. Die Gemeinde kann sich dabei als Miteigentümer oder Vermittler von Bauland und Liegenschaften engagieren.

2.9 Transaktionen

Die Gemeinde legt ihre Kaufs- und Verkaufspreise bei Transaktionen aufgrund einer externen Schätzung fest. Verkäufe erfolgen in der Regel zu Marktpreisen. Über Transaktionen entscheidet das nach den Finanzkompetenzen zuständige Organ auf Antrag des Gemeinderates.

Ein Verkauf von Immobilien, die sich für den freihändigen Verkauf eignen, wird grundsätzlich auf geeignete Weise im Immobilienmarkt angeboten. Immobilien können im Interesse der Gemeinde auch ohne Ausschreibung direkt verkauft oder eingetauscht werden. Die Gemeinde berücksichtigt als Kriterien für den Zuschlag an den Käufer sowohl das Preisangebot, als auch Kriterien, welche sich an den Entwicklungszielen der Gemeinde orientieren.

3. VERMIETUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG

3.1 Grundsätze

Die Gemeinde strebt in ihren Liegenschaften eine ausgewogene Mieterschaft an, um das Zusammenleben aller Mieterinnen und Mieter zu optimieren und um den Bewirtschaftungsaufwand tragbar zu gestalten. Bei der Bewirtschaftung sind eine nachhaltige und langfristige Optik und geringe Leerstände anzustreben.

3.2 Vermietung

Die Gemeinde schreibt ihre freien Wohnungen grundsätzlich aus. Dazu werden moderne Kommunikationsformen und Hilfsmittel verwendet. Die Gemeinde berücksichtigt bei den Kriterien für die Wohnungsvermietung auch die Zahlungskompetenz der potenziellen Mieterschaft. Bei der Vermietung soll auch das konkrete Umfeld der einzelnen Liegenschaften und der bestehenden Mieterschaft berücksichtigt werden.

3.3 Bewirtschaftung

Die Gemeinde gewichtet das Wohl der gesamten Mieterschaft einer Liegenschaft höher als die Partikularinteressen einzelner Mietparteien. Die Gemeinde ist für ihre Mieterschaft ein transparenter und zuverlässiger Partner und erfüllt ihre Aufgaben und Pflichten vollumfänglich. Sie informiert ihre Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über anstehende Veränderungen und stellt ihnen fachlich und menschlich kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Ansprechpartner zur Verfügung. Die Gemeinde erwartet von ihren Mieterinnen und Mietern die Einhaltung ihrer vertraglichen Verpflichtungen und einen angemessenen Beitrag an das Wohlbefinden der gesamten Mietergemeinschaft. Die Liegenschaften sind anhand von Objektplanungen zu unterhalten. Unter Berücksichtigung von Lage und Zustand der einzelnen Liegenschaften ist der Mietzins festzulegen. Bei Sanierungen sind wertvermehrende Investitionen nach den gesetzlichen Regelungen zu realisieren. Beim Inkassoprozess und im Kündigungsprozess hält sich die Gemeinde an die gesetzlichen Regelungen.

3.4 Mietzins

Die Gemeinde verfolgt eine faire Mietzinspolitik die sich an den Marktverhältnissen orientiert. Während der Mietdauer sind die Mieten bestehender Mietverhältnisse bei Mietindexänderungen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen anzupassen. Zur Sicherstellung von Mieterschäden oder Mietzinsausfällen verlangt die Gemeinde ein Mietzinsdepot in der Höhe von mindestens einer Monatsmiete. Diese Depots sind bei einer Bank oder anderer gleichwertiger Einrichtung anzulegen.

4. BESCHAFFUNG

4.1 Beschaffungspolitik

Die Gemeinde verpflichtet sich zu einer transparenten und nachvollziehbaren Beschaffungspolitik und kommuniziert diese offen. Transparente Vergabekriterien und klare Anforderungen an die Lieferanten sichern die Qualität der Beschaffungsprozesse und der Lieferantenbeziehungen. Bei der Vergabe von Bauaufträgen hält sich die Gemeinde an die Regelungen des Submissionsverfahrens.

Diese sind korrekt und wenn nötig mit fachlicher Unterstützung durchzuführen. Die Gemeinde schöpft ihre Möglichkeiten aus, Aufträge nach Möglichkeit in erster Priorität an Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde und in zweiter Priorität an Unternehmen der Region zu vergeben.

4.2 Lieferantenbeziehungen

Die Gemeinde pflegt transparente und partnerschaftliche Beziehungen zu ihren Lieferanten und beachtet deren Gleichbehandlung. Dabei soll bei Geschäftsbeziehungen auf Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie ökologische und ethische Aspekte geachtet werden.

5. AUFTRAG

Die Gemeinde Sirnach verwaltet ihre Immobilien grundsätzlich selber. Bei Bedarf und bei ausgewiesener Wirtschaftlichkeit kann der Gemeinderat Dritte damit beauftragen.

Die Abteilung Bau und Liegenschaften ist zuständig für die Vermietung und den Unterhalt der Immobilien.

Die Aufgaben bestehen aus der Portfolioplanung, Eigentümerververtretung bei Bauprojekten, Projektentwicklung und der Bewirtschaftung von Liegenschaften, Parkieranlagen und Parzellen. Die Kompetenzen richten sich nach der Geschäftsordnung der Gemeinde Sirnach.

Die Finanzabteilung ist verantwortlich für die Bewirtschaftung von Finanzierungen und für das Inkasso von Mieten, Pachtzinsen und Baurechtszinsen. Sie berät den Gemeinderat regelmässig in Fragen der Rentabilität und in Bezug auf Markteinschätzungen. Die Finanzabteilung führt eine Anlagenbuchhaltung und bewirtschaftet die Erneuerungsfonds für die Liegenschaften.

Der zuständige Gemeinderat Ressort Finanzen überprüft in Zusammenarbeit mit der Finanzabteilung periodisch die Wirtschaftlichkeit der gesamten Immobilien, welche im Besitz der Gemeinde sind. Er legt zudem periodisch die Ziele für allfällige Käufe und Verkäufe von Liegenschaften fest. Er stellt dem Gemeinderat Antrag zur Genehmigung dieser Ziele. Diese sind für den Stimmbürger transparent zu kommunizieren, soweit die strategischen und wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dies zulassen. Diese Ziele sind in einem separaten Anhang zu dieser Immobilienstrategie festzulegen und darzustellen.

6. INKRAFTTRETEN

Diese Immobilienstrategie für das Finanzvermögen und Teilen des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Sirnach ist vom Gemeinderat mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 192 vom 28. September 2009 genehmigt worden. Sie wird sofort wirksam.

7. IMMOBILIENPORTFOLIO MIT ZIELEN

Siehe Anhang 1

Immobilienportfolio mit Zielen

Objekte im Verwaltungsvermögen

Lauf-nr.	Parz	Anlage-Nr.	Strasse	Nr.	Flurbez.	Ort	m2	Zone	Objekt Bezeichnung	Vermögensart	m² Preis	Buchwert 31.12.2021	Verkehrswert bzw. Versicherungswert GVTG 2022	Fremdertrag ohne NK (31.12.2021)	Strategie	Bemerkungen
1	22	10041 10066	Wilerstr.	3	Wilerstrasse	S	2'137	Oe	Oberes Schulhaus	VV		192'738	3'338'000		H	inkl. Pausenplatz
2	23	10087	Wilerstr.	5	Wilerstrasse	S	479	Oe	Altes Gdehaus	VV		-	1'239'000	46'123	H	Schenkung kein Verkauf
3	46	10030	Kirchplatz	5	Kirchplatz	S	1'443	K4	StWE Gdehaus	VV		336'000	4'581'000	27'907	H	
4	51	10092	Grünaustr.		Unterdorf	S	2'362	Oe	Strasse / Parkpl.	VV	100	-	236'200	4'800	H	Teilw. Parkplatzmiete
5	57	10084	Frauenfelderstr.	3	Frauenfelderstrasse	S	3'631	Oe	StWE GZ Dreitannen	VV		1	7'774'000	50'000 42'788	H	Fremdertrag 2021 entspricht Budget und nicht IST (COVID-19)
6	79	10089			Grünaustrasse	S	434	Oe	Dreieck-Parkplatz	VV	100	-	43'400		H	
7	102	10178 10182	Winterthurerstr.	15	Winterthurerstrasse	S	1'267	WG3	Bibliothek	VV		3'033'967	2'412'000	66'100	H	seit 10.02.19 VV, vorher Landkreditkonto
8	103	10042 10061	Winterthurerstr.	13	Winterthurerstrasse	S	2'274	Oe	Breiteschulhaus	VV		9'707	4'955'000		H	
9	130	10016			Geeren We	S	3'407	Fg	Unüberbaut	VV	100	33'780	340'700		H	
10	131	10016			Geeren Ost	S	6'275	Fg	Unüberbaut	VV	100	62'220	627'500	8'640	H	Mieterträge Parkplatz
11	242	10056	Lindenstr.	7	Lindenstrasse	S	1'847	Oe/W3	Kindergarten	VV		-	1'420'000	18'000	H	Fremdertrag aus Miete Whg
12	358	10082	Pumpwerkstr.	5	Pumpwerkstrasse	S	3'254	Oe	Alt. Pumpenhaus; Schreibergarten	VV	100	1	20'000	914	H	Schätzung vom 12.05.17
13	386	10031	Kettstr.	28	Schalenwinkel	S	6'102	Oe	Feuerwehrdepot / Werkhof	VV		2'268'468	3'438'000	151'710	H	
14	417	10090	Flurstr.		Flurstrasse	S	971	WG3/Os	Strasse, Platz	VV	100	-	97'100	150	H	Pachtzins
15	430	10038 10055			Grünau	S	20'293	Oe	Sportplatz	VV	100	91'370	2'029'300		H	
16	431	10040 10044 10051 10052 10054 10060 10064 10065	Grünaustr.	24	Grünau	S	24'322	Oe	Altes Sek-Schulhaus	VV		104'785	2'743'000		H	Silberweide
				18	Grünau				Primarschulhaus			967'080	8'549'000		H	inkl. Pausenplatz, BHKW
				20	Grünau				Turnhalle Nord				2'788'000		H	Birkenweg
				22	Grünau				Turnhalle/ Hallenbad			407'720	9'028'000		H	
17	604				Untermatt	S	3'376	Oe/LW	Flur	VV	100		337'600	168	H	Spielplatz (wie Geeren)
18	782				Bachtöbeli	S	3'346	LS/Wald	Strasse mit Schützenstube	VV	1		3'346		H	Schopf
19	1015				Ebnet	S	4'268	Oe	Flur, Fussballfeld	VV	100		426'800		H	
20	1048				Oberes Butzenloo	S	474	LW	Parkpl südl. Bahn	VV	1		474		H	gehört zur Str.
21	1175	10086	Weingartenstr.	3a	Dorfzentrum	W	446	K2	Gmeind-Schürli	VV		1	556'000	998	H	
22	1331				Roset / Oeteriet	S	2'575	LS	Scheibenstand	VV			620'000		H	Oeteriet
23	1340	10093	Hochwachtstr.	40	Wetscheten	S	5'494	LS	Schützenhaus, Pistolenschiessstand	VV		2	353'000		H	
24	1770	10036 10039 10063 10067	Grünaustr.	16	Grünau	S	4'426	Oe	Oberstufenschulhaus	VV		106'482	14'187'000		H	
25	1778	10058	Brüelhalde	1a	Brüel	S	2'266	W4	StwE 370, 14.0% KiGa EG/371, 15.2% KiGa 2 EG	VV		135'359			H	Stockwerkeigentum
26	1782	10085	Dorfstr.	43	Dorfstrasse	W	725	K2	Feuerwehrdepot	VV		1	433'000	8'220	H	inkl. PP Schürli

Lauf-nr.	Parz	Anlage-Nr.	Strasse	Nr.	Flurbez.	Ort	m2	Zone	Objekt Bezeichnung	Vermögensart	m² Preis	Buchwert 31.12.2021	Verkehrswert bzw. Versicherungswert GVTG 2022	Fremdertrag ohne NK (31.12.2021)	Strategie	Bemerkungen
27	1871	10017			Ebnet	S	16'266	Oe	FC Platz Clubhaus	VV	100	180'000	1'626'600	24'146	H	Baurechtszins
28	2017	10037 10138 10139	Schulhausstr.	1	Egg	H	2'116	K2	Schulhaus	VV		77'171	2'325'000	23'280	H	Fremdertrag aus Miete Whg
29	2050	10049 10062	Schulhausstr.	4	Egg	H	6'238	Oe	Mehrweckhalle	VV		113'625	3'721'000		H	
30	2112	10094	Grünastr.		Unterdorf	S	559	W3	Parkplatz vis à vis Schule	VV	100	-	55'900		H	
31	2286	10095			Rüti	S	3'153	Fg	Wiese/Bach	VV	100	-	315'300	140	H	
32	3115	10034	Rosetstr.	4	Au	B	18'684	Oe	Kindergarten	VV		-	1'302'000		H	
		10046		4a					Neues Schulhaus			32'496	1'709'000		H	
		10047							Schulhaus			249'361	2'357'000		H	
		10053 10059		6												
33	3313	10096			Hub	B	218	WG3	Brunnenplatz	VV	100	-	21'800		H	
34	3319	10097			Busswil	B	37	WG2	Brunnenplatz	VV	100	-	3'700		H	
35	3513				Frecht / Hueb	B	976	Oe	PP b Sportplatz	VV	100	-	97'600		H	PP zu Sportanlage
36	3520	10081	Rosetstr.	2	Rosetstrasse	B	5'784	Oe	Ex Haus Forster	VV	100	1	5'783'400	276	H	Servitut unverkäuflich, nur öff. Nutzung
37	3521	10035 10048			Au	B	1'322	Oe	Turnhalle MZG	VV		-			H	Stockwerkeigentum

Objekte im Finanzvermögen

Lauf-nr.	Parz	Anlage-Nr.	Strasse	Nr.	Flurbez.	Ort	m2	Zone	Objekt	Vermögensart	m² Preis	Buchwert 31.12.2021	Verkehrswert oder Versicherungswert GVTG (2022)	Fremdertrag ohne NK (31.12.2021)	Strategie	Bemerkungen
38	38	10000	Winterthurerstr.	14	Winterthurerstrasse	S	592	K4	Haus Kienle	FV		1'146'000	1'463'000	62'780	H	Schätzung vom 12.05.17
39	53	10088	Kirchplatz	6	Kirchplatz	S	635	K4	Brückenwaage	FV		282'000	467'000	5'400	H	
40	139	10015	Fischingerstr.	8	Fischingerstrasse	S	113	K4	Wohnhaus	FV	419	61'129	133'000		K/M	z.Z. Landkreditkonto / Preis pro m2 Buchwert, geteilt durch Landfläche
41	142	10015			Fischingerstrasse	S	33	K4	Unbebaut	FV			3'300			
42	265	10002	Winterthurerstr.	21	Winterthurerstrasse	S	1'789	WA3	MFH Ruess	FV		2'715'000	3'546'000	171'894	H	Schätzung vom 12.05.17
43	284				Öli	S	2'088	LS	Murgvorland	FV	1		2'088	90	H	
44	406				Kett	S	5'244	LS	Murgvorland	FV	1		5'244	40	H	
45	408				Kett	S	2'416	FO, LS	Murgvorland	FV	1		2'416	10	H	
46	419	10098			Q 20	S	4'862	Oe	PP Q20 / Tennisplatz	FV	100	-	486'200	6'250	H	Baurechtzins, Tennisclub GR-Beschluss 258/2021
47	445	10006	Obermattstr.	4	Flurhof	S	3'257	WA4	Flurhof	FV		1'067'000	2'472'000	61'332	H	Baurecht / Schätzung vom 12.05.17
48	455	10004	Wilerstr.	19	Wilerstrasse	S	545	WA4	Haus Knup	FV		1'169'000	1'500'000	64'432	H	Schätzung vom 12.05.17
49	456	10010	Obermattstr.	2	Obermatt	S	2'184	WA4	Obermatt	FV		844'000	1'602'000	26'564	H	Baurecht / Schätzung vom 12.05.17
50	512	10007	Wurzwale		Obere Bahnhofstrasse	S	2'656	W2	Bauland	FV	272		662'000	147	K	Unerschlossen / Schätzung vom 12.05.17
51	521	10007	Wurzwale			S	3'614	W2	Bauland	FV	260	1'878'487			K	Kauf von Erben J. Erni
52	806	10099			Hochwacht	S	2'246	Oe	Platz Hochwacht	FV	100	-	224'600		H	Aussichtspunkt
53	857				Rüti	S	4'886	LS	Murgböschung	FV	1		4'886		H	
54	859				Rüti	S	3'613	Wald, LS	Murgböschung	FV	1		3'613		H	
55	860				Büfelden	S	757	LS	Murgböschung	FV	1		757		H	
56	870	10008			Büfelden	S	4'318	LW	Wiese; Bahn	FV		17'268	17'268	344	H	
57	994				Bool	S	513		Flurstrasse (nicht ausgebaut)	FV						
58	996				Bool	S	6'899	Wald, LS, NS	Flur (Hecke)	FV	1		6'899		H	
59	1016				Nässi	S	1'513	Wald	Murgböschung	FV	1		1'513		H	
60	1018				Nässi	S	1'643	Wald	Murgböschung	FV	1		1'643		H	
61	1027				Ebnet	S	2'115	LS, Wald	Murgböschung	FV	1		2'115		H	

Lauf-nr.	Parz	Anlage-Nr.	Strasse	Nr.	Flurbez.	Ort	m2	Zone	Objekt Bezeichnung	Vermögensart	m² Preis	Buchwert 31.12.2021	Verkehrswert bzw. Versicherungswert GVTG 2022	Fremdertrag ohne NK (31.12.2021)	Strategie	Bemerkungen
62	1029				Sonnenhof	S	6'017	LS, Wald	Murgböschung	FV	1		6'017	130	H	
63	1066				Gloten	S	25	LW	A Trafo (Abgebr)	FV	1		25		M	
64	1202				Rütibach / Töbeli	S	3'070	LS, Wald	Wald, Murgböschung Kongo	FV	1		3'070		H	
65	1217	10009			Weberacker	S	2'900	LW, Wald	Wald	FV		11'600	11'600	30	H	
66	1329				Öteriet	S	5'145	NS, LS, Wald	Naturobjekt	FV	6		30'876		H	Naturobjekt
67	1343	10183			Wetschete	S	16282		Wetschete	FV	6	102'124		1'100		GR Beschluss 244/2020
68	1349				Bachtobel	S	6'042	NS	Flur, Waldwiese	FV	6		36'252	366	H	
69	1385				Steinbruch	W	703	LS	Platz, Reservoir	FV	1		703		H	
70	1590				Öteriet	S	894	LW, LS, Wald	Brunnen + PP	FV	1		894		H	
71	2147	10012			Wilerstrasse	S	1'168	WA3	PP Mietplätze	FV	198	231'000	231'000	12'280	H	Schätzung vom 12.05.17
72	2285	10005			Rüti	S	1'629	WA3	Bauland/Bach	FV	427	695'000	695'000	104	H	GP Nutzungsres., Schätzung vom 12.05.17
73	2308	10014			Gloten	S	1'900	G	Land Gloten	FV	69	130'104	130'000		K	Autobahnanschluss Wil West, z.Z. Landkreditkonto, Schätzung vom 12.05.17
74	3052	10001			Undere Hummelbärg	B	413		Scheibenstand (abgebrochen)	FV	6	2'607	2'607			Kauf 2018
75	3321	10003			Bärgholz	S	676	StrNB	Materialdepot	FV		181'000	181'000	200	H	Schätzung vom 12.05.17
76	3387				Dietenmoos	B	464	LW	Flur bei Kanal	FV	1		464		H	Kanalpflege
77	3553	10013	Untere Schulstr.	4	Schulstrasse	B	695	WH2/Oe	Bauland	FV	381	264'000	264'000		H	Schätzung vom 12.05.17

	Legenden:				
	Strategie	Vermögensart:	Ort		
	H = Halten	VV = Verwaltungsvermögen	S = Sirnach		
	K = kurzfristiger Verkauf 0-3 Jahre	FV = Finanzvermögen	B = Busswil		
	M = mittelfristiger Verkauf 3-8 Jahre		W = Wiezikon		
	L = langfristiger Verkauf über 8 Jahre		H = Horben		

Legende:

Blau

 Liegenschaften im Landkreditkonto