

# GEMEINWOHL FÜR GRÜNHEIDE

## – WACHSEN OHNE VERDRÄNGUNG

### HERAUSFORDERUNG

Die immer schneller wachsende Metropole Berlin treibt radikale Veränderungen auch in den angrenzenden brandenburgischen Gemeinden an. Damit wird die Region zunehmend attraktiver für global agierende Firmen. Die Ansiedlung von Tesla an der östlichen Außengrenze von Berlin ist ein Beispiel, welches die Region um Grünheide vor ungekannte Herausforderungen stellt. Wie viele werden sich um den Fabrikstandort eine neue Heimat aufbauen? Und wer wird es sich bei den explodierenden Grund-

stückspreisen noch leisten können, dort zu wohnen? Die Ansiedlung Teslas wirft eine Vielzahl ökologischer und sozialer Fragen auf. Die Antworten darauf müssen multidimensional und passgerecht sein. Eine Vision für die Gemeinde Grünheide ohne Verdrängung muss über eine mieterpolitische Strategie hinausgehen. Sie muss aufzeigen, wie gerechter gesellschaftlicher Wandel auf lokaler Ebene aussehen kann. Sie muss die Chancen von Gemeineigentum aufzeigen, ökologisches Potenzial haben und Menschen ermutigen, gemeinsam Wandel zu gestalten, ohne dabei andere zurückzulassen.

### VISION

Grünheide ist bereit, gemeinsam den nächsten Schritt zu gehen. Die Bewohner\*innen sind sich bewusst und einig darüber, dass die Lebensqualität aller Menschen in der Gemeinde und auf der gesamten Welt das höchste Gut ist. Sie wollen an dem Erfolg der Region teilhaben, ohne von global agierenden Firmen wie Tesla abhängig zu sein. Dabei ist ihnen ihre Gemeinschaft wichtig. Sie wollen die Weichen stellen für eine ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung in der Region, von der alle Beteiligten

profitieren. Ein Grünheide für alle, von allen. Unsere Vision zeigt den Weg dorthin auf. Sie zeigt auf, wie kleine Schritte innerhalb bestehender Strukturen ineinandergreifen, um gemeinsam große Veränderung zu bewirken. Der zeitliche Horizont einer Umsetzung dieser Schritte kann variieren, ohne das Ergebnis zu gefährden. Die Vision bringt verschiedene Stakeholder zusammen und beschreibt in unterschiedlichen Etappen einen Prozess, der Menschen Sicherheit bietet. Die soziale Sicherheit, dass ihre bestehenden Strukturen erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit, dass sie sich ihr Zuhause mor-

gen noch leisten können und nicht von Besserverdienenden verdrängt werden. Die ökologische Sicherheit, dass zukünftige Eingriffe in Grünheide im globalen Kontext der Klimakrise ausgleichend oder CO2-reduzierend wirken. Die dafür notwendigen Schritte ordnen wir auf vier Abstraktionsebenen an. Von Weichenstellungen der Bundesregierung bis zu kleinen lokalen Initiativen zeigen wir verschiedene Möglichkeiten mit synergetischen Effekten auf, die ein nachhaltig bezahbares Wohnen in Grünheide ermöglichen. Das Ergebnis, unsere Vision, ist die Emergenz dieser vielen Schritte: Wachsen ohne Verdrängung.



### NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

Um Anreize für das Schaffen eines angemessenen und für alle bezahlbaren Wohnraumes herzustellen, wird eine neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen profitieren von einer entscheidenden Reduzierung der Körperschafts-, Gewerbs-, Vermögens- und Grunderwerbssteuer. Die Gemeinnützigkeit kann jedes Wohnungsunternehmen erlangen, das sich verpflichtet, gemeinwohlorientiert zu wirtschaften. Dies lässt sich durch Prinzipien wie Gewinnbeschränkung, Mietpreis- und Besetzungsbündelung sowie vorrangige Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen definieren.



### ERBBAURECHT STATT EIGENTUM

Die Kommune verkauft keine Grundstücke mehr. Es werden nur langfristige Nutzungs- und Bebauungsrechte (Erbbaurecht) an unterschiedliche Akteure vergeben. Durch die Trennung von Eigentum und Nutzung des Bodens wird Spekulation verhindert. Das Bebauungsrecht für Grundstücke wird nicht nach finanziellen Kriterien, sondern nach sozialen und ökologischen Kriterien anhand des Konzepts vergeben. Die Entscheidung trifft ein Gremium aus Zivilgesellschaft und der Gemeinde. Bei besonderen Projekten ist eine Vergabe des Erbbaurechts ohne Zinsen möglich.



### REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Internationaler Handel ist Alltag, während regionale Wertschöpfungsketten immer mehr zerbrechen. Der Handel konzentriert sich auf große Handelsketten, kleine Läden geraten immer mehr in wirtschaftliche Bedrängnis. Mit einer Regionalwährung soll der Kreislauf umgekehrt werden. Sie wird als ein Teil des Gehalts ausgezahlt, hat ein Verfallsdatum und kann nur in der Region ausgegeben werden. So werden kleine und mittlere Geschäfte nachhaltig gestärkt, Arbeitsplätze erhalten, eine Unabhängigkeit von großen Versandhändlern sowie eine Revitalisierung von Geschäften und Marktplätzen ermöglicht.



### DINGE FÜR ALLE VON ALLEN

Gemeinwohlorientierung wird begreifbar. In der Bibliothek der Dinge können die Bewohner\*innen von Grünheide all das ausleihen, was den größten Teil des Jahres nur herumstehen würde. Von der Schlagbohrmaschine, Vertikalerer, Kärcher bis hin zu Partyzelten. Die Bibliothek wird von der Gemeinde unterhalten und von ansässigen Unternehmen, wie Tesla, mitfinanziert. Die Bibliothek ermöglicht einerseits eine gerechte, einkommensunabhängige Verteilung und verhindert andererseits unnötigen und klimaschädlichen Konsum.



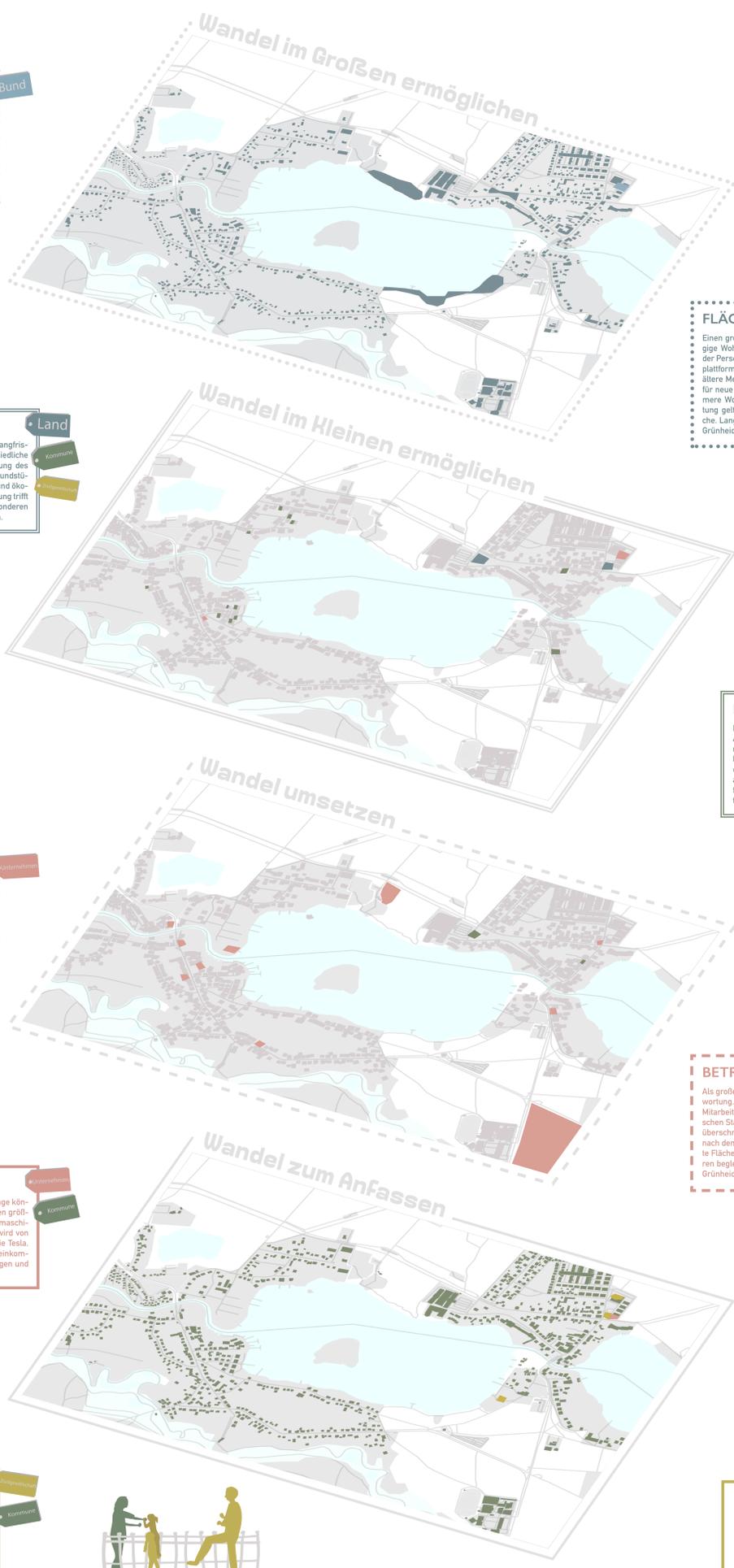
### HAUSHALT FÜR ALLE

Der kommunale Haushalt wird dahingehend umgestaltet, dass ein festgelegter Anteil der finanziellen Mittel einem Bürger\*innenhaushalt zugeführt wird. Dieser steht den Bürger\*innen im Rahmen eines demokratischen Prozesses zur Umsetzung gemeinwohlorientierter Projekte zur Verfügung. Alle Bürger\*innen können Vorschläge für mögliche Veränderungen hin zu einer gemeinwohlorientierten Stadt einbringen. Diese werden im Rahmen eines Bürger\*innenforums diskutiert und letztendlich abgestimmt. Die Umsetzung erfolgt dann in enger Zusammenarbeit von engagierten Bürger\*innen und Vertreter\*innen der Kommune.



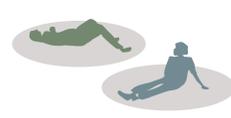
### GRÜNHEIDE DER OFFENEN GÄRTEN

Den Fokus weg von Eigentum und hin zur Gemeinwohlorientierung zu verschieben erfordert ein völliges Umdenken. Umdenken ist kein Ereignis, sondern ein Prozess. Der Weg dahin besteht aus vielen kleinen Schritten. Ein erster Schritt ist es, die Grenzen zwischen öffentlich und privat verschwimmen zu lassen - konkret wird dies mit einem Tag der offenen Gärten umgesetzt. Nachbar\*innen begegnen sich, Austausch wird möglich und Offenheit wertschätzt. Die Erfahrungen aus dieser Initiative werden evaluiert und könnten zum Beispiel in zaunfreien Wochenenden münden, die eine regelmäßige nachbarschaftliche Begegnung ermöglichen.



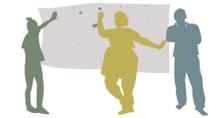
### GEMEINSCHAFTSEIGENTUM FÖRDERN

Um Privateigentum unattraktiv und Gemeinschaftseigentum in Form von Genossenschaften attraktiver zu machen, wird eine Erhöhung der Grunderwerbs- sowie der sogenannten Spekulationssteuer beschlossen. Weiterhin wird eine erhöhte Einkommensteuer auf sogenannte leistungslose Einkommen, also Mieteinnahmen bzw. Einnahmen aus Grundstücksbesitz eingeführt. Durch eine gesetzliche Neuregelung werden zudem sogenannte Share Deals, also die Umgehung der Grunderwerbssteuer durch den Verkauf der Gesellschaft zu maximal 95%, verhindert. Für gemeinwohlorientierte Projekte gilt die erhöhte Grunderwerbssteuer nicht, was sie im Vergleich zu Investitionsprojekten attraktiver macht.



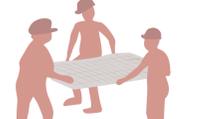
### FLÄCHENVERBRAUCH VERRINGERN

Einen großen Teil unserer Emissionen produzieren wir durch zu großzügige Wohnverhältnisse. Um klimafreundlicher zu leben und gleichzeitig der Personenzahl eines Haushalts angemessen, sollen durch eine Online-Plattform Wohnungstausche angeregt werden. So können beispielsweise ältere Menschen, deren Kinder bereits ausgezogen sind, den Wohnraum für neue Familien freimachen. Gleichzeitig könnte ihnen eine barriereärmere Wohnung ermöglicht werden. Im Neubau und in der Neuerweiterung gelten nun zudem Regelungen zur maximalen Pro-Kopf Wohnfläche. Langfristig führen diese Maßnahmen auch zu einem lebenswerteren Grünheide, da weniger Flächen versiegelt werden.



### LEERSTAND SICHTBAR MACHEN

Leerstand wird erhoben und visualisiert. Die Kommune vergibt einen Auftrag für die Datenerhebung des Leerstands von Gebäuden und Wohnungen und stellt das Ergebnis öffentlich aus. Insbesondere sollen auch leerstehende Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern erfasst werden, die in Statistiken zum Wohnungsmarkt nicht auftauchen. Erarbeitet und ausgestellt werden die Ergebnisse in einer Erdgeschossfläche mit Schaufenster im Innenstadtbereich. So wird der Prozess in die Öffentlichkeit getragen und Gespräche mit und unter den Bewohner\*innen angeregt.



### BETRIEBSWOHNEN, NEU GEDACHT

Als großer Arbeitgeber in der Region trägt Tesla auch eine soziale Verantwortung. Dieser wird der Automobilhersteller gerecht, indem er für seine Mitarbeiter\*innen soziale Betriebswohnungen nach modernen ökologischen Standards baut. Diese Wohnungen werden an eine Genossenschaft überschrieben, die sich unabhängig von Tesla verhält. Das Quartier hat nach dem Prinzip 'Grünheide ohne Zäune' viele gemeinschaftlich genutzte Flächen. Der Neubau wird von einem Bürger\*innenbeteiligungsverfahren begleitet, um die Wünsche der neuen und alten Bewohner\*innen von Grünheide zu berücksichtigen und erste Bekanntschaften anzugehen.



### GEMEINWOHL DISKUTIEREN

Das Bürger\*innenforum ist ein Instrument, mit dem nicht nur gemeinsame Interessen diskutiert, sondern diese auch direkt in den Behörden etabliert werden können. Dafür wählen die Bürger\*innen zwei Delegierte, die als feste Stellen in der Gemeindeverwaltung etabliert werden und von dort gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung vorantreiben.



### GENOSSENSCHAFT FÜR ALLE

In Berlin wurde in den Jahren 2020/2021 ein 25,6 Millionen schweres Förderprogramm für genossenschaftliches Wohnen eingeführt. Ein solches soll auch in Grünheide Personen bzw. Haushalte mit niedrigem Einkommen die Teilhabe an genossenschaftlichem Wohnen ermöglichen. Hierzu sollen zinslose Darlehen für alle Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen oder deren Haushaltseinkommen unter einer festzulegenden Einkommensgrenze liegt, zinslose Darlehen 11 v. bis zu 50.000,- € erhalten. Wie auch in Berlin eingeführt, kann nach 3/4 der Laufzeit ein Tilgungsverzicht von 25 Prozent des Darlehensbetrags erfolgen, wenn das Einkommen unter den (dann geltenden) Einkommensgrenzen liegt und/oder Transferleistungen bezogen werden.



### EINE BANK FÜR UNSERE ZUKUNFT

Die lokale Volks- und Raiffeisenbank wird zur Gemeinwohnbank. Sie verpflichtet sich, zukünftig nur noch nachhaltige und soziale Projekte zu finanzieren und kann dank der vom Aktienmarkt unabhängigen Kraft einer Genossenschaftsbank als Akteur die Zukunft mitgestalten. In einer Filiale vor Ort können Mitarbeiter\*innen der Bank mit Bürger\*innen in Kontakt treten und diverse Zukunftsperspektiven entwickeln, die allen Menschen zugutekommen.



### KOMMUNALES WOHNEN AUSBAUEN

Kommunale Wohnungsbaubetriebe erhalten eine starke Förderung und können so nachhaltig bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Planung der Wohnungen wird an die Bedarfe vor Ort angepasst. Außerdem halten die Wohnungsbaubetriebe ihre Bestände in einem lebenswerten Zustand und bauen vorhandenen Wohnraum entsprechend der Bedürfnisse um. Da die Renovierung und energetische Maßnahmen im Bestand nachhaltiger sind als der Abriss und Neubau, wird beispielsweise durch den Anbau einer 'Doppeltür' in Form von Balkonen mit Verglasung oder Begrünung der Energieverbrauch der Gebäude gesenkt. So gewinnen die Wohnungen an Größe und Wohnqualität. Ein großer kommunaler Bestand an Wohnungen ermöglicht eine Versorgung der Bewohner\*innen mit Wohnraum, ohne auf private Investor\*innen angewiesen zu sein.



### VERNETZUNG FÜRS GEMEINWOHL

Zahlreiche Akteur\*innen auf verschiedenen gesellschaftlichen Ebenen setzen sich für eine gemeinwohlorientierte Stadt ein. Ein neuer Netzwerkladen bringt diese Bürger\*innen, Initiativen und andere Gruppen zusammen und vermittelt Kontakte für Interessierte. So entsteht ein Ort des Austauschs über gemeinsame Ziele und zur Vernetzung. Zudem begleiten, unterstützen und beraten Projektlotsen, welche an das Ladenkonzept angegliedert sind, engagierte Bürger\*innen bei der Umsetzung ihrer Ideen. Die Räumlichkeiten können außerdem von allen Bürger\*innen der Stadt für ihre gemeinwohlorientierten Projekte kostenlos angemietet werden.

### Wandel am Wersee

