

Leistungsauftrag und Globalkredit für den Politikbereich „Finanzen und Steuern“ (Produktgruppe 2)

2018 bis 2021

Inhaltsverzeichnis:

1. Überblick über die Politikbereiche	2
2. Allgemeine Bestimmungen.....	3
3. Überblick über die Produktgruppe Finanzen und Steuern	4
3.1 Die einzelnen Produkte der Produktgruppe	4
3.2 Kennzahlen der Produktgruppe	4
4. Ziele und Vorgaben der Produktgruppe und der Produkte	5
4.1 Produkt Finanzdienste	5
4.2 Produkt Steuern.....	6
4.3 Produkt Immobilienbewirtschaftung.....	8
4.4 Produkt Wirtschaftskoordination	11
5. Beschluss des Einwohnerrats betreffend Leistungsauftrag und Globalkredit für den Politikbereich Finanzen und Steuern für die Jahre 2018 bis 2021	13
ANHANG: Wichtige gesetzliche Grundlagen	14

Beschlossen vom Einwohnerrat am



1. Überblick über die Politikbereiche

Gemeinde Riehen

Produktrahmen

Stand Januar 2017

Publikums- und Behörden-dienste Breitenstein P. Politikbereich 1	Finanzen und Steuern Hammer R. Politikbereich 2	Gesundheit und Soziales Bertsch A. Politikbereich 3	Bildung und Familie Meyerhofer U. Politikbereich 4	Kultur, Freizeit und Sport Lupp C. Politikbereich 5	Mobilität und Versorgung Berweger I. Politikbereich 6	Siedlung und Landschaft Berweger I. Politikbereich 7
Wahlen und Abstimmungen Meier M. Wilde H.	Finanzdienste Galli M. Bürgermeister C.	Schutzahn-pflege Bertsch A. Pfeifer A.	Primarstufe Koehler St. / Camenisch S. Schweizer S.	Kultur-förderung Pantellini C. Kaufmann C.	Verkehrsnetz Sommerhalder R. Vogel G.	Siedlungs-entwicklung Olloz S. Albietz D.
Einwohner-rat Denzler U. Wilde H.	Steuern Buser R. Bürgermeister C.	Alter und Pflege Gronbach B. Pfeifer A.	Tagesstruktur Koehler St. / Camenisch S. Schweizer S.	Museum Notheller J. Kaufmann C.	Mobilität Wälchli P. Vogel G.	Grünanlagen und Friedhof Braun F. Albietz D.
Gemeinderat Denzler U. Wilde H.	Immobilien-bewirtschaftung Bothe D. Bürgermeister C.	Gesundheits-dienste Bertsch A. Pfeifer A.	Tagesbetreuung Clauser S. Schweizer S.	Bildende Kunst Pantellini C. Kaufmann C.	Energie Schärer D. Vogel G.	Umwelt- und Naturschutz Leugger S. Kaufmann C.
Publikums-dienste Breitenstein P. Wilde H.	Wirtschafts-koordination Hammer R. Bürgermeister C.	Soziale Dienste Bertsch A. Pfeifer A.	Musikschulen Dähnrich C. Schweizer S.	Bibliothek Albrecht S. Kaufmann C.	Kommunikations-netz Schöni U. Vogel G.	Landwirtschaft Olloz S. Kaufmann C.
Aussen-beziehungen Denzler U. Wilde H.		Sozialhilfe Sayer S. Pfeifer A.	Familie und Integration Clauser S. Schweizer S.	Freizeit- und Sportförderung Lupp C. Kaufmann C.	Wasser Jann C. Vogel G.	Wald Wyss A. Kaufmann C.
Öffentlichkeits-arbeit Breitenstein P. Wilde H.		Entwicklungs-zusammenarbeit Bertsch A. Pfeifer A.		Freizeitangebote Lupp C. Kaufmann C.	Abfallbewirtschaftung Jann C. Vogel G.	
Sicherheit Breitenstein P. Wilde H.				Sportanlagen und Schwimmbad Lupp C. Kaufmann C.		



2. Allgemeine Bestimmungen

1. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen in Gemeindeordnung und Finanzhaushaltordnung werden im Folgenden für die Produktgruppe „Finanzen und Steuern“ Ziele und Globalkredit für die Jahre 2018 bis 2021 festgelegt.
2. Der Einwohnerrat beschliesst den Globalkredit und die Wirkungs- und Leistungsziele sowie andere Vorgaben. Die übrigen Angaben dienen der Information und Erläuterung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, die vom Einwohnerrat festgelegten Ziele in der vorgegebenen Qualität und Quantität zu erreichen.
4. Dem Einwohnerrat wird *jährlich* entsprechend diesen Zielen ein *Leistungsbericht* unterbreitet. Der Bericht enthält die für die Steuerung durch den Einwohnerrat erforderlichen Informationen, insbesondere bezüglich Leistung, Qualität sowie Kosten und Erlöse. Die Abweichungen zwischen Zielvorgabe und Zielerreichung werden sichtbar gemacht und erklärt und die getroffenen Massnahmen dargelegt. Nach Ablauf der Leistungsauftragsdauer legt der Gemeinderat in einem Schlussbericht Rechenschaft über die Erfüllung des Leistungsauftrags ab (*Rechenschaftsbericht*).
5. Wenn sich die Verhältnisse grundlegend ändern und die Veränderungen nicht voraussehbar waren, kann der Einwohnerrat durch Beschluss - auf Antrag des Gemeinderats oder aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses - entsprechend den Bestimmungen der Finanzhaushaltordnung auch vor Ablauf der festgelegten Dauer den Leistungsauftrag und den Globalkredit beenden, verändern oder erneuern. Vorbehalten bleibt die Erfüllung rechtsverbindlich eingegangener Verpflichtungen. Im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Einwohnerrat und Gemeinderat kann der Leistungsauftrag jederzeit verändert werden.
6. Die parlamentarische Oberaufsicht erstreckt sich gemäss § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) auch auf externe Leistungserbringer. Der Gemeinderat wird beauftragt, in den entsprechenden Leistungsvereinbarungen mit Dritten darauf hinzuweisen.



3. Überblick über die Produktgruppe Finanzen und Steuern

3.1 Die einzelnen Produkte der Produktgruppe

1. Finanzdienste

Finanzdienstleistungen für nahestehende öffentliche Institutionen. Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft, Bewirtschaftung der Finanzanlagen und der Fremdmittel der Gemeinde.

2. Steuern

Einzug der Gemeindesteuern, Auskünfte betreffend den Zahlungsverkehr, Erteilen von Steuerauskünften, Bearbeitung von Erlassgesuchen.

3. Immobilienbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Gemeinde gemäss der „Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien“.

4. Wirtschaftskoordination

Pflege der Kontakte und Beziehungen zu lokalen Wirtschaftsverbänden und regionalen Wirtschaftsförderungen. Unterstützung von Firmen bei der Suche nach geeigneten Standorten und Geschäftslokalitäten.

3.2 Kennzahlen der Produktgruppe

Nettokosten Globalkredit 2018 bis 2021 im Detail

Globalkredit 2018-2021							
(in TCHF)	IST 2015	IST 2016	Total LA 18 bis 21	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Produkte:							
Finanzdienste	-4	-3	-32	-8	-8	-8	-8
Steuern	-565	-486	-2'506	-632	-634	-617	-623
Immobilienbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0
Wirtschaftskoordination	-84	-7	-316	-79	-79	-79	-79
Nettokosten (NK) Produkte	-653	-496	-2'854	-719	-721	-704	-710
Kosten der Stufe Produktgruppe	-61	-99	-430	-106	-107	-108	-109
NK Verantwortung Produktgruppe	-714	-595	-3'284	-825	-828	-812	-819
Anteil an den Strukturkostenumlagen	-70	-74	-282	-70	-70	-71	-71
Nettokosten des Politikbereichs	-784	-669	-3'566	-895	-898	-883	-890



Nettokosten pro Einwohner/in

(Basis: Zeile „Nettokosten Verantwortung der Produktgruppe“, ohne Anteil an den Gemeindestrukturkosten)

	2015	2016	2018	2019	2020	2021
Einwohnerzahl per Ende Jahr	20'868	21'001	21'001	21'001	21'001	21'001
Nettokosten pro Einwohner/-in (CHF)	34	28	39	39	39	39

4. Ziele und Vorgaben der Produktgruppe und der Produkte

4.1 Produkt Finanzdienste

Mit dem Leistungsauftrag beschliesst der Einwohnerrat für 2018 bis 2021 folgende Ziele und Vorgaben:

1. **Wirkungsziele** ://:
 - 1.1. **Die Gemeinde ist bei ihren Gläubigern als gute Zahlerin bekannt.**
Die Gemeinde bezahlt die Lieferanten und andere Zahlungsempfänger fristgerecht.

2. **Leistungsziele** ://:
 - 2.1. **Die Zahlungsfähigkeit der Gemeinde und die fristgerechte Abwicklung des Zahlungsverkehrs werden jederzeit gewährleistet.**
Es wird höchstens dreimal pro Jahr das Zahlungsziel aus Gründen des Cash Managements überschritten.

 - 2.2. **Die Finanzdienstleistungen für nahestehende Behörden und Organisationen erfolgen zeitgerecht, mängelfrei und zu angemessenen Konditionen.**
Jährlich wird die Zufriedenheit der Auftraggeber abgefragt und soll dabei positiv ausfallen.

3. **Andere Vorgaben** ://:

Keine.



Im Produkt enthaltene Leistungen

Aufgabe / Teilprodukte	Beschreibung
Buchhalterische Arbeiten	Buchführung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss für nahestehende Behörden und Organisationen
Cash Management	Laufende Überwachung / Planung der Zahlungsfähigkeit der Gemeinde. Falls nötig, Aufnahme von Fremdkapital bei Finanzdienstleistern
Finanzanlagen	Bewirtschaftung der Finanzanlagen der Gemeinde

Im Globalkredit (2018 bis 2021) enthaltene Gesamtkosten und Gesamterlöse des Produkts nach Kostenarten (in TCHF):

IST-Zahlen 2015 und 2016 sowie LA-Zahlen 2018 bis 2021

(in TCHF)	IST 2015	IST 2016	Total LA 18 bis 21	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Kosten							
Sachkosten			0	0	0	0	0
eigene Beiträge			0				
Leistungsverrechnungen	-3	-4	-32	-8	-8	-8	-8
Abschreibungen			0				
übrige interne Verrechnungen	-24		0				
Gesamt-Kosten	-27	-4	-32	-8	-8	-8	-8
Erlöse							
Regalien und Konzessionen			0				
Vermögenserträge			0				
Entgelte	23	1	0				
Rückerstattungen			0				
Beiträge für eigene Rechnung			0				
Gesamt-Erlöse	23	1	0	0	0	0	0
Nettokosten (NK) Produkte	-4	-3	-32	-8	-8	-8	-8

4.2 Produkt Steuern

Mit dem Leistungsauftrag beschliesst der Einwohnerrat für 2018 bis 2021 folgende Ziele und Vorgaben:

1. Wirkungsziele

://

1.1. Die Gemeinde wird im Bereich des Steuereinzugs als kundenfreundliche und kompetente Dienstleisterin wahrgenommen.

Die Kundenzufriedenheit soll hochgehalten werden und es soll nicht zu mehr als 5 berechtigten Reklamationen pro Jahr kommen.



2. Leistungsziele

://:

2.1. Die kommunale Steuerordnung wird durch rasche Fakturierung im Rhythmus der Steuerverwaltung Basel-Stadt vollzogen.

Es werden innert 20 Tagen nach Abrufbarkeit der von der kantonalen Steuerverwaltung erstellten Veranlagung mindestens 90 % der Steuerrechnungen versandt.

2.2. Die Steuerbeträge werden nach Fälligkeit der jeweiligen Rechnung rasch eingezogen.

Es werden mindestens 10 regelmässig verteilte Mahnzyklen pro Jahr durchgeführt.

2.3. Den Steuerpflichtigen werden für persönliche Beratung zum Steuereinzug und zur Steuerveranlagung Besuchstermine angeboten.

Die Steuerpflichtigen können auf Voranmeldung von Montag bis Donnerstag während den offiziellen Öffnungszeiten Beratungstermine vereinbaren.

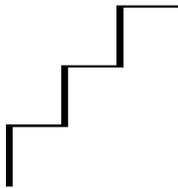
3. Andere Vorgaben

://:

Keine.

Im Produkt enthaltene Leistungen

Aufgabe / Teilprodukte	Beschreibung
Steuerregister	Pflege des Steuerregisters, der Adressmutationen
Steuerfakturierung	Erstellen der Steuerrechnungen, der Vorauszahlungseinladungen und von Nach- und Strafsteuern
Steuerinkasso	Inkasso der Steuern, Bearbeitung von Steuererlassen, Verlustscheinbewirtschaftung
Steuerabschluss	Erstellen des Steuerabschlusses



Im Globalkredit (2018 bis 2021) enthaltene Gesamtkosten und Gesamterlöse des Produkts nach Kostenarten (in TCHF):
IST-Zahlen 2015 und 2016 sowie LA-Zahlen 2018 bis 2021

(in TCHF)	IST 2015	IST 2016	Total LA 18 bis 21	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Kosten							
Sachkosten	-356	-312	-1'896	-484	-484	-464	-464
eigene Beiträge			0				
Leistungsverrechnungen	-223	-251	-963	-237	-240	-243	-243
Abschreibungen	-77	-4	0				
übrige interne Verrechnungen	-20	-18	-91	-22	-21	-21	-27
Gesamt-Kosten	-676	-585	-2'950	-743	-745	-728	-734
Erlöse							
Regalien und Konzessionen			0				
Vermögenserträge			0				
Entgelte	111	99	444	111	111	111	111
Rückerstattungen			0				
Beiträge für eigene Rechnung			0				
Gesamt-Erlöse	111	99	444	111	111	111	111
Nettokosten (NK) Produkte	-565	-486	-2'506	-632	-634	-617	-623

4.3 Produkt Immobilienbewirtschaftung

Mit dem Leistungsauftrag beschliesst der Einwohnerrat für 2018 bis 2021 folgende Ziele und Vorgaben:

1. Wirkungsziele ://:

1.1. Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen der Gemeinde als Finanzanlage. Die Gemeinde verhält sich dabei als faire Vermieterin und hält die Immobilien durch laufenden werterhaltenden Unterhalt in gutem Zustand.

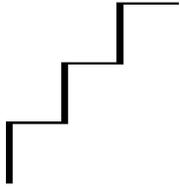
Die Nettorendite¹ der Liegenschaften soll mindestens dem Hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)² entsprechen

2. Leistungsziele ://:

¹ Formel zur Definition der Nettorendite für die Liegenschaften im Finanzvermögen:

$$\frac{\text{Netto} - \text{Mieteinnahmen} - \text{ISR (1\% des Gebäudeversicherungswerts)} - \text{Unterhaltskosten} - \text{Verwaltungskosten (Lohnkostenanteile)}}{\text{Ertragswert (Miettertrag mit 6.5\% kapitalisiert)}}$$

² Massgebend ist der Hypothekarische Referenzzinssatz per Ende Vorjahr



2.1. Die Mietobjekte im Finanz- und Verwaltungsvermögen werden ohne Leerstand³ vermietet.

Die erzielten Mietzinseinnahmen im Verhältnis zur Sollmiete betragen mindestens 99 %.

2.2. Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden angemessen unterhalten.

Es wird ein durchschnittlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand⁴ von 44 bis 48 % im Verhältnis zu den Mieteinnahmen angestrebt.

2.3. Bei der Zusammensetzung des Immobilienportfolios des Finanzvermögens (Liegenschaften, Baurechte) werden alle Anspruchsgruppen (Gewerbe, Familien, Betagte etc.) und Einkommensklassen berücksichtigt.

Es wird eine laufende Portfolioanalyse durchgeführt und dabei auf die Ausgewogenheit geachtet.

3. Andere Vorgaben

://:

3.1. Bei Mieterwechseln werden die Mietzinse an die internen Richtlinien betreffend die Mietzinsgestaltung 2011-2021 für gemeindeeigene Wohnungen angepasst.

3.2. Die bestehenden Mietverhältnisse werden laufend überprüft und periodisch der Teuerungsentwicklung angepasst.

3.3. Die Familiengärten und Landwirtschaftsparzellen werden zur Vermeidung von Pflegeaufwand möglichst lückenlos verpachtet. Auch wird darauf geachtet, dass die Pächterinnen und Pächter die Parzellen in ordentlichem Zustand erhalten.

3.4. Baureife, gemeindeeigene Parzellen werden für eine mögliche Nutzung überprüft und für eine Entwicklungsplanung priorisiert.

3.5. Die Aktualität der „Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien“ wird im Rahmen des Leistungsauftrags überprüft.

³ geplante Leerstände werden ausgenommen (z. B. zwecks Umbau oder Gesamtenovation)

⁴ Instandhaltungsaufwand: laufender Aufwand; Instandsetzungsaufwand: Rückstellungen für aperiodische grosse Erneuerungen. Zudem enthalten: gesamter Verwaltungsaufwand.



4.4 Produkt Wirtschaftskoordination

Mit dem Leistungsauftrag beschliesst der Einwohnerrat für 2018 bis 2021 folgende Ziele und Vorgaben:

1. **Wirkungsziele** ://:
 - 1.1. **Die Anliegen der kommunalen Wirtschaftsverbände werden von der Gemeinde im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit wahrgenommen.**
Bei den Befragungen der Verbände sollen überwiegend positive Rückmeldungen als Resultat herauskommen.

2. **Leistungsziele** ://:
 - 2.1. **Die Vernetzung von Wirtschaft, Politik und Verwaltung wird durch periodische Zusammenkünfte gewährleistet.**
Jährlich werden zur Zielerreichung zwei Konferenzen durchgeführt.

 - 2.2. **Ansiedlungswillige Firmen werden bei der Suche nach geeigneten Geschäftslokalitäten unterstützt.**
Zur Zielerreichung wird eine aktuelle Internet-Plattform für Angebote gepflegt.

 - 2.3. **Die Wirtschaftskoordination erreicht einen hohen Zufriedenheitsgrad bezüglich ihrer Dienstleistungen beim lokalen Handel und Gewerbe sowie bei ratsuchenden Neugründerinnen und -gründern.**
Bei der Befragung der Unternehmen und Wirtschaftsverbände ergibt sich ein hoher Zufriedenheitsgrad.

3. **Andere Vorgaben** ://:
 - 3.1. Keine.

Im Produkt enthaltene Leistungen

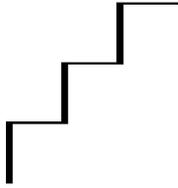
Aufgabe / Teilprodukte	Beschreibung
Vernetzung	Vernetzung von Wirtschaft, Politik und Verwaltung für die Wirtschaftsförderung des Standorts Riehen



Im Globalkredit (2018 bis 2021) enthaltene Gesamtkosten und Gesamterlöse des Produkts nach Kostenarten (in TCHF):

IST-Zahlen 2015 und 2016 sowie LA-Zahlen 2018 bis 2021

(in TCHF)	IST 2015	IST 2016	Total LA 18 bis 21	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Kosten							
Sachkosten	-60	-3	-40	-10	-10	-10	-10
eigene Beiträge	-15	0	-60	-15	-15	-15	-15
Leistungsverrechnungen	-9	-4	-16	-4	-4	-4	-4
Abschreibungen			0				
übrige interne Verrechnungen	0	0	-200	-50	-50	-50	-50
Gesamt-Kosten	-84	-7	-316	-79	-79	-79	-79
Erlöse							
Regalien und Konzessionen			0				
Vermögenserträge			0				
Entgelte			0				
Rückerstattungen			0				
Beiträge für eigene Rechnung			0				
Gesamt-Erlöse	0	0	0	0	0	0	0
Nettokosten (NK) Produkte	-84	-7	-316	-79	-79	-79	-79



5. Beschluss des Einwohnerrats betreffend Leistungsauftrag und Globalkredit für den Politikbereich Finanzen und Steuern für die Jahre 2018 bis 2021

„Der Einwohnerrat erteilt auf Antrag des Gemeinderats sowie der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) für den Bereich Finanzen und Steuern (Produktgruppe 2) den Leistungsauftrag mit seinen Zielen und Vorgaben an den Gemeinderat für die Jahre 2018 bis 2021 und bewilligt den zugehörigen Globalkredit im Betrag von CHF 3'566'000. Der Betrag basiert auf dem Basler Index der Konsumentenpreise (Stand Juni 2017). Die Anpassung erfolgt jährlich jeweils auf den 1. Januar des nachfolgenden Jahrs, erstmals per 1. Januar 2019.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Griss

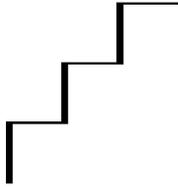
Urs Denzler

Bemerkungen zum Beschluss

Vorbehalten bleiben Anpassungen, die gemäss Gemeindeordnung und Finanzhaushaltordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallen, nämlich:

- a) Nachkredite bis zu 10 % des vom Einwohnerrat beschlossenen Kredits, höchstens jedoch CHF 200'000 (GemO § 37 Abs. 1 lit. c)
- b) gebundene Ausgaben (GemO § 37 Abs. 1 lit. d)

Die allfällige Ausübung dieser Kompetenzen ist im Rechenschaftsbericht des Gemeinderats an den Einwohnerrat zu begründen. Auch wird in den jährlichen Leistungsberichten darauf hingewiesen.



ANHANG: Wichtige gesetzliche Grundlagen

A. Bund (Auswahl)

1. Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (SR 640.14)
2. Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SR 281.1)
3. Verordnung über Miete und Pacht vom 12. Dezember 1989 (SR 221.213.11)
4. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)

B. Kanton (Auswahl)

1. Gemeindegesetz vom 17. Oktober 1984 (SG 170.100)
2. Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) vom 12. April 2000 (SG 640.100)
3. Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung) vom 14. November 2000 (SG 640.110)

C. Gemeinde (vollständige Auflistung)

1. Produktspezifische Ordnungen
2. Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Riehen vom 22. Februar 2002 (RiE 111.100)
3. Finanzhaushaltordnung der Einwohnergemeinde Riehen vom 28. November 2002 (RiE 610.100)
4. Steuerordnung der Gemeinde Riehen vom 26. März 2003 (RiE 640.100)

Produktspezifische Reglemente, Richtlinien und Leitbilder

- Reglement zur Steuerordnung der Gemeinde Riehen (Steuerreglement) vom 9. September 2003 (RiE 640.110)
- Reglement betreffend die Rückerstattung der befristeten kantonalen Kompensationszahlungen zur Milderung der steuerlichen Mehrbelastungen (Steuerrückerstattungsreglement) vom 22. Juli 2003 (RiE 640.200)
- Weisung betreffend Gewährung von Steuererlassen
- Weisung Barrückzahlungen von Steuerguthaben
- Weisung bezüglich Stundung und Zahlungsvereinbarungen
- Wirtschaftsleitbild der Gemeinde 2016 - 2019
- Finanzleitbild der Gemeinde vom April 2008
- Anlagerichtlinien des Gemeinderats
- Strategiepapier des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien vom Juni 2009
- Richtlinie des Gemeinderats zum Umgang mit Baurechten
- Weisung betreffend Unterzeichnung von Pacht- und Mietverträgen
- Richtlinien des Gemeinderats betreffend die Mietzinsgestaltung 2011 - 2021 für gemeindeeigene Wohnungen