

Evaluation der Mieterratswahlen

Bericht des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Inhalt

1. Aufgabenstellung	2
2. Methoden – Darstellung von Analyseapparat und Evaluationsdesign	3
3. Grundlagen für Mieterräte und Mieterratswahlen	4
4. Übersicht über die Mieterratswahlen	9
5. Umfang der Beschränkungen von passivem und aktivem Wahlrecht	11
6. Einschätzungen der Beispiele	18
7. Mögliche Schlussfolgerungen für künftige Mieterratswahlen	22
8. Mögliche Konsequenzen aus den Mieterratswahlen 2016	23
9. Anlagen	26
Musterwahlordnung 2016	40

1. Aufgabenstellung

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist gemäß nachstehenden Ausführungen mit der Evaluation der Wahlen zu Mieterräten (MR) bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) beauftragt worden.

Koalitionsvereinbarung vom November 2016:

„Die Koalition unterstützt die Mitbestimmung seitens der Mieter*innenschaft. Die Praxis der Mieter*innen-mitbestimmung und die 2016 durchgeführten Mieter*innenratswahlen werden mit Blick auf die bei den stattgefundenen Wahlen aufgetretenen Problemen kritisch evaluiert, die Wahlordnung wird überarbeitet und ggf. die Wahlen wiederholt.“

Richtlinien der Regierungspolitik:

„Die Praxis der Mieter/innenmitbestimmung wird evaluiert, die Wahlordnung zu den Mieter/innenratswahlen wird überarbeitet und ggf. die Wahlen wiederholt.“

Verabschiedeter Arbeitsplan WVB 2017/2018:

„Entsprechend der Koalitionsvereinbarung werden die Mieterratswahlen evaluiert und Vorschläge zum Umgang mit dabei aufgetretenen Problemen sowie zur Überarbeitung der Wahlordnung erarbeitet. Anhand von Stellungnahmen der WBG zu einem Fragenkatalog und ergänzenden Gesprächen mit an den Wahlen beteiligten Personen wird eine Evaluation erstellt, im Fachbeirat diskutiert und Vorschläge zu ggf. nötigen Wahlwiederholungen und Änderungen der Wahlordnung vorgelegt.“

2. Methoden – Darstellung von Analyseapparat und Evaluationsdesign

Für eine sachliche Bewertung der durchgeführten Wahlen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden die Standardmethoden der Evaluation genutzt: Dokumentenanalyse, Experteninterviews sowie schriftliche Befragungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die Erfassung wichtiger Zahlen und Daten zu den MRW erfolgte durch den Verband BBU.

Bei den ausgewerteten Dokumenten handelt es sich um Parlamentsdokumente sowie Statistiken und Darstellungen zur Analyse des Status quo der Mieterräte.

Zusätzlich hat der Vorstand der WVB zwei Unternehmen für qualitativ strukturierte Interviews ausgesucht (Expertengespräche). Dies waren die Firma GESOBAU wegen der eingelegten Widersprüche Betroffener zum Ausschluss von Kandidaten von der Wahl (Beschränkung des passiven Wahlrechts) als Beispielunternehmen zu diesem Problemfeld sowie die Gewobag, bei der als einzigem Landeswohnungsunternehmen wegen einer möglichen Nichtzustellung von Wahlunterlagen (Einschränkung des aktiven Wahlrechts) ein Widerspruch eines Mieterbeirats zum Wahlergebnis in einem Wahlbezirk eingelegt wurde.

Die schriftlichen Befragungen erfolgten standardisiert und wurden eigenverantwortlich durch die Wohnungsbaugesellschaft beantwortet. Dabei war es den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften überlassen, wer im Unternehmen die Beantwortung der standardisierten Fragen vornahm. In der Regel war dabei der Bereich verantwortlich, der den Prozess der Mieterratswahl im Unternehmen organisiert.

Die durchgeführten Experteninterviews erfolgten ebenfalls anhand eines einheitlichen Gesprächsleitfadens. Protokolle der Experteninterviews sind im Anhang des Berichtes aufgenommen worden.

3. Grundlagen für Mieterräte und Mieterratswahlen

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Es ist das erklärte Ziel Berlins im Rahmen der Beteiligung der Stadtgesellschaft, Bürger*innenbeteiligung als Prinzip der politischen Willensbildung zu fördern. Diese reichen von der Beteiligung der Bürger*innen bei der Planung von Infrastrukturprojekten, der Möglichkeit der direkten Einflussnahme durch Elemente der direkten Demokratie bis zur Sicherung der Mitverantwortung der Einwohner*innen bei der Gestaltung der Stadtquartiere. Bürger*innenbeteiligung hat einen besonderen Stellenwert bei solchen Planungen und Projekten, die das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl der Einwohnerschaft berühren.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind für das Land Berlin ein Instrument zur Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum und hier besonders derjenigen, die sich am Wohnungsmarkt nicht allein ausreichend versorgen können. Darüber hinaus beeinflusst die Bewirtschaftungsstrategie der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften den übrigen Berliner Wohnungsmarkt mit seinen insgesamt 1,6 Mio. Mietwohnungen.

Mit einer stärkeren Einbindung der Interessen der Mieterschaft in die Unternehmensführung bietet sich die Möglichkeit, die Unternehmensstrategie der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter und die spezifischen Belange der kommunalen Wohnungswirtschaft auszurichten. Dabei wurde das System der bisherigen Partizipation bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch Mieterbeiräte um die Bildung von Unternehmensmieterräten in den Gesellschaften ergänzt.

Diese wurden im Rahmen des Artikels 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes mit dem „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ vom 24.11.2015 eingeführt. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu u.a.: Die Mieterräte „sollen die Interessen der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Gesellschaft bündeln und sie künftig an wichtigen Entscheidungen der Gesellschaft beteiligen, die für ihre Wohnungen und deren Wohnumfeld bestimmend sind. Damit wird die Mieterschaft ein hohes Maß an Beteiligung sowie Verantwortung erhalten.“

Die Aufgaben von Mieterräten sind in diesem Gesetz nach § 6 Abs. 2 wie folgt festgelegt:

„Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen,

bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen“

Um die Mitwirkungsmöglichkeit der MR sicherzustellen, sollen die Leitungen der LWU „den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen“ (§ 6 Abs. 3). Diese Regelung wurde seitens des Senats im Gesetzentwurf u.a. damit begründet, dass für „die Mieterschaft ... die Entscheidungen der Unternehmen nachvollziehbarer [werden]. Sie nehmen Stellung und wirken aktiv an wichtigen Planungen mit, wodurch diese besser an ihre Bedürfnisse angepasst werden können.“ Um auch die nötigen fachlichen Fragestellungen bei der Diskussion der Wirtschaftspläne der LWU bearbeiten können, muss den MR die dazu erforderliche Unterstützung durch die LWU gegeben werden, etwa durch Fortbildungen oder andere Instrumente der fachlichen Qualifizierung und Befähigung der Mitglieder der Mieterräte. Die Mieterräte haben schließlich umfassende Auskunfts- und Stellungnahmerechte zu den wesentlichen Unternehmensentscheidungen.

Für die hier im Mittelpunkt stehenden Wahlen zu den MR ist § 6 Abs. 4 WoVG Bln Art. 2 einschlägig:

„Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktion berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren...“

Damit ist die Mitwirkung der Mieter*innen an den Unternehmensentscheidungen durch Einführung von Mieterräten bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen gesetzlich verankert. Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Mieterrats werden nach einem vom jeweiligen Aufsichtsrat festzulegenden Wahlverfahren aus der Mitte der Mieterschaft gewählt, wobei die Zusammensetzung des Mieterrats die Vielfalt der Mieter*innen repräsentieren soll.

Die in vielen Wohnanlagen der LWU bereits verankerten Mieterbeiräte sollen mit den unternehmensweiten Mieterräten eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Die Wahl der Mitglieder des jeweiligen Mieterrats erfolgte unter den Mieter*innen des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Maßgeblich war dabei auch, dass die Zusammensetzung der Mieterräte möglichst die Vielfalt der Mieterschaft des jeweiligen Wohnungsunternehmens repräsentieren soll. Das soll auch hinsichtlich der Geschlechter, der schwerbehinderten Mieter*innen, der deutschen Mieter*innen mit Migrationshintergrund sowie der Mieterinnen und Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit gelten.

Um verdeckte Interessenkonflikte und andere Probleme bei der Ausübung der Tätigkeit im Rahmen des Mieterrats zu vermeiden, müssen alle Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat gegenüber den wahlberechtigten Mieter*innen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenlagen vor der Wahl offenlegen.

Das Gesetz sieht vor, dass der jeweilige Aufsichtsrat die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats festlegt und eine Wahlordnung erlässt. Durch den Senat ist auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen eine Musterwahlordnung und eine Mustersatzung (beide in der Anlage) für die MR erarbeitet und mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und mit Mitgliedern von Mieterbeiräten abgestimmt und auch zur Kommentierung zur Verfügung gestellt worden. Die Wahlordnung wurde dann durch den Aufsichtsrat der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen.

Mit der Berufung der Vertreter der Mieterräte in die Aufsichtsräte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist das Verfahren der Einführung der Mieterräte Anfang Februar 2017 erfolgreich beendet worden. Die Mieterräte haben mit ihrer Arbeit begonnen.

3.2 Regelung durch die Musterwahlordnung

Durch diesen Prozess war grundsätzlich eine einheitliche Durchführung der Wahlen zu den MR möglich. Mit der jeweiligen Wahlordnung wurden folgende Regelungen getroffen:

- Die Wahlbezirke, für die jeweils ein Mitglied in den MR gewählt werden soll, sollten mindestens 5.000 und 8.000 Mietwohnungen umfassen
- Es wird eine Wahlkommission gebildet, die aus je zwei Mieter*innen für einen Wahlbezirk sowie zwei Mitarbeiter*innen aus dem Wohnungsunternehmen besteht.
- Die Wahlkommission ist zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl zum Mieterrat insbesondere zuständig für „die Prüfung und die Zulassung der Kandidatinnen und Kandidaten zur Wahl, sowie die Möglichkeit der Prüfung von Einsprüchen gegen Kandidaturen“ (§ 2 Abs. 3)

Von besonderer Bedeutung für die Durchführung der Wahlen zum MR waren die in der Musterwahlordnung enthaltenen Regelungen zu Wahlberechtigung und Wählbarkeit. Da die Umsetzung dieser Regelungen während und nach den Wahlen zu Protest, Widersprüchen sowie kritischer Kommentierung führten, werden diese Vorschriften nachfolgend im Wortlaut wiedergegeben, die vollständige Fassung ist in der Anlage des Berichts enthalten:

§ 3 Wahlberechtigung und Wählbarkeit

1. *Wahlberechtigt und wählbar sind natürliche Personen, die Hauptmieterinnen oder Hauptmieter von Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens in Berlin sind, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben und unbeschränkt geschäftsfähig sind. Der Mietbeginn muss mindestens sechs Monate vor dem Stichtag des Wahltermins liegen und das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen gleichzeitige Neuvermietung einer Wohnung im gleichen*

Wahlbezirk desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Ein entsprechendes Wählerverzeichnis wird vom landeseigenen Wohnungsunternehmen geführt.

Mieter, die zugleich Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter des entsprechenden landeseigenen Wohnungsunternehmens sind, können nicht zum Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

2. *Für jede Wohnung kann nur, unabhängig von der Anzahl der mietvertragsgemäßen Bewohner, eine Stimme abgegeben werden. Werden mehrere Stimmen für eine Wohnung abgegeben, sind diese insgesamt ungültig.*

3. *Die Wahlkommission wird durch Beschluss Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl zum Mieterrat ablehnen, sofern in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen. Die Prüfung erfolgt aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen.*

Aus den vorstehenden Regelungen ist also folgender Satz an grundlegenden Regeln zu entnehmen:

Zur Wahlberechtigung (aktives Wahlrecht):

- Je Wohnung ist nur eine Stimme abzugeben.
- Bei gekündigten Mietverhältnissen besteht kein Wahlrecht.
- Wählen können nur Hauptmieter*innen, die
 - mindestens 18 Jahre alt sind,
 - mindestens seit 6 Monaten in der Wohnung wohnen und
 - unbeschränkt geschäftsfähig sind.

Zur Wählbarkeit (passives Wahlrecht):

- Bei gekündigten Mietverhältnissen kann nicht kandidiert werden
- Wählbar sind nur Hauptmieter*innen, die
 - mindestens 18 Jahre alt sind,
 - mindestens seit 6 Monaten in der Wohnung wohnen,
 - nicht Mitarbeiter*in in dem betreffenden Wohnungsunternehmen sind,
 - ein ungekündigtes Mietverhältnis haben und
 - unbeschränkt geschäftsfähig sind.

Über diesen mehr formal zu bezeichnenden Regelsatz, geprüft werden kann, hat die Musterwahlordnung in Absatz 3 den Wahlkommissionen (WK) allerdings noch weitere Aufgaben auferlegt. Danach „wird“ die WK „durch Beschluss Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl zum Mieterrat ablehnen, sofern

- in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder
- gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen.“

Ob bei den kandidierenden Personen tatsächlich schwerwiegende Verstöße vorliegen, konnten die WK in der Regel nicht aus eigener Kenntnis entscheiden. Die Musterwahlordnung schrieb auch vor, dass die Prüfung dieser Ablehnungsgründe „aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen“ erfolgen dürfe, obwohl die Mitglieder der WK sich nach § 4 (5) schriftlich zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichten mussten. In der Praxis führte dies unterschiedlichen Umsetzungsverfahren.

In der Musterwahlordnung wurden durch § 4 Absatz 4 noch weitere Kriterien für die Gültigkeit von Wahlvorschlägen festgelegt:

- sie müssen fristgerecht eingereicht worden sein,
- müssen alle geforderten Bewerberangaben enthalten:
 - Familienname, Vorname, Geburtsdatum, Alter, Wohnadresse sowie
 - ausgeübter Beruf und ehrenamtliche Aktivitäten und
 - eine schriftliche Erklärung der Bewerber*innen zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten,
- schließlich war schriftlich der Nutzung der personenbezogenen Daten zu Zwecken der Durchführung der Wahl zuzustimmen.

Die WK waren gleichzeitig nach § 2 Abs. 3 der Musterwahlordnung auch Revisionsinstanz für ihre eigenen Entscheidungen:

- Die WK ist zuständig für „die Möglichkeit der Prüfung von Einsprüchen gegen Kandidaturen“ und für
- „die Klärung etwaiger Unstimmigkeiten bei der Wahlvorbereitung, beim Wahlverlauf und zum Wahlergebnis“.

Für die hier zu berichtende Revision der Mieterratswahlen sind die weiteren technischen Regelungen zur Durchführung der Wahl, wie Fristen etc., von geringer Bedeutung, weshalb auf deren Wiedergabe verzichtet wird.

4. Übersicht über die Mieterratswahlen

Für die Mieterratswahlen (MRW) haben die LWU, wie durch die Musterwahlordnung vorgegeben, Wahlbezirke gebildet. Die Anzahl variiert nach der Größe des Unternehmens. Nachstehend zunächst wesentliche quantitative Angaben.

4.1 Zeitplan der Mieterratswahlen

Nach Beschluss der Wahlordnungen im März bzw. April 2016 durch die Aufsichtsräte der LWU wurde unmittelbar anschließend zwischen Mitte April bis Anfang Mai 2016 mit dem Versand von Aufrufen begonnen, sich für die Mitarbeit in der Wahlkommission oder als Kandidat*in zur Verfügung zu stellen. Jeweils ca. vier Wochen (bei 4 LWU) bzw. 6 Wochen (2 LWU) später war dann Fristende für die Bewerbung als Kandidat*in für den MR.

Die Wahlkommissionen wurden Ende Mai bzw. Anfang Juni 2016 konstituiert. Die Wahlkommissionen bestanden aus je 2 Mieter*innen je Wahlkreis sowie jeweils zwei Mitarbeiter*innen des jeweiligen LWU. Im April führten alle LWU Veranstaltungen mit den Mieterbeiräten zur Information über die MRW durch. Im Juni 2016 wurden dann bei 5 LWU zentrale Informationsveranstaltungen für die Kandidat*innen zum MR organisiert.

LWU	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Versand Briefwahlunterlagen	08.07.16	10.08.16	ca. 04.08.16	15.07.16	18.07.16	08.07.16
Frist in Wochen	7	4,5	5	3	4	5,5
Wahltermin	15.08.16	08.09.16	08.09.16	05.08.15	17.08.16	17.08.16
Auszählung	23.08.16	10.09.16	10.09.16	ca. 09.08.16	18.08.16	ca. 30.08.16

Zwischen Anfang August und Anfang September 2016 waren die Wahlen zu den Mieterräten bei allen sechs LWU abgeschlossen. Die endgültigen Ergebnisse wurden, tw. nach Abschluss von Widerspruchsverfahren, zwischen dem 15.09. und dem 07.10.16 durch die LWU veröffentlicht. Zwischen Anfang September 2016 und Ende Oktober 2016 führten die Mieterräte ihre konstituierenden Sitzungen durch und nahmen die Arbeit auf. Nach interner Wahl in den MR wurden schließlich bis Anfang Februar 2017 die jeweils stimmberechtigte*n Vertreter*innen in die Aufsichtsräte der 6 LWU aufgenommen bzw. ein weiteres Mieterratsmitglied als ständige Gäste für die Aufsichtsratssitzung entsandt.

Insgesamt ist in den Expertengesprächen der enge Zeitablauf kritisiert worden, auch die Nähe zu den Ferien wurde kritisiert.

4.2 Ergebnisse der Wahlen zum Mieterat

Insgesamt gab es für alle 6 LWU 1.845 noch etwas unverbindliche Interessenbekundungen durch Rücksendung einer entsprechend angekreuzten Karte. Diese Rückmeldungen waren zunächst unverbindlich. Erst durch die Einreichung weiterer Unterlagen und Erklärungen (siehe vorstehende Erläuterung der Wahlordnung) wurden daraus konkrete Bewerbungen um eine Kandidatur zum Mieterat. Der Vorgang der Prüfung der Kandidaturen wird im nächsten Abschnitt behandelt.

LWU	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Wahlber. Haushalte	60.101	40.509	52.576	56.008	39.336	27.250
Wahlbezirke	5	7	5	3	6	3
Frist der Wahlperiode	Sept 2021	Dez 2019	Mitte 2019	Juni 2020	Mai 2022	Sept 2022
Zu wählende Mieteräte	11	7	9	9	6	5
Allg. Interessenbekundung	511	373	280	240	238	203
Zugelassene Kandidaturen	387	127	93	137	85	164
Abgegebene gültige Stimmen	8.615	6.289	7.485	9.107	5.219	5.387
Erreichtes Quorum gesamt und je Wahlbezirk	Insgesamt: 14,8% WB 1: 15,673% WB 2: 13,551% WB 3: 13,054% WB 4: 18,164% WB 5: 13,252%	Insgesamt 16,5% WB 1: 17,7% WB 2: 12,5% WB 3: 13,5% WB 4: 20,2% WB 5: 19,0% WB 6: 16,1% WB 7: 16,4%	Insgesamt: 14,7% WB 1: 14,44% WB 2: 13,52% WB 3: 13,96% WB 4: 14,71% WB 5: 15,99%	Insgesamt: 16,8% WB I: 14,2% WB II: 16,7% WB III: 18,7%	Insgesamt: 17,41% WB 1: 22,44% WB 2: 19,46% WB 3: 19,21% WB 4: 13,85% WB 5: 14,59% WB 6: 17,11%	Insgesamt: 20,19% WB 1: 17,85% WB 2: 22,22% WB 3: 19,55%
Haushalte/ Kandidaten	155	319	565	409	463	166

Von allen Befragten ist die vergleichsweise hohe Wahlbeteiligung positiv thematisiert worden. Sie betrug für alle 6 LWU 16,3 % und schwankte bei den einzelnen LWU zwischen 14,7 und 20,2 %. In allen der insgesamt 29 Wahlbezirke betrug die Wahlbeteiligung deutlich über 10 % (Mindestgrenze war 5 % lt. § 4 Abs. 9 Musterwahlordnung), bei 8 Wahlbezirken lag die Beteiligung bei knapp 20 % oder noch höher.

5. Umfang der Beschränkungen von passivem und aktivem Wahlrecht

5.1 Ausschluss von Kandidaturen (passives Wahlrecht)

Durch die schriftliche Befragung (Fragenkatalog in der Anlage) bei den Landeswohnungsunternehmen (LWU) hat die WVB eine Reihe von einschlägigen Informationen zu den Mieterratswahlen erhoben. Die synoptische Auswertung fasst die wesentlichen Ergebnisse zur Prüfung der Zulässigkeit der Kandidatur zusammen:

LWU: Abgelehnte Kandidaturen	de- gewo	GESO- SO- BAU	Gewo- bag	HOWO GE	STADT UND LAND	WBM
Formale Unzulässigkeit der Kandidatur:						
Kein oder zu kurzes oder beendetes Mietverhältnis	3	0	10	4	0	1
„nicht unbeschränkt geschäftsfähig“	6	3	5	0	0	0
Unvollständige Unterlagen	0	0	0	0	0	7
Zwischensumme	9	3	15	4	0	8
Zu interpretierende Gründe zum Ausschluss von der Kandidatur:						
„nachhaltige Verletzung der mietvertraglichen Pflichten“ (Mietrückstände)	30	8	11	3	0	0
„schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“	2	10	1	0	0	0
Wegen Interessenkonflikt	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme	32	18	12	3	0	0
Summe abgelehnt						
	41	21	27	7	0	8
Zugelassene Kandidaturen						
	387	127	93	137	85	164
Ablehnungen zu Kandidaturen	10,6%	16,5%	29,0%	4,4%	0,0%	4,9%
Einspruchsrecht ausdrücklich gewährt						
	Ja	Nein	Nein	Ja	-	Nein
Eingelegte Einsprüche	7	5	1	1	0	0
Akzeptierte Einsprüche	6	1	1	1	0	0

Zunächst ist auffallend, dass das Unternehmen Stadt und Land mitgeteilt hat, keinerlei Ausschlüsse von Kandidaturen vorgenommen zu haben. Dieses LWU bleibt deshalb bei der weiteren Betrachtung in diesem Abschnitt unberücksichtigt.

Die WBM lehnte nur Kandidaturen wegen erkennbarer Unzulässigkeit ab. In einem Fall war der Mietvertrag noch nicht 6 Monate gültig und in 7 Fällen handelte es sich um ungültige Wahlvorschläge (unvollständige Kandidatenunterlagen, keine Unterschrift, Pflichtangaben fehlten).

Der Entzug des passiven Wahlrechts bei den vier anderen LWU bedarf der genaueren Darstellung. Es ist eine Häufung von Ablehnung von Kandidaturen bei 3 von diesen 4 Unternehmen wegen „nachhaltige[r] Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“ (§ 3 Abs. 3 Musterwahlordnung) festzustellen; in der Regel wurde darunter ein erheblicher Mietrückstand verstanden. Eine klare Vorgabe zur Definition der Höhe eines dann nicht mehr akzeptablen Mietrückstands oder anderer Beispiele, was unter der „Nachhaltigkeit“ bei dem Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten zu verstehen war, ist der Wahlordnung nicht zu entnehmen und wurde gegenüber der Wahlkommission nicht aufgeschlüsselt.

Bei der degewo wurden mit 30 Ablehnungen aus diesem Grund fast dreimal so viele Kandidaturen abgelehnt als aus anderen Gründen.

Bei der Gewobag, die drei Kandidaturen wegen Mietrückständen zum Ausschluss vorgeschlagen hatte, wurde seitens einer Person dazu ein Einspruch eingelegt. Dieser wurde auch angenommen, da es sich um eine noch offene Auseinandersetzung um Betriebskosten handelte; die Kandidatur wurde also anschließend zugelassen. Die anderen beiden Einsprüche wurden von der WK zurückgewiesen.

In vielen Fällen ist offenbar kein Einspruch wegen des Ausschlusses erhoben worden, nur 12 Einsprüche insgesamt wurden von den LWU berichtet. Bei der Mitteilung der Ablehnung der Kandidatur und der entsprechenden Gründe haben nur von 2 der 5 betroffenen LWU ausdrücklich auf ein Einspruchsrecht hingewiesen.

Bei Gewobag und HOWOGE wurden den Einsprüchen von jeweils einer Person auch stattgegeben, bei der degewo wurden immerhin 6 von 7 Einsprüchen positiv zugunsten der Kandidatur beschieden. Bei der GESOBAU wurde bei 5 Einsprüchen allerdings nur einer Person nach gesonderter Prüfung die Kandidatur zugebilligt (dazu nachfolgend unter Entzug des aktiven Wahlrechts mehr).

Von keinem LWU wurde berichtet, dass Rechtsmittel gegen den endgültigen Ausschluss als Kandidatin oder Kandidat eingelegt wurden. Formal sind die Wahlvorgänge damit abgeschlossen.

5.2 Beispiele von Entscheidungsprozessen zum Ausschluss von der Kandidatur

Aus den Gesprächen mit den WK von GESOBAU und Gewobag ging hervor, dass die Mitglieder der WK sich ihrer großen Verantwortung zum Ausschluss von Kandidaturen bewusst waren, sich jedoch auch zum Teil überfordert fühlten, entsprechende Entscheidungen zu treffen. Die Musterwahlordnung schrieb in § 3 (3) Satz 2 vor: „Die Prüfung erfolgt aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen.“

Die WK-Mitglieder der Gewobag betonten, dass sie durch dieses vorgeschriebene Verfahren keine Kenntnis von den tatsächlichen Gründen zur Ablehnung einer Bewerberin bzw. eines Bewerbers um Kandidatur hatten. Das Unternehmen hatte eine Liste erstellt, in der alle Bewerber*innen enthalten waren und bei denen nur notiert war, dass die Kundenbetreuer*innen (zusammen mit den Teamleitungen) den Ausschluss von der Kandidatur vorschlagen würden. Diesen Empfehlungen ist diese WK dann auch vollständig gefolgt. Sie hat auf Rückfrage dann noch eine weitere Liste erhalten, in der die verschiedenen Gründe einer Ablehnung, etwa so wie sie oben in der Tabelle aufgeführt sind, enthalten waren, aber nicht den Namen der ablehnten Personen zugeordnet waren. Auch wenn die formelle Entscheidung zum Ausschluss von der Kandidatur bei der jeweiligen WK lag, ist aus dem Verfahren und wegen der verlangten Anonymität abzuleiten, dass die Entscheidung seitens des LWU durch entsprechende Listenbildung bedingt wurde. Die WK hatten in diesem Fall keine eigenen Kenntnisse über die Ablehnungsgründe.

Eine Ablehnung bei der degewo ist durch die Betroffene selbst an die WVB am 10.11.16 herangetragen worden. In diesem Zusammenhang wurde vermutet, dass ihr Engagement in einer Mieterinitiative der Grund für den Ausschluss als Kandidatin sei. Dabei soll der Einspruch gegen die Schließung der Müllschachanlage ausschlaggebend gewesen sein, in diesem Fall wäre der Begriff „nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“ aus § 3 (3) der Musterwahlordnung sehr ausgedehnt worden. Unabhängig von einer Bewertung des Entzugs des passiven Wahlrechts in diesem konkreten Fall zeigt sich eindeutig, dass die unpräzise Begriffsbildung in der Musterwahlordnung zumindest zu breiten Auslegungsspielräumen geführt hat.

Im Rahmen unserer Befragung der Verfahrensbeteiligten bei einem Drittel der LWU, nämlich der GESOBAU und der Gewobag, sind drei weitere Fälle eines abweichenden Verfahrens bei der Behandlung von Kandidaturen zum Mieterrat bekannt geworden. Es handelt sich dabei um den Ausschluss von Bewerbern bei der GESOBAU, von denen 3 von 5 abgelehnten Kandidaten Einspruch gegen ihren Ausschluss eingelegt haben. Diese drei Personen haben dies auch öffentlich gemacht. 2 andere der 5 Einsprüche konnten wegen fortgeschrittener Zeit nur noch schriftlich behandelt werden.

Für die anderen drei Einsprüche hat die WK der GESOBAU extra eine Anhörung der Kandidaten organisiert. Hierfür hatte das Unternehmen detaillierte personenbezogene Daten mit Darstellungen über Äußerungen und Handlungen der betreffenden Personen gegen-

über dem Wohnungsunternehmen, etwa gegen vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen und andere kritische Äußerungen, zusammengestellt. Auszüge aus diesen Unterlagen sind durch die Betroffenen anonymisiert zu einer Person öffentlich gemacht¹ und in zu einer weiteren Person geschwärzt in der Presse zitiert worden².

Die Unterlagen wurden über 3 Kandidaten durch die GESOBAU aus der Mieterakte und öffentlichen Papieren zusammengestellt, um eine mündliche Verhandlung der Wahlkommission mit den drei Widerspruch Einlegenden vorzubereiten. Dazu wurde vorab die Unterlage an die betreffenden Kandidaten mit der Aufforderung geschickt, sich schriftlich mit der Weitergabe der Informationen an die Wahlkommission (WK) einverstanden zu erklären. Dem haben die betreffenden Personen schriftlich zugestimmt. Eine der drei abgelehnten Kandidaten konnte die Wahlkommission überzeugen, die beiden anderen wurden auch nach dem Gespräch abschließend durch die WK abgelehnt. Die von der WVB befragten Mitglieder haben, ausweislich des als Anlage beigefügten Protokolls des Gesprächs mit der WVB, diese Ausschlüsse auch noch Monate später bekräftigt. So seien diese Kandidaten als „Störer“ empfunden worden, die doch die Mieterschaft nicht vertreten könnten. Auch wenn sich die Mitglieder der WK durch die Unbestimmtheit der Ablehnungsgründe in eine unangenehme Entscheidungssituation gedrängt fühlten, so haben sie gegenüber der WVB betont, an diesen „weichen Faktoren“ festhalten zu wollen, um eben derartige Kandidaten ausschließen zu können.

Auch wenn die Betroffenen dem schriftlich zugestimmt haben, so könnte die Vorlage von persönlichen Informationen einzelner Kandidaten an die WK der GESOBAU als Verstoß gegen § 3 Abs. 3 Satz 2 gewertet werden: „Die Prüfung erfolgt aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen.“ Dagegen enthalten diese Infoblätter personenbezogene Begründungen für „nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“. Die personenbezogenen Informationen liegen der WVB nicht als Information seitens des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor und werden daher nicht bewertet.

Ob die Begründungen einen Ausschluss von der Kandidatur wegen „nachhaltige[r] Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“ rechtfertigen, kann zum jetzigen Zeitpunkt seitens der WVB nicht beurteilt werden. Für die WK war dies jedoch eine ausreichende Grundlage für den Entzug des passiven Wahlrechtes, die den Mitgliedern der WK in Anhörungsterminen die Möglichkeit gab, sich ein eigenständiges Bild von den Befragten zu machen.

1

http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjpoLaQ4PLSAhXFISwKHXspD-hEQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fpankowermieterprotest.jimdo.com%2Fapp%2Fdownload%2F10435252193%2F3-4_Infoblatt-Stellungnahme.pdf%3Ft%3D1470483904&usg=AFQjCNEc-eGOiK2o3CMMYIHDWFfrl_WgdA

² <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/brisante-papiere-wohnungsunternehmen-sammeln-persoelliche-informationen-von-mietern-24518592>

Das Unternehmen erklärte jedoch, keinen Einfluss auf die Entscheidung der Wahlkommission genommen zu haben und beide vom Unternehmen entsandten Mitglieder der WK hätten sich bei der Abstimmung zum Ausschluss der Stimme enthalten.

5.3 Ein Fall von Beschränkungen des aktiven Wahlrechts

Anders gelegen ist der ebenfalls kritisch kommentierte Vorwurf des Mieterbeirats „Ernst-Thälmann-Park“ bei der Gewobag, dass dieses Unternehmen gerade in diesem Gebiet, in dem vor Jahren heftige Auseinandersetzungen um eine inzwischen nicht mehr verfolgte Modernisierung entbrannt waren, nicht für eine vollständige Versendung der Wahlunterlagen gesorgt habe und deshalb ein bekannter kritischer Kandidat aus diesem Kiez nicht habe in den Mieterrat kommen können. Weil die Versendung der Wahlunterlagen in der Ferienzeit erfolgte und die Umschläge nicht erkennbar genug als Wahlunterlagen gekennzeichnet gewesen seien, wäre auch das Fehlen von Wahlunterlagen erst sehr spät entdeckt worden.

Bereits kurz vor Ende der Frist zur Einsendung der Briefwahlscheine vom 08.09.16 hatte sich der Mieterbeirat (MBR) am 06.09.16 in einem offenen Schreiben an Herrn Senator Geisel gewandt, mit dem Inhalt, dass in mehreren Häusern im Ernst-Thälmann-Park Nachbarn erklärt hätten, keine Wahlunterlagen erhalten zu haben. Insgesamt, so der MBR in dem Brief, „könnte mindestens 300 Wohnungen betroffen sein, darunter die aller Mitglieder des Mieterbeirats und vieler Aktiver der Mieter-Initiative“. Dies führte zur Frage an den Senator: „Hatte das Vorgehen evtl. sogar Methode, um einen unbequemen Kandidaten aus dem Thälmannpark im Mieterrat zu verhindern?“ und mündete in der Aufforderung, „eine Wiederholung der Wahl [... anzusetzen,] noch bevor die jetzt eingegangenen Stimmzettel ausgezählt werden“.

In der Antwort der Senatsverwaltung³ heißt es u.a., dass von den 9.274 wegen der Wahl im Wahlbezirk 1 angeschriebenen Mietparteien sich 27 wegen fehlender Wahlunterlagen gemeldet hätten. Davon konnte die Gewobag 20 Mietparteien die Wahlunterlagen persönlich aushändigen, 7 Mieter haben die Wahlunterlagen nach individueller Terminabstimmung nicht entgegengenommen. Ob die Wahlunterlagen ggf. nicht an alle Haushalte versandt worden seien, sollte die Gewobag kurzfristig klären.

Nach der Wahl legte der MBR offiziell Widerspruch bei der WK mit Schreiben vom 19.09.16 ein. Der MBR geht davon aus, dass am Ernst-Thälmann-Park mindestens 300 Wohnungen nicht mit den erforderlichen Wahlunterlagen samt Stimmzetteln versorgt worden sein könnten. Der Postdienstleister könne aus Sicht des MBR bei der hohen Anzahl nicht zugestellter Wahlunterlagen dafür nicht verantwortlich sein. Zu diesem Punkt baten die im Gespräch mit der WVB am 21.03.16 anwesenden beiden Mitglieder des MBR

³ Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Zeichen IV A 1 an den Mieterbeirat Ernst Thälmann-Park vom 19.09.2016, veröffentlicht durch den Mieterbeirat.

die WVB ausdrücklich darum, eine Prüfung der Adresslisten zu veranlassen, ob diese tatsächlich vollständig mit allen Adressen des Thälmannparks an den Postdienstleister übermittelt worden seien.

Auf Grund des eingelegten Widerspruchs führte die WK eine Befragung vor Ort durch und stellte fest. Von 804 wahlberechtigten Mietern in dem Gebiet wurden 232 (28,86 %) angetroffen und gefragt, ob sie die Wahlunterlagen erhalten hätten. Davon haben laut Bericht der WK 55,17 % (128 Personen) mit „ja“, dagegen 32,33 % (75 Personen) mit „Nein“ und schließlich 12,50 % (= 29 Personen) mit „vielleicht/unsicher“ geantwortet⁴.

Auch der Mieterbeirat befragte mit eigenem Flyer, bei dem auf die eingetretene Situation durch die MRW eingegangen wurde, die betroffenen Haushalte. Hier war anzukreuzen, ob der Hauptmieter die Wahlunterlagen/Stimmzettel per Post erhalten habe.⁵ Diese Flyeraktion hatte das Ergebnis, dass von 72 ausgefüllten Zetteln 67mal ein Nein und 5mal Ja angekreuzt wurde.

Die Gewobag hatte die Post um Stellungnahme zum Vorwurf gebeten. Die Wahlkommission kommt auf Grund der Ausführungen zum Ergebnis: „Nachweislich sind durch die Gewobag sämtliche Wahlunterlagen vollständig an alle wahlberechtigten Mieter erstellt und bei der Post eingeliefert worden.“⁶ Weiter stellt die WK in ihrem Beschluss zum Widerspruch des MBR fest: „Das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung hat nicht zweifelsfrei ergeben, dass ein Zustellfehler vorlag. Zwar haben 75 der 232 befragten Mieter im Ernst-Thälmann-Park angegeben, die Wahlunterlagen nicht erhalten zu haben. Daraus lässt sich aber bei objektiver Betrachtung nur schließen, dass diese sich an den Erhalt der Unterlagen nicht positiv erinnern.“

Im Gespräch der Mitglieder der WK mit der WVB am 21. März 2016 ergänzten diese, dass sie darüber informiert worden seien, dass der Postbote viele Briefe auf dem Boden oder im Mülleimer gelegen hätten und dieser die Briefe erneut in die Briefkästen gesteckt hätten. Dieser Beschreibung widersprachen die Mitglieder des MBR im Gespräch mit der WVB energisch, dies sei eigentlich nicht vorstellbar.

Seitens der WK wird im Beschluss unter Bezug auf die vergleichsweise geringe Zahl von 27 beim Unternehmen eingegangener Beschwerden wegen nicht erhaltener Unterlagen der Schluss gezogen, „dass die Quote der ‚Nein-Antworten‘ aus der Mieterbefragung nicht notwendigerweise auf einem Zustellfehler beruhen muss. [...] Vielmehr lässt sich die Quote der ‚Nein-Antworten‘ ebenfalls mit Erinnerungslücken, versehentlichem Wegwerfen, Eingriffen Dritter etc. erklären. Aus dem Ergebnis der Befragung kann daher nicht zweifelsfrei abgeleitet werden, dass einer relevanten und damit für den Wahlausgang erheblichen Anzahl der Mieter die Wahlunterlagen tatsächlich nicht ordnungsgemäß zugestellt

⁴ Ebd. S. 1.

⁵ Flyer in der Handakte, die ausgefüllten Originale lagen am 21.03.16 beim Gespräch der WVB mit dem MBR vor; die handschriftliche Auswertung wurde in dem Termin übergeben.

⁶ Beschluss der Wahlkommission vom 14.11.2016, S. 2.

wurden.“⁷ Dies wurde von den meisten der anwesenden Mitglieder der WK auch im Gespräch mit der WVB nochmals bestätigt.

Der Mieterbeirat hatte wegen möglicherweise fehlender Wahlunterlagen die Wahl noch vor der Auszählung der Stimmen abubrechen und erneut durchzuführen. Dieser Forderung ist nicht nachgekommen worden. Stattdessen wird das trotzdem festgestellte Wahlergebnis seitens der Wahlkommission im Beschluss vom 14.11.16 als Argument gegen die Anerkennung der Beschwerde des Mieterrats vorgetragen: „Im Ergebnis ist die Wahlkommission nicht davon überzeugt, dass ein Zustellfehler vorliegt. Nach Auffassung der Wahlkommission ist daher der aus dem Demokratieprinzip abzuleitende Bestandsschutz der gewählten Kandidaten und der Kontinuitätsgedanke für die Arbeit des Gremiums vorrangig. Für eine Wahlwiederholung in Wahlbezirk 1 besteht daher keine Veranlassung.“

Aus Sicht des MBR hätte der Kandidat aus dem Thälmann-Park bei vollständiger Verteilung der Wahlunterlagen⁸ nicht auf Platz 3, sondern auf Platz 2 der gewählten Kandidaten und Kandidatinnen kommen können und wäre damit in den Mieterrat gewählt worden. Der Abstand zu Platz 2 sei vergleichsweise gering gewesen, so die beiden Mitglieder des Mieterbeirats gegenüber der WVB.

⁷ Ebd.

⁸ Vgl. das Gesprächsprotokoll in der Anlage.

6. Einschätzungen der Beispiele

Auswertung der Befragungen und der zwei Falluntersuchungen

Es ist offenkundig, dass von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und den von ihnen gebildeten Wahlkommissionen die Vorgaben insbesondere aus der Musterwahlordnung (MWO) unterschiedlich angewendet wurden.

Um innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens des ersten Quartals 2017 einen Revisionsbericht über die Mieterratswahlen vorlegen zu können, hat der Vorstand der WVVB im Dezember 2016 beschlossen, alle Unternehmen mit standardisierten Fragen anzuschreiben, eine genauere Untersuchung der Abläufe und das Befragen der Argumente jedoch auch eine repräsentative Auswahl der LWU, zwei von sechs, zu beschränken.

Die Auswahl fiel auf die Gewobag, da hier ein öffentlich berichteter Fall von Behinderung am aktiven Wahlrecht zu vermuten war. Als zweites landeseigenes Wohnungsunternehmen wurde die GESOBAU ausgewählt, da hier auffällig viele Kandidaturen wegen „schwerwiegender Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ abgelehnt wurden und durch die Betroffenen interne Vermerke zur Beurteilung der Ausschlussgründe öffentlich gemacht wurden und bei der GESOBAU auch die meisten eingelegten Einsprüche abgelehnt wurden.

Wegen dieser aus Kapazitätsgründen vorgenommenen Beschränkung auf zwei Beispielunternehmen kann bei den anderen vier LWU nur auf das Material der schriftlichen Antworten auf die systematisierten Fragen zurückgegriffen werden. Die Ausführungen zur Einschätzung der Abläufe der Wahlen zu den Mieterräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2016 konzentrierten sich deshalb vor allem auf die beiden Beispielunternehmen GESOBAU und Gewobag.

Das Wohnungsunternehmen Stadt und Land hat bei den Mieterratswahlen keinerlei Streichungen von der Liste der Kandidat*innen vorgeschlagen, die Wahlkommission hat daher auch keine Ausschlüsse von Kandidaturen beschlossen. Ob keine Fälle von Mietrückstand oder Auseinandersetzungen um Modernisierungsmaßnahmen bei den Kandidatinnen und Kandidaten vorlagen oder ob diese ggf. nicht als „schwerwiegender Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ oder nicht als „nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“ zu Gunsten der Kandidat*innen beurteilt wurden, kann auf der gegebenen Informationslage nicht eingeschätzt werden. Offenkundig waren die formalen Kriterien für die Kandidaturen erfüllt (ungekündigter, volljähriger Hauptmieter seit mindestens sechs Monaten und unbeschränkt geschäftsfähig).

Bei den verbleibenden 5 Landeswohnungsunternehmen hat die schriftliche Befragung der LWU durch die WVB zusammengefasst folgende formale Ausschlussgründe für Kandidaturen ermittelt:

Mietverhältnis unter 6 Monaten oder gekündigt	10
„nicht unbeschränkt geschäftsfähig“	14
Gewerbemieter oder kein Hauptmieter	8
Unvollständige Wahlunterlagen	7
„schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“	13
„nachhaltige Verletzung mietvertraglicher Pflichten“	51
Summe	103

Höhere berichtete Zahlen haben wahrscheinlich zusätzlich Zahlen derjenigen enthalten, deren Einwände zu ihren Gunsten entschieden wurden oder die noch vor Abschluss des Verfahrens von der Bewerbung zurückgetreten waren.

Bei der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte WBM wurden insgesamt 7 Kandidaturen abgelehnt: 1 Kandidatur wurde nicht angekommen, da der Mietvertrag noch keine 6 Monate bestanden hatte und in 7 Fällen waren die Unterlagen zum Wahlvorschlag nicht vollständig (z.B. fehlende Pflichtangaben oder ohne Unterschrift), wobei in einem der 7 Fälle der Kandidat noch vor Abschluss des Verfahrens seine Kandidatur zurückgenommen hatte, also 6 Personen wegen unvollständiger Unterlagen nicht zur Mieterratswahl kandidieren. Keines der anderen LWU hatte Kandidaturen wegen fehlender Unterlagen abgelehnt. Allerdings wurden seitens der WBM keine Kandidatin und kein Kandidat wegen Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten oder Verstößen gegen das friedliche Zusammenleben etc. ausgeschlossen. Die WBM wird daher in der nachfolgenden Darstellung von weiteren Ablehnungsgründen für Kandidaturen nicht weiter betrachtet.

Bei der HOWOGE wurden 4 Kandidaturen wegen formaler Gründe (3 Mietverträgen waren kürzer als 6 Monate und 1 Bewerber war Gewerbemieter) abgelehnt. Bei zwei Kandidaturen hatte das Unternehmen die Ablehnung wegen erheblicher Mietrückstände vorgeschlagen, die Wahlkommission ist dem Vorschlag per Beschluss gefolgt.

Bei der Gewobag wurden 15 Kandidaturen wegen formaler Mängel abgewiesen (7 kein Hauptmieter, 5 nicht voll geschäftsfähig und 3 noch nicht 6-monatige Mietverträge). Eine Kandidatur wurde „wegen groben Fehlverhaltens während der Tätigkeit in einem Mieterbeirat“ (der Mieterbeirat hatte diese Person deshalb schon ausgeschlossen gehabt) nicht zugelassen. Schließlich wurden 11 Kandidaten oder Kandidatinnen wegen „nachhaltige Verletzung mietvertraglicher Pflichten“ auf Vorschlag des Unternehmens durch die Wahlkommission nicht zur Kandidatur zugelassen.

Für die degewo, das größte der 6 LWU, wurden 9 Fälle formaler Ablehnungsgründe mitgeteilt (3 nicht (mehr) bestehende Mietverhältnisse und 6 Personen mit beschränkter Geschäftsfähigkeit). Bei 2 Personen wurde wegen „schwerwiegender Verstöße gegen die

Hausordnung oder das friedliche Zusammenleben“ die Kandidatur zurückgewiesen. Bei der degewo ist mit 30 die höchste Zahl von Ablehnungen durch die Wahlkommission wegen „nachhaltige Verletzung der mietvertraglichen Pflichten“ berichtet worden, wobei darunter 21 Ablehnungen „auf Grund von Mietschulden in nicht unerheblicher Höhe“ mitgeteilt wurden.

Schließlich hat das Wohnungsunternehmen GESOBAU 3 Kandidaturen aus formalen Gründen („nicht unbeschränkt geschäftsfähig“) ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden 10 Kandidaturen wegen „schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ und 8 weitere Kandidaturen wegen „nachhaltiger Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“ vom Unternehmen der Wahlkommission zur Ablehnung empfohlen, was diese so auch beschlossen hatte.

Die starke Streuung von keinerlei Ablehnungen bis hin zu sogar 29,0 % Ablehnungen der sich bewerbenden Kandidat*innen macht deutlich, dass offenbar einige der Kriterien für die Wählbarkeit aus der Musterwahlordnung nicht eindeutig waren, wenn unterstellt würde, dass sich vergleichbare Personen als Kandidat*innen bei den Wohnungsunternehmen beworben hatten. Es mag „Ausreißer“ gegeben haben, diese können aber die starke Streuung der Ergebnisse kaum begründen.

Probleme der Vorgaben der Musterwahlordnung

Die gesetzliche Grundlage, das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin vom 24.11.15) hat als Vorgabe für die Mieterräte u.a. definiert, dass diese „in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren“ sollen (§ 6 Abs. 4). Näheres soll durch die vom Aufsichtsrat zu erlassende Wahlordnung geregelt werden. Der Begriff Vielfalt ist in der Gesetzesbegründung dahingehend konkretisiert worden, dass Repräsentativität „auch hinsichtlich der Geschlechter, der schwerbehinderten Mieterinnen und Mieter, der deutschen Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund sowie der Mieterinnen und Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit“ gelten solle.

Es ist nun nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung, ob diese Repräsentativität durch die Wahlen nun in der Zusammensetzung der Mieterräte erreicht worden ist. Da aber weitere gesetzliche Vorgaben nicht festgelegt worden sind und auch die Musterwahlordnung (MWO) als ‚Vorlage‘ für die Aufsichtsräte der LWU dazu keine weiteren Ausführungen macht, kann auch aus dem Begriff „gemeinsame Interesseblagen der Mieterinnen und Mieter“ (Präambel der MWO Abs. 2) nicht geschlossen werden, dass die Kandidatinnen und Kandidaten nicht eine kritische Haltung zu Entscheidungen des Wohnungsunternehmens einnehmen dürfen. Eher dürften solche Positionen die „Vielfalt“ der Meinungen innerhalb der Mieterschaft mit zum Ausdruck bringen.

Die im Gespräch mit der WVB anwesenden Mitglieder der Wahlkommission der GESOBAU haben die Entscheidung der WK u.a. damit begründet, dass die zwei im „Pankower Mieterprotest“ aktiven Kandidaten, die schließlich auch nach Anhörung von der Kandidatur ausgeschlossen wurden, ihrer Meinung nach nicht in der Lage wären, die Interessen der gesamten Mieterschaft zu vertreten. Dass die GESOBAU die Auseinandersetzung um Notwendigkeit und Umfang einer Modernisierungsmaßnahme als Ausschlussgrund ansah, wie das vom LWU zusammengestellte Infoblatt für die WK belegt, zeigt, dass die Kriterien der Musterwahlordnung nicht präzise genug waren, sondern eine solche Bewertung zuließ. Die Beachtung der Tätigkeit der Initiative im Wohngebiet spricht zumindest dafür, dass diese eine größere Anzahl von Mieterinnen und Mietern ansprechen und deren Interessen im Sinne der Präambel der MWO zu bündeln sich bemühen. Ob sie damit die Mehrheit der Mieterschaft im Wahlbezirk repräsentieren, können ggf. die wahlberechtigten Haushalte „vor Ort“ besser beurteilen und muss nicht durch die WK zwingend vorab negativ entschieden werden.

Ob unter den Fällen von Ablehnung wegen erheblicher Mietrückstände auch Personen betroffen waren, die wegen Auseinandersetzung mit dem LWU zum Beispiel wegen Nebenkostenabrechnungen oder begründeter Mietminderung befanden, ist nicht bekannt. Eine einheitliche Vorgabe, etwa ab der Summe von X Monatsmieten, war durch die Musterwahlordnung (MWO) nicht vorgegeben.

Auch diese Kriterien der MWO für die in § 3 Absatz 3 aufgeführten Gründe sind sehr unterschiedlich interpretierbar:

- „nachhaltige Verletzung der mietvertraglichen Pflichten“ (Mietrückstände)
- „schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung“

7. Mögliche Schlussfolgerungen für künftige Mieterratswahlen

A. Beschränkung der Kriterien für die Wählbarkeit bei künftigen Mieterratswahlen

Wenn durch eine Änderung der Wahlordnungen der 6 LWU (über eine entsprechende Änderung der Musterwahlordnung) nur noch formale einfach prüfbare Kriterien für die Wählbarkeit, entsprechend etwa den in der MWO § 3 Abs. 1 enthaltenen Kriterien für das aktive Wahlrecht, angewendet würden, dann würden voraussichtlich die im Jahr 2016 aufgetretenen Entscheidungsprobleme der WK dann entfallen und die Wahlen auch nicht durch eventuell strittige oder gar fragliche Entscheidungen belastet werden.

Die folgenden Vorgaben für die Wählbarkeit von Kandidat*innen bieten sich vor diesem Hintergrund an:

- sie müssen Hauptmieter*innen im Eigenbestand sein,
- zum Datum des Wahlaufrufs 18 Jahre alt sein und
- müssen unbeschränkt geschäftsfähig sein.
- Das Mietverhältnis am Wahltag schon 6 Monate bestehen und
- darf an diesem Termin nicht gekündigt sein.
- Wer Mitarbeiter*in des betreffenden Wohnungsunternehmens ist, kann nicht kandidieren.

Damit wäre jede Person, die im Wählerverzeichnis, dass das LWU gem. § 3 (1) Satz 3 der MWO zu führen hat, unbeschränkt wählbar. Die nach § 3 (1) Satz 4 offenzulegenden gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen und persönlichen Interessenkonflikte können sachlogisch nicht zu einer Ablehnung führen, sie dienen nur der Transparenz. Aus einer Wahlkommission wurde die WVB allerdings dahingehend angesprochen, dass Interessenkonflikte als Ablehnungsgrund verstanden wurden; dies müsste in einer neuen MWO klargelegt werden.

Dabei sollte der gesamte Absatz 3 von § 3 der MWO, an dem sich die Konflikte im Jahr 2016 festgemacht haben ersatzlos entfallen.

B. Weitere technische Verbesserungen des Wahlvorgangs

- ➔ Ausreichende Zeit zur Vorbereitung und Durchführung der Mieterratswahlen:
Bei beiden befragten Wahlkommissionen wurde der Zeitdruck in 2016 als sehr belastend empfunden und eine deutliche Verlängerung der Frist zur Bewerbung als Kandidat*in und für die Wahldurchführung vorgeschlagen.
- ➔ Da zumindest in einem berichteten Fall Wahlunterlagen nicht angekommen sind, wurde von den bei der Gewobag befragten Personen eine bessere Kennzeichnung

der Umschläge vorgeschlagen, die diese von den sonst üblichen Briefen des betreffenden LWU aber auch von sonstigen „farbigen Werbebriefen“ deutlicher unterscheidbar machen sollten.

- Wenn es noch zur Anwendung von interpretationsfähigen Ablehnungsgründen für eine Kandidatur kommen sollte, dann wurde vorgeschlagen, in einer neuen MWO klare Vorgaben für ein Einspruchsrecht, dessen Fristen und dem Entscheidungsverfahren dazu festzulegen.

C. Andere Vorschläge zur Veränderung des Wahlvorgangs

- Abschaffung der Wahlkommissionen:
Ersatz durch Ombudspersonen und die Mieterräte selbst
Die Rolle der Wahlkommission könnte, wenn es nur noch formal technisch zu prüfende Ablehnungsgründe gäbe, auch durch die bei den Unternehmen eingeführten Ombudspersonen (oder geeignete neutrale Firmen) übernommen werden, sofern auch hier klare Regeln zum Widerspruchsverfahren vorgegeben würden. Da nun bei allen LWU Mieterräte gewählt wurden, könnten diese auch die von den Wahlkommissionen (mit Unterstützung der LWU) übernommen Aufgaben der Entscheidung über Fristen, Versand der Wahlunterlagen, Durchführung der Auszählungen etc. übertragen bekommen. Eigene extra gebildete Wahlkommissionen wären dann nicht mehr erforderlich.
- Brief- und Urnenwahl:
Aus einem Unternehmen wurde der WVB der Vorschlag unterbreitet, dass ergänzend zu den Briefwahlen auch Urnenwahlen ermöglicht werden sollten. Das setzt allerdings eine – wie bei Parlamentswahlen bekannte – Kennzeichnung der Wahlumschläge als Unikate voraus, um Manipulationen zu erschweren.

8. Mögliche Konsequenzen aus den Mieterratswahlen 2016

A. Wiederholung aller Wahlen zu den Mieterräten bei den 6 LWU

Von keiner Seite wurde die Forderung erhoben, alle Wahlen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu den Mieterräten pauschal zu wiederholen.

B. Wiederholung der Mieterratswahlen bei 5 LWU mit abgelehnten Kandidaturen

Hier wäre sicherlich zunächst zu differenzieren zwischen den Ablehnungen, die wie beim aktiven Wahlrecht mehr technische Natur sind. Die Kriterien dazu aus der MWO sind oben unter 6.2 A dargelegt worden. Insgesamt wurden 103 Personen von der Kandidatur

ausgeschlossen. Darunter waren nachstehende mit dem aktiven Wahlrecht vergleichbare 32 Ausschlüsse berichtet worden, die ergänzt um das formale Kriterium unvollständiger Unterlagen, die sich zu 39 Ablehnungen von Kandidaturen summieren (vgl. Seite 22). 13 schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben und 51 Fälle von nachhaltiger Verletzung mietvertraglicher Pflichten ergeben zusammen die verbleibenden 64 abgelehnten Kandidaturen (vgl. Seite 22).

Diese beiden Kriterien sind in den Gesprächen des Vorstands der WVB mit den beiden Beispielfirmen sowohl von Mitarbeiter*innen der Unternehmen als auch von Mitgliedern der Wahlkommission als schwierig anzuwenden kritisiert worden. Sofern die Anwendung dieser Kriterien aus der MWO nachträglich aus dem Wahlverfahren herausgenommen werden sollte, müsste zunächst festgestellt werden, für welche Wahlbezirke Kandidaturen mit diesen Gründen abgelehnt worden sind. Eine Wiederholung der Wahlen in allen Wahlbezirken dieser vier LWU, die Kandidaturen mit diesen Gründen abgelehnt haben (degewo, GESOBAU, Gewobag und HOWOGE), erscheint unverhältnismäßig und auch nicht erforderlich.

B.1 Wahlwiederholung in einzelnen Wahlbezirken mit speziellen Kandidaturablehnungen

Eine relativ weitgehende Möglichkeit wäre, bei den beiden Fallgruppen ‚friedliches Zusammenleben‘ und ‚Verletzung mietvertraglicher Pflichten‘ in den jeweils betroffenen Wahlbezirken die Wahlen zu wiederholen. Die Anzahl der betroffenen Wahlbezirke müsste zunächst erst noch ermittelt werden, in dem durch die LWU entsprechende Zuordnungen der Ablehnungen zu Wahlbezirken anonymisiert vorgelegt werden.

B.2 Wahlwiederholung in Wahlbezirken mit abgelehnten Einsprüchen

Eine nicht so weitgehende Antwort auf die Schwierigkeiten bei der Auslegung der Kriterien der Musterwahlordnung könnte die Beschränkung der Wiederholung der Mieteratswahlen auf diejenigen Wahlbezirke sein, bei denen zwar Einsprüche eingelegt wurden, diese jedoch von der Wahlkommission abgelehnt wurden. Dies würde dann die Unternehmen degewo mit einem endgültig ablehnten Einspruch und die GESOBAU mit schließlich vier nicht zugestimmten Einsprüchen betreffen. Die Anzahl der betroffenen Wahlbezirke wäre überschaubar gering.

B.3 Wahlwiederholung in Wahlbezirken aufgrund fehlender Wahlunterlagen

Bei der Gewobag, bei der ein Einspruch nicht wegen abgelehnter Kandidaturen, sondern wegen Verstoßes gegen das aktive Wahlrecht (nicht vollständiger Versand von Wahlunterlagen) eingelegt und nicht positiv beschieden worden ist.

Unterstellt, alle Fälle beträfen unterschiedliche Wahlbezirke, dann wären insgesamt maximal 5 Wahlbezirke betroffen; auch dies wäre kurzfristig durch die GESOBAU zu klären, bei den beiden anderen LWU handelt es sich jeweils nur um einen Wahlkreis. Bei 29 Wahlbezirken wären dies 17,2 %, also gut ein Sechstel aller Wahlbezirke.

B.3 Weitere Vorschläge zur Beantwortung der Beschwerden

Ergänzung der Mieterräte

Es wurde der WVB auch vorgeschlagen, die Mieterräte um die trotz Widerspruchsverfahren ausgeschlossenen Kandidat*innen zu ergänzen bzw. im Fall der Gewobag den knapp unterlegenen Kandidaten aus dem Ernst-Thälmann-Park zusätzlich in den Mieterrat aufzunehmen. Hierzu müssten entsprechende Beschlüsse der zuständigen Aufsichtsräte bzw. der WK und MR gefasst werden, die dann bis zu einer Neuwahl des jeweiligen Mieterrats gelten würden.

Generelle Verkürzung der Wahlperiode

Ein anderer diskutierter Vorschlag ist die nachträgliche Verkürzung der Wahlperiode der Mieterräte auf zunächst nur zwei Jahre, quasi als Einführungszeitraum. Wenn dann nur noch einfach überprüfbare Kriterien für die Wählbarkeit gelten würden, könnten die dann gewählten Mieterräte unter Berücksichtigung der gesammelten Erfahrungen durchgeführt werden und die Legitimation der Wahlen generell erhöhen.

Weitere Vorschläge

Die hiermit zusammengestellten Vorschläge können sicherlich ergänzt werden.

9. Anlagen

I.A. Fragenspiegel zur schriftlichen Erhebung des Status Quo der durchgeführten Mieterratswahlen an alle landeseigenen Wohnungsunternehmen

1. Wie wurden die Wahlkommission und nach welchen Kriterien wurden deren Größe und Zusammensetzung bestimmt?
2. Wie erfolgte der Prozess zur Ermittlung der Mitglieder der Wahlkommission? Wie erfolgte die Ausschreibung, wer hat an der Entscheidung über die Mitglieder mitgewirkt?
3. Wurden Interessenten für die Wahlkommission durch die Unternehmen nicht zugelassen?
4. Wenn ja, wie viele und aus welchen Gründen?
5. Wieviel Mitglieder hat die aktuelle Wahlkommission?
6. Wie hoch ist die Anzahl der Mieter und die der Mitarbeiter der WBG in der Wahlkommission?
7. Liegt die Geschäftsordnung der Wahlkommission vor?
8. Bitte die Geschäftsordnung der Wahlkommission zusenden.
9. Wieviel Bewerber/innen wurden von der Wahl zum Mieterrat ausgeschlossen?
10. Durch wen und auf welcher Informationsbasis wurden die Ausschlussgründe ermittelt?
11. Was waren die Ausschlussgründe für die Bewerber/innen zum Mieterrat (Entzug des passiven Wahlrechts)?
12. Im Fall des Ausschlusses wegen Interessenskonflikten: Bitte Benennung der Art von Interessenskonflikten.
13. Wurden allen ausgeschlossenen Bewerber/innen der Ausschluss mitgeteilt und wurde ein Einspruchsrecht gewährt?

14. Würde – falls möglich – von einem Einspruchsrecht Gebrauch gemacht?
15. Wurden Einsprüche der Wahlkommission vorgelegt?
16. Hat die Wahlkommission Einsprüchen abgeholfen (Wie viele Fälle von Einsprüchen gesamt).
17. Wurden Informationen über einzelne Bewerber/innen gesammelt und auf welcher Grundlage geschah dies?
18. Wurden Hinweise zum Ausschluss von Kandidaten durch die Unternehmen gegeben?
19. Wurden Rechtsmittel gegen den Ausschluss abgelehnter Bewerber/innen eingelegt? Falls ja, wie ist der Stand der Verfahren?

I.B Ergebnisse der schriftlichen Befragung

1. Wie wurden die Wahlkommission und nach welchen Kriterien wurden deren Größe und Zusammensetzung bestimmt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Musterwahlordnung, 5 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 10 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter	Musterwahlordnung, 7 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 14 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter	Musterwahlordnung, 5 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 10 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter	Musterwahlordnung, 3 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 6 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter	Musterwahlordnung, 6 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 12 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter	Musterwahlordnung, 3 Wahlbezirke, Wahlkommission aus: 6 Mieterinnen und Mietern, 2 Mitarbeiter

2. Wie erfolgte der Prozess zur Ermittlung der Mitglieder der Wahlkommission? Wie erfolgte die Ausschreibung, wer hat an der Entscheidung über die Mitglieder mitgewirkt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
23 Mieterinnen und Mieter haben sich beworben, öffentliche Abstimmung In konstituierender Sitzung	21 Mieterinnen und Mieter haben sich beworben. Alle wurden zur konstituierenden Sitzung eingeladen, nur 14 kamen. Alle 14 Bewerber wurden berufen.	33 Mieterinnen und Mieter haben sich beworben. Entschieden wurde im Losverfahren. Mitarbeiter Gewobag vom Vorstand bestimmt.	40 Mieterinnen und Mieter haben sich beworben. Entschieden wurde im Losverfahren.	105 Mieterinnen und Mieter haben sich beworben. Entschieden wurde im Losverfahren	Die Auswahl erfolgte zwischen Unternehmen und Mieterbeiräten

3. Wurden Interessenten für die Wahlkommission durch die Unternehmen nicht zugelassen?

4. Wenn ja, wie viele und aus welchen Gründen?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
nein	nein	Ja, weil keine Hauptmieter	Ja, wegen Losverfahren	nein	Ja, wegen der zahlenmäßigen Begrenzung

5. Wie viele Mitglieder hat die aktuelle Wahlkommission?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
12	14	12	8	14	8

6. Wie hoch ist die Anzahl der Mieter und die der Mitarbeiter der WBG in der Wahlkommission? (siehe Frage 1)

Nach welchen Kriterien wurden Mitarbeiter der WBG ausgewählt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Entscheidung des Abteilungs- und Bereichsleiters	Einbeziehung des Betriebsrates, Erfahrungen mit Gremienarbeit	Erfahrungen mit Mieterberatung, Quartiersentwicklung und Koop. mit Mieterbeiräten	Einbeziehung des Betriebsrates, Erfahrungen mit Gremienarbeit und Bestandsmanagement	Entscheidung der Geschäftsführung, Erfahrungen mit Bestandsmanagement und Recht	Entscheidung der Geschäftsführung, Erfahrungen mit Gremienarbeit

7. Liegt die Geschäftsordnung der Wahlkommission vor?

8. Bitte die Geschäftsordnung der Wahlkommission zusenden (entfällt)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
nein	nein	nein	nein	nein	nein

9. Wieviel Bewerber/innen wurden von der Wahl zum Mieterrat ausgeschlossen?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
41	21	27	7	0	8

10. Durch wen und auf welcher Informationsbasis wurden die Ausschlussgründe ermittelt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND	WBM
				UND	

				LAND	
Mieterakte und Kandidatenbogen als Informationsbasis des Unternehmens, Ergebnis an Wahlkommission mit Zuordenbarkeit der Bewerber	Mieterakte und Kandidatenbogen als Informationsbasis des Unternehmens, Ergebnis an Wahlkommission ohne Zuordenbarkeit der Bewerber	Mieterakte als Informationsbasis, Prüfung im Vier-Augen-Prinzip durch Bestandsmanagement, Ergebnis an Wahlkommission ohne Zuordenbarkeit der Bewerber	Unternehmen hat Ausschlussgründe bestimmt, Informationsbasis unklar	unzutreffend	Mieterakte und Kandidatenbogen als Informationsbasis des Unternehmens

11. Was waren die Ausschlussgründe für die Bewerber/innen zum Mieterrat (Entzug des passiven Wahlrechts)?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
<p>in 30 Fällen: nachhaltige Verletzung der mietvertraglichen Pflichten. Davon 21 auf Grund von Mietschulden in nicht unerheblicher Höhe</p> <p>- in 2 Fällen: schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung oder das friedliche Zusammenleben.</p> <p>- in 3 Fällen*: ein ungültiges (bereits gekündigtes oder aktuell kein vorhandenes) Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Wahl,</p> <p>- in 6 Fällen*:</p>	<p>in 10 Fällen: „schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“,</p> <p>in 8 Fällen: „nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten“</p> <p>und in 3 Fällen: „nicht unbeschränkt geschäftsfähig“</p>	<p>in 7 Fällen: keine Hauptmieter der Gewobag,</p> <p>in 5 Fällen: keine unbeschränkte Geschäftsfähigkeit,</p> <p>in 3 Fällen: Mietbeginn weniger als sechs Monate vor dem Stichtag des Wahltermins,</p> <p>in 11 Fällen: nachhaltige Verletzung mietvertraglicher Pflichten,</p> <p>in 1 Fall: grobes Fehlverhalten während der Tä-</p>	<p>in 2 Fällen: erhebliche Mietrückstände,</p> <p>in 3 Fällen: Mietdauer im Wahlbezirk noch nicht 6 Monate,</p> <p>in 1 Fall: Kandidat war ein Gewerbestmieter</p>	unzutreffend	<p>in 1 Fall: Dauer des Mietverhältnisses unter 6 Monaten,</p> <p>in 7 Fällen: ungültige Wahlvorschläge (unvollständige Kandidatenunterlagen, keine Unterschrift, Pflichtangaben fehlten),</p> <p>in 1 Fall: Kandidat hat noch im laufenden Verfahren von seiner Kandidatur Abstand genommen.</p>

beschränkte Geschäftsfähigkeit (z. B. Mieter wird betreut)		tigkeit in einem Mieterbeirat			
--	--	-------------------------------	--	--	--

12. Im Fall des Ausschlusses wegen Interessenskonflikten: Bitte Benennung der Art von Interessenskonflikten.

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
kein Interessenkonflikt	kein Interessenkonflikt	kein Interessenkonflikt	kein Interessenkonflikt	unzutreffend	kein Interessenkonflikt

13. Wurden allen ausgeschlossenen Bewerber/innen der Ausschluss mitgeteilt und wurde ein Einspruchsrecht gewährt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
In allen Fällen wurde der Ausschlussgrund schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruchsrecht wurde gewährt.	In allen Fällen wurde der Ausschlussgrund schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruchsrecht wurde nicht gewährt.	In allen Fällen wurde der Ausschlussgrund schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruchsrecht wurde nicht gewährt.	In allen Fällen wurde der Ausschlussgrund schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruchsrecht wurde gewährt.	unzutreffend	In allen Fällen wurde der Ausschlussgrund schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruchsrecht wurde nicht gewährt.

14. Wurde – falls möglich – von einem Einspruchsrecht Gebrauch gemacht?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
ja	ja	ja	ja	unzutreffend	nein

15. Wurden Einsprüche der Wahlkommission vorgelegt?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
ja	ja	ja	ja	unzutreffend	nein

16. Hat die Wahlkommission Einsprüchen abgeholfen (Wie viele Fälle von Einsprüche gesamt).

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
7 Einsprüche	5 Einsprüche	1 Einspruch	1 Einspruch	unzutreffend	unzutreffend
6 Einsprüchen abgeholfen	1 Einspruch abgeholfen	1 Einspruch abgeholfen	1 Einspruch abgeholfen	unzutreffend	unzutreffend

17. Wurden Informationen über einzelne Bewerber/innen gesammelt und auf welcher Grundlage geschah dies?

dege-wo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
nein	Bei 3 Einsprüchen, wurden neben den bereits verfügbaren Informationen aus der Mieterakte und der Selbstauskunft im Kandidatenbogen außerdem Erfahrungen der Kundenbetreuer abgefragt, sowie der GESOBAU bekannte öffentlich zugängliche Aussagen dieser Kandidaten auszugsweise zusammengestellt. Das jeweilige Informationsblatt erhielt zunächst jeder dieser drei Mieter zur Freigabe. Auf Basis der zusammengestellten Informationen willigten diese drei Mieter schriftlich in die Datenweitergabe zum Zwecke der Prüfung durch die Wahlkommission ein.	nein	nein	nein	nein

18. Wurden Hinweise zum Ausschluss von Kandidaten durch die Unternehmen gegeben?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Alle Kandidaten, die gemäß Wahlordnung nicht zur Wahl zugelassen werden sollten, wurden der Wahlkommission vorgelegt und <u>die Ablehnungsgründe unter Berücksichtigung des Datenschutzes erörtert</u> . Die abschließende Entscheidung über den Wahlauschluss traf abschließend die Wahlkommission.	nein	nein	<u>Die Informationen</u> wurden der Wahlkommission anonymisiert als Entscheidungshilfe <u>zur Verfügung gestellt</u> .	nein	nein

19. Wurden Rechtsmittel gegen den Ausschluss abgelehnter Bewerber/innen eingelegt? Falls ja, wie ist der Stand der Verfahren?

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
nein	nein	nein	nein	nein	nein

II. Fragenspiegel zur Durchführung der Interviews im Rahmen von den Fallbeispielen GESOBAU und Gewobag

Fragen an Mieterinnen und Mieter der Wahlkommissionen

1. Was war aus Ihrer Sicht positiv an den Mieterratswahlen?
2. Wie schätzen sie den Prozess der Bildung der Wahlkommission ein?
3. Entsprach der Prozess demokratischen Grundsätzen in der Berücksichtigung der partizipatorischen Rahmenbedingungen?
4. Wie schätzen Sie die Arbeit der Wahlkommission ein?
5. Ist aus Ihrer Sicht bei der Wahl der MR etwas nicht gut gelaufen?
6. Welche Erfahrungen sollten bei der nächsten Wahl der MR unbedingt berücksichtigt werden?
7. War die Wahlkommission ausgewogen zusammengesetzt?
8. Waren die Ausschlussgründe für die Wahl der MR plausibel?
9. Stellen die gebildeten Mieterräte einen repräsentativen Querschnitt dar?

Weitere Fragen an Mieterinnen und Mieter sowie Fragen an Vorstand bzw. Mitarbeiter des WU, die in der Wahlkommission vertreten waren.

Fragen 1.-9. + 10.-15.

10. Welche Rolle spielten Kandidatenbogen und Mieterakte? Worin bestehen Unterschied und Notwendigkeit der Verwendung von beiden Dokumenten?
11. Um welche 10 schwerwiegenden Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben (Ausschlussgrund für Wahl MR) hat es sich gehandelt?
12. Warum wurde kein Einspruchsrecht gewährt, obwohl einem Einspruch abgeholfen wurde?
13. Was sind bekannte öffentlich zugängliche Aussagen von Kandidaten und wie wurden sie erhoben und verwendet? (Frage 17 Evaluationsbogen)
14. Welche Auswirkungen hätte es gehabt, wenn alle Kandidaten kein Einverständnis zur Weitergabe der Daten gegeben hätten, wie hätte man die Wahlordnung unter dieser Bedingung umgesetzt?
15. Welche Verbesserung am Verfahren sind Ihrer Meinung nach notwendig?

III.A Indikatoren-Set zu den Mieterratswahlen auf Grundlage des Monitorings des BBU

Anzahl aller bündnisrelevanten Wohnungen im Bestand per 31.12.2015

0. Anzahl der wahlberechtigten Haushalte zum jeweiligen Wahlstichtag
1. Beschlussfassung des Aufsichtsrats ("AR") zur Wahlordnung
2. Anzahl Wahlbezirke ("WB")
3. Anzahl der zu wählenden Mitglieder des Mieterrats
4. Zeitraum der ersten "Wahlperiode" für den Mieterrat / nächste MR-Wahl
5. Versand des Wahl-/Kandidatenaufrufs
6. Konstituierung der Wahlkommission
7. Schulungstermine der Wahlkommissionsmitglieder durch den BBU
8. Abstimmung/Information Mieterbeiräte (MBR) zum Wahlprocedere
9. Anzahl der berufenen Mitglieder der Wahlkommission (mind. zwei Mietervertreter pro Wahlbezirk + zwei Unternehmensvertreter)
10. Fristende für die Bewerbung als MR-Kandidat
11. Anzahl der Interessensbekundungen vor weiteren Gesprächen bzw. weiterer Prüfung
12. Anzahl der der MR-Kandidaten laut den Wahllisten
13. Zentrale Kandidatenveranstaltung vor Aufstellung der Wahlliste
14. Öffentliche Vorstellung der Kandidaten
15. Beginn des Versands der Briefwahlunterlagen
16. Abgabefrist Wahlzettel (= Wahltermin)
17. Datum der öffentlichen Auszählung
18. Anzahl der abgegebenen Stimmen für alle Wahlbezirke insgesamt
19. Anzahl der gültigen Stimmen für alle Wahlbezirke insgesamt
20. Erreichtes Quorum (zur Gültigkeit mind. 5%) insgesamt und nach Wahlbezirken
21. Höchstes Stimmenergebnis für ein gewähltes MR-Mitglied
22. Einsprüche oder sonstige Rechtsmittel gegen den Wahlverlauf oder das Wahlergebnis
23. Bekanntgabe eines vorläufigen Wahlergebnisses
24. Bekanntgabe des endgültigen Wahlergebnisses
25. Form der Bekanntgabe des individuellen Stimmenergebnisses je Kandidat
26. Datum der konstituierenden Sitzung des Mieterrats / Wahl bzw. Benennung der AR-Mitglieder + Gast
27. Namensliste der gewählten MR-Mitglieder
28. Anzahl der Frauen im MR
29. Geschätzter Sach-/Dritt-Kostenaufwand für die Wahl für das Wohnungsunternehmen (ohne eigene Personalkosten, aber inclusive Portokosten und Dienstleister)
30. Geschätzter eigener Personalaufwand für die Wahl für das Wohnungsunternehmen (Zeitaufwand in Stunden)
31. Geplanter erster AR-Sitzungstermin nach Berufung des benannten MR-Mitglieds in den AR
32. Informationsseiten im Internet

III.B Auswertung zu den Mieterratswahlen aus dem Monitoring des BBU

Wahl der Mieterräte - Statusübersicht per 06. März 2017 erstellt durch BBU								
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOMOOE	STADT UND LAND	WBM	GESAMT	Anmerkungen
Nachricht: Anzahl aller bündnisrelevanten Wohnungen im Bestand per 31.12.2015	64.902	40.429	58.112	57.415	41.393	28.783	291.034	Wohnungszahl schließt z.B. auch Leerstand, Modernisierungen ein
0. Anzahl der wahlberechtigten Haushalte zum jeweiligen Wahlstichtag	60.101	40.509	52.576	56.008	39.336	27.250	275.780	Bezugsgröße zur Berechnung des Quoriums wird je Wahlbezirk nach Stichtag festgelegt.
1. Beschlussfassung des Aufsichtsrats ("AR") zur Wahlordnung	AR-Sitzung am 20.04.2016	AR-Sitzung am 24.03.2016 incl. SenFin erledigt	AR-Sitzung am 21.04.2016	AR-Sitzung am 08.04.2016 erledigt	AR-Sitzung am 31.03.2016 erledigt	AR-Sitzung 29.04.2016		
2. Anzahl Wahlbezirke ("WB")	5	7	5	3	6	3	29	
3. Anzahl der zu wählenden Mitglieder des Mieterrats	11	7	9	9	6	5	47	
4. Zeitraum der ersten "Wahlperiode" für den Mieterat/nächste MR-Wahl	5 Jahre September 2021	Dezember 2019 (AR wird ab 3/2020 neu bestellt)	Mitte 2019	Juni 2020	Mai 2022	September 2022		Erste Wahl(Amts-)periode des MR kam abweichend zu den regulären 5 Jahren sein.
5. Versand des Wahl/Kandidatenaufrufs	ab 25.04.2016	am 25./28.04.2016	ab 25.04.2016	zwischen 20.-22.04.2016	ab 02.05.2016	ab 18.04.2016		Erste gemeinsame PM zur Wahlbegleitung am 6. Juni 2016 verschickt. Zweite gemeinsame PM am 3. August 2016 verschickt.
6. Konstituierung der Wahlkommission	02.06.2016, Vorsitz: Frau Zeh	08.06.2016, Vorsitz: Frau Hultmann	25.05.2016, Vorsitz: Frau Mommert	18.05.2016, Vorsitz: Frau Neuwirth	31.05.2016, Vorsitz: Frau Kirst (Mietarin)	28.05.2016, Vorsitz: Heir Stern		Erstmals Bildung der Wahlkommission nach offenem Mieterat und Ansprache der MBR. Wahlkommission legt nach Konstituierung die Wahltermine fest. Schriftliche Geschäftsordnungen wurden nicht beschlossen.
7. Schulungstermine der Wahlkommissionsmitglieder durch den BBU	Donnerstag, 02.06.2016, 18 Uhr	Mittwoch, 06.06.2016, 17 Uhr	Mittwoch, 25.05.2016, 17 Uhr	Donnerstag, 18.05.2016, 16 Uhr	Dienstag, 31.05.2016, 17.30 Uhr	Donnerstag, 26.05.2016, 16.30 Uhr		
8. Abstimmung/Information Mieterbeiräte (MBR) zum Wahlprozedere	MBR wurden per Mail informiert. Infoveranstaltung am 21.04.2016.	Ende April - erste Runde am 25.04.2016.	Am 08.04.2016 Workshop mit großer Nachfrager.	Infoveranstaltung am 19.04.2016.	Info Mitte April in den jeweiligen Sitzungen der MBR.	Jahresveranstaltung mit allen MBR am 09.03.2016 und weitere Infoveranstaltung am 08.04.2016		
9. Anzahl der berufenen Mitglieder der Wahlkommission (mind. zwei Mietervertreter pro Wahlbezirk + zwei Unternehmensvertreter)	Mindestanzahl = 12 zzgl. Nachrücker	Mindestanzahl = 16 zzgl. Wahlhelfer	Mindestanzahl = 12 zzgl. Nachrücker	Mindestanzahl = 8	Mindestanzahl = 14 zzgl. Nachrücker	Mindestanzahl = 8 zzgl. eine Person vom WU als Ersatzkandidat	Mindestanzahl = 70	
10. Fristende für die Bewerbung als MR-Kandidat	31.05.2016	31.05.2016	17.06.2016	01.06.2016	31.05.2016	17.05.2016	1.845	
11. Anzahl der Interessensbekundungen vor weiteren Gesprächen bzw. weiterer Prüfung	511	373	280	240	238	203	1.845	
12. Anzahl der der MR-Kandidaten laut den Wahllisten	387	127	93	137	85	164	983	1.742 bzw. 1.845 Kandidaten hatten Interesse für Mieterat bekennt. 104 Kandidaten wurden von den Wahlkommissionen aus verschiedenen Gründen als Kandidat nicht zugelassen. Nach Prüfung der Einsprüche ergaben sich letztendlich 95 ausgeschlossene Kandidaten.

13. Zentrale Kandidatenveranstaltung vor Aufstellung der Wahlliste	Keine, da Bewerbermenge zu groß.	23.06.+28.06.2016	11.+15.+24.06.2016	15.06.2016	15.06.2016	3 Termine im Juni 2016	Nicht öffentliche Veranstaltung zur Einführung der Bewerber in die Aufgaben als MR und Abstimmung weiterer Verfahrensfragen.
14. Öffentliche Vorstellung der Kandidaten	Sechs Wahlveranstaltungen in den ersten drei Juliwochen.	Fünf Veranstaltungen: 4.+6.+12.+18.+19.07.2016	WB 1: 31.08. WB 2: 18.08. WB 3: 31.08. WB 4: 31.08. WB 5: 17. und 25.08.	05.07., 06.07., 13.07. Je Wahlbezirk. Moderierte Talkunde mit 5-7 Kandidaten. Stehtische für individuelle Gespräche.	Drei Veranstaltungen am 02.07.2016 jeweils für zwei Wahlbezirke, 9-12.30 Uhr. Flyer für die Kandidaten	Information über Website und Kandidatenbrochure	Begleitung des Wahlprozesses u.a. durch zentrale Pressemitteilungen. Kandidaten haben u.a. Flyer von den Unternehmen zur Eigenwerbung zur Verfügung gestellt bekommen. Teilweise wurden nach Versand der Briefwahrunterlagen nochmals Postkarten zur Wahlerrinnerung verschickt. In den Mietermagazinen und den Webseiten der Gesellschaften wurde ausführlich zur Wahl informiert.
15. Beginn des Versands der Briefwahrunterlagen	08.07.2016	10.08.2016	Erste Augustwoche 2016	15.07.2016	18.07.2016	08.07.2016	Nach Festlegung durch Wahlkommission.
16. Abgabefrist Wahlzettel (= Wahltermin)	Montag, 15.08.2016, Poststempel	Donnerstag, 08.09.2016, 12.00 Uhr und Poststempel	Donnerstag, 08.09.2016, 24 h bei Einwurf im Briefkasten der Quartierbüros, bei Briefwahl zählt Poststempel	Freitag, 05.08.2016, 12.00 Uhr	Mitwoch, 17.08.2016, 12.00 Uhr	Mitwoch, 17.08.2016, 12.00 Uhr	Nach Festlegung durch Wahlkommission.
17. Datum der öffentlichen Auszahlung	23.08.2016	10.09.2016	10.09.2016	Je Wahlbezirk am 08.09. und 10.08.2016	18.08.2016	29.08.-31.08.2016 (nach WB getrennt)	Codierte Rückumschläge werden im Vier-Augen-Prinzip geöffnet und Brief/Stimmzettel voneinander getrennt, sodass Anonymität der Stimmabgabe jederzeit bei öffentlicher Sitzung gewährleistet ist.
18. Anzahl der abgegebenen Stimmen für alle Wahlbezirke insgesamt	8.912	6.666	7.726	9.411	6.848	5.472	Nach endgültiger Feststellung. Eine Wohnung = eine Stimme.
19. Anzahl der gültigen Stimmen für alle Wahlbezirke insgesamt	8.615	6.289	7.465	9.107	5.219	5.387	Nach endgültiger Feststellung. Eine Wohnung = eine Stimme.
20. Erreichtes Quorum (zur Gültigkeit mind. 5%) insgesamt und nach Wahlbezirken	Insgesamt 14,8% WB 1: 15,675% WB 2: 13,551% WB 3: 13,054% WB 4: 18,164% WB 5: 13,252%	Insgesamt 16,5% WB 1: 17,7% WB 2: 12,5% WB 3: 13,5% WB 4: 20,2% WB 5: 19,0% WB 6: 16,1% WB 7: 16,4%	Insgesamt: 14,7% WB 1: 14,44% WB 2: 13,52% WB 3: 13,96% WB 4: 14,71% WB 5: 15,99%	Insgesamt: 16,8% WB I: 14,2% WB II: 16,7% WB III: 18,7%	Insgesamt: 17,4% WB 1: 22,44% WB 2: 22,22% WB 3: 19,21% WB 4: 13,85% WB 5: 14,59% WB 6: 17,11%	Insgesamt 20,19 % WB 1: 17,85% WB 2: 22,22% WB 3: 19,55%	16,33%
21. Höchstes Stimmenergebnis für ein gewähltes MR-Mitglied	364	242	318	477	259	326	Angabe rein informativ.
22. Einsprüche oder sonstige Rechtsmittel gegen den Wahlverlauf oder das Wahlergebnis	Keine.	Möglicherweise von vier Mietern Rechtsmittel zu erwarten.	Ein Widerspruch im Wahlkreis 1 (u.a. Thälmannpark). Wahlkommission hat sich nach Prüfung der Zusatzfragen aber gegen Neuwahlen ausgesprochen.	Keine.	Keine.	Keine.	Bei GESOBAU ist der Berliner Datenschutzbeauftragte in die Wahlprüfung involviert.

23. Bekanntgabe eines vorfälligen Wahlergebnisses	Ja, am 29.08.2016 auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht.	Ja, am 12.09.2016 über Website.	Ja, am 12.09.2016 über Website.	Ja, am 15.08.2016 auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht.	Ja, am 22.08.2016 auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht.	Ja, am 02.09.2016 auf der Unternehmenswebseite.	Gemeinsame Pressemitteilung über BBU vom 22.09.2016.
24. Bekanntgabe des endgültigen Wahlergebnisses	15.09.2016	30.09.2016 auf der Website, ca. 2 Wochen danach per Hausaushang in allen Häusern für den jeweiligen Wahlbezirk	30.09.2016 auf der Website, ca. 2 Wochen danach per Hausaushang in allen Häusern für den jeweiligen Wahlbezirk	Ja, ab 29.08. und ab 08.09.2016 per Hausaushang.	26.09.2016 Online, Plakate	Bekanntgabe erfolgte am 22.09.2016	Endgültiges Wahlergebnis muss nicht dem letztendlich gebildeten MR entsprechen, da durch Zitieregen/Äußerungen Nachrücker in den MR kommen können.
25. Form der Bekanntgabe des individuellen Stimmenergebnisses je Kandidat	Online auf der Website.	Online auf der Website. Hausaushänge	Online auf der Website. Hausaushänge	Online auf der Website.	Online auf der Website.	Online auf der Website.	Individuelle Stimmenergebnisse werden - zeitlich idR. nach Festlegung des endgültigen Wahlergebnisses und der Konstituierung des MR - vollständig veröffentlicht. Kandidaten wurden nach der Wahl über Wahlergebnis informiert und haben zusätzliche Informationen z.B. zur Tätigkeit in einem MBR erhalten.
26. Datum der konstituierenden Sitzung des Mieterrats / Wahl bzw. Benennung der AR-Mitglieder + Gast	28.09.2016 Bestimmung AR-Mitglied und Gast voraussichtlich am 22.11.2016	26.10.2016 Benennung AR-Mitglied und Gast am 28.11.16	19.10.2016 Benennung AR-Mitglied und Gast am 16.11.16. Beratung in HV am 30.01.2017	22.09.2016 13.10.2016 / Wahl des AR	09.09.2016 05.10.2016 / AR benannt	21.09.2016 06.10.2016 / Wahl Vorsitz, Stellvertreter und AR	Einladung erfolgt durch die Wahlkommission.
27. Namensliste der gewählten MR-Mitglieder	Herr Erwin Diener Herr Sven Kirschnick Frau Elke Reinhardt (Gast/AR) Herr Jörg Rauenberg Herr Andreas Becker (stellv. Schriftführer) Frau Malke Weiser (Schriftführerin) Herr Björn Labahn (Sprecher / Vorsitzender) Frau Corinna Borch (Kassenwärfn) Frau Natalie Friesen Herr Andreas Kleingünther (stellv. Sprecher / Vorsitzender und AR-Mitglied) Herr Dany Sleinke	Herr Martin Hoffmann Herr Gerhard Bormann Herr Klemens Wille (AR-Mitglied, stellv. Schriftführer) Frau Marina Makowski (stellv. Vorsitzende) Herr Bernd Heßlein Herr Roland Knöder Frau Dore Hanke (Schriftführerin) Herr Nico Jedamczyk (stellvertreter) Herr Reiner Felkeneyer (Vorsitzender) Frau Solveig Wojtecki (Gast im AR)	Herr Gerhard Voß Herr Gerhard Floroschütz (Vorsitzender) Herr Horst Laser Frau Dr. Heike Küper (AR-Mitglied + Kassenwärfn) Frau Filiz Iyret/Hunold (Zweitplatzierbe, stellvertreterbe) Kassenwärfn Herr Nico Jedamczyk (stellvertreter) Frau Corinna Borch (Kassenwärfn) Frau Natalie Friesen Herr Andreas Kleingünther (stellv. Sprecher / Vorsitzender und AR-Mitglied) Herr Dany Sleinke	Herr Mathias Voigt (Vorsitzender) Herr André Kralljic (stellv. Vorsitzender) Frau Beate Buschmann (AR-Mitglied + Schriftführerin) Herr Dr. Wolfram Anton (Gast/AR) Frau Claudia Leifer (AR-Gast) Frau Claudia Ludwig (stellv. Kassenwärfn) Herr René Hofmann Herr Roland Burkart	Herr Siegfried Schwarz (Vorsitzender/AR-Vertreter) Herr Ingo Franke (stellv. Vorsitzender) Herr Peter Scharfetter (Schriftführer) Frau Doris Key (Gast/AR) Herr Jürgen Ortel (Schatzmeister) Herr Peter Jurichs	Frau Manuela Klose (Vorsitzende) Herr Bernd Körtig (Stellvertreter) Herr Henry Henning (Vorschlag AR) Frau Stephanie Fryzyblski (Gast/AR) Herr Pierre v. Leninski (Kassenwärfn/Organisator/Budgetverwaltung)	Nur nachrichtlich, nach endgültiger Ergebnisekamtgabe.
28. Anzahl der Frauen im MR	4	3	3	3	1	2	16 34%
29. Geschätzter Sach-/Dritt-Kostenaufwand für die Wahl für das Wohnungsunternehmen (ohne eigene Personalkosten, aber inklusive Fortkosten und Dienstleister)							
30. Geschätzter eigener Personalaufwand für die Wahl für das Wohnungsunternehmen (Zeitaufwand in Stunden)							
31. Geplanter erster AR-Sitzungsstermin nach Beratung des benannten MR-Mitglieds in dem AR	24.04.2017	28.03.2017	30.03.2017	20.04.2017	30.03.2017	10.03.2017	Berung der AR-Mitglieder nach semestraliger Abstimmung Februar 2017.
32. Informationsstellen, Stand Februar 2017	http://www.degewo.de/cont-en/d/Service/_3-14-Mierrat.html	http://www.mierrat-gesobau.de/ http://www.gesobau.de/mierrat-einfos/der-neue-mierrat-der-gesobau/	http://www.mierrat-gesobau.de/ http://www.mierrat-online.de/	http://www.hovoge-mierrat.de/ www.hovoge.de/mierrat	http://www.stadtlund.de/Unternehmen/Mierrat/pip-dd	http://www.wbm.de/Service/mierrat.de/ www.spa.mieletraf.com	Zentrale Webseite: www.mieletraf.de

IV. Parlamentsdokumente aus dem Dokumentationsdienst zu den Mieterratswahlen zur Vertiefung der Fallbeispiele

Drucksache 17/18165 vom 29. Februar 2016 "Mieterräte der landeseigenen Wohnungsgesellschaften" u.a. zur Vergütung/Versicherung

Drucksache 17/18940 vom 4. August 2016 "Wird man bei rot-schwarz leichter Bausenator als Mitglied eines Mieterrates?"

Drucksache 17/18841 vom 5. Juli 2016 "Keine MietenaktivistInnen in den Mietervertretungen?" u.a. zum passiven Wahlrecht

Drucksache 17/18932 vom 3. August 2016 Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage "Keine MietenaktivistInnen in den Mietervertretungen?"

Abgeordnetenhaus von Berlin – **Wissenschaftlicher Parlamentsdienst**: „**Gutachten** zu einigen Rechtsproblemen mit der Wahl von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften in Berlin. Erstellt auf Grund einer Bitte der Fraktion Die Linke am 21. Oktober 2016.

Musterwahlordnung 2016

**Musterwahlordnung zur Bildung von Mieteräten
bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins
im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln**

Präambel

Die Mustersatzung (I. – *hier nicht abgedruckt*) regelt die im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – „WoVG Bln“) in Artikel 2 §§ 6 und 7 vorgeschriebene Errichtung von Mieteräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und die Musterwahlordnung (II.) trifft Festlegungen zur Wahl des Mieterats für die Berliner Mieterinnen und Mieter der Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Die mit dem WoVG Bln neu eingeführten Mieteräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter auch über die Tätigkeit der Mieterbeiräte hinaus gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen (vgl. §§ 4 und 5 dieser Satzung) bündeln, vertreten und zu einem Ausgleich bringen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen fördern in angemessener Art und Weise die Arbeit der Mieteräte u.a. durch deren Einbeziehung in die Vorbereitung von Entscheidungen.

Die Mietermitwirkung hat ihre Grenzen in den geschützten Rechten des Einzelnen, insbesondere des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes und des Datenschutzes, sowie in den zu wahren Inhalten bestehender Verträge mit Dritten und den Gesetzen und Richtlinien.

§ 1 Festlegung Wahlbezirke

Auf der Grundlage der Wohngebietsgröße und der Wohngebietsstruktur kann das landeseigene Wohnungsunternehmen Wahlbezirke zur Wahl des Mieterrats einrichten. Für mindestens 5.000 Mietwohnungen und höchstens 8.000 Mietwohnungen soll jeweils ein Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

§ 2 Wahlkommission

1. Es ist eine Wahlkommission zu bilden. Die Wahlkommission wählt aus ihrer Mitte einen Vorsitz und einen Stellvertreter. Diese/dieser übernimmt während der Abwesenheit des/der Vorsitzenden den Vorsitz. Beschlüsse werden mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nichts anderes in einer schriftlich niedergelegten Geschäftsordnung festgelegt ist. Die Wahlkommission ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind. Ist die Wahlkommission nicht beschlussfähig, tritt sie zu einem anderen Termin erneut zusammen.
2. Die Wahlkommission besteht aus Mietern und Mitarbeitern des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Pro Wahlbezirk sollen jeweils zwei Mieterinnen/Mieter Mitglied der Wahlkommission sein. Zusätzlich werden von der Unternehmensleitung zwei Mitarbeiter des landeseigenen Wohnungsunternehmens in die Wahlkommission entsandt.

Mieterinnen und Mieter, die Mitglied einer Wahlkommission sind, dürfen nicht für eine Mitgliedschaft im Mieterrat kandidieren.

3. Die Wahlkommission ist für Vorbereitung und Durchführung der Wahl zum Mieterrat zuständig, insbesondere für:
 - die Prüfung und die Zulassung der Kandidatinnen und Kandidaten zur Wahl, sowie die Möglichkeit der Prüfung von Einsprüchen gegen Kandidaturen
 - die Aufstellung der Stimmzettel/Wahllisten (je Wahlbezirk),
 - die Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung,

- die Organisation einer angemessenen Vorstellung der Kandidaten,
 - die Auszählung der abgegebenen Stimmen,
 - die Information der gewählten Mitglieder des Mieterrates über das Wahlergebnis sowie die Einholung der Erklärung der Gewählten zur Annahme der Wahl,
 - die abschließende Feststellung des Wahlergebnisses je Wahlbezirk und im Unternehmen,
 - die Information der Mieterinnen und Mieter über das Wahlergebnis durch Auszüge in den Häusern und durch Veröffentlichung auf der Webseite des Unternehmens und Klärung etwaiger Unstimmigkeiten bei der Wahlvorbereitung, beim Wahlverlauf und zum Wahlergebnis
4. Die Tätigkeit als Mitglied der Wahlkommission ist ein Ehrenamt. Die Mitglieder können zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung durch das landeseigene Wohnungsunternehmen erhalten, die alle Aufwendungen der Mitarbeit abdeckt.
5. Die Tätigkeit der Wahlkommission endet nach Konstituierung des Mieterrats und nach Erfüllung aller unter Pkt. 3 genannten Aufgaben. Die Dokumentationsunterlagen zur Wahl, insbesondere die gültigen und ungültigen Stimmzettel und eine Niederschrift des Wahlergebnisses, werden zur Aufbewahrung bis zum Ende der Wahlperiode des jeweiligen Mieterrats der Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens übergeben.

§ 3 Wahlberechtigung und Wählbarkeit

1. Wahlberechtigt und wählbar sind natürliche Personen, die Hauptmieterinnen oder Hauptmieter von Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens in Berlin sind, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben und unbeschränkt geschäftsfähig sind. Der Mietbeginn muss mindestens sechs Monate vor dem Stichtag des Wahltermins liegen und das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen gleichzeitige Neuvermietung einer Wohnung im gleichen Wahlbezirk desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Ein entsprechendes Wählerverzeichnis wird vom landeseigenen Wohnungsunternehmen geführt.

Mieter, die zugleich Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter des entsprechenden landeseigenen Wohnungsunternehmens sind, können nicht zum Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

2. Für jede Wohnung kann nur, unabhängig von der Anzahl der mietvertragsgemäßen Bewohner, eine Stimme abgegeben werden. Werden mehrere Stimmen für eine Wohnung abgegeben, sind diese insgesamt ungültig.
3. Die Wahlkommission wird durch Beschluss Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl zum Mieterrat ablehnen, sofern in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen. Die Prüfung erfolgt aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen.

§ 4 Vorbereitung und Durchführung der Wahl

1. Die Mitglieder des Mieterrats werden mittels freier, geheimer und unmittelbarer Briefwahl gewählt. Der Briefwahl geht eine Aufstellung der Kandidatinnen und Kandidaten voraus. Jede Mieterin und jeder Mieter kann nur sich selbst zur Wahl stellen. Mitglieder von Mieterbeiräten können für den Mieterrat kandidieren. Die Unternehmensleitung informiert die Mieterinnen und Mieter anhand eines Wahlaufrufes umfassend über die bevorstehende Wahl und wirbt insbesondere um Vorschläge zur Besetzung der Wahlkommission und um Bewerbungen als Kandidat/in für den Mieterrat, je Wahlbezirk (nachfolgend „Wahlvorschlag“). Für die Vorstellung der Kandidaten soll eine Vorstellungsveranstaltung pro Wahlbezirk durch das landeseigene Wohnungsunternehmen durchgeführt werden, soweit nicht andere Gründe entgegenstehen. Ergänzend können weitere Formen der Informationsmöglichkeiten genutzt werden.
2. In jedem Wahlvorschlag sind die Bewerberinnen oder Bewerber jeweils unter Angabe von Familienname, Vorname, Geburtsdatum, Alter, Wohnadresse, ausgeübtem Beruf und ehrenamtlichen Aktivitäten aufzuführen. Die schriftliche Zustimmung der Bewerberinnen oder Bewerber des Wahlvorschlags zur Kandidatur und Verwendung der angege-

benen Daten für die Zwecke der Durchführung der Wahl, insbesondere zur Veröffentlichung im Rahmen der Bekanntgabe der Wahlvorschläge, ist beizufügen. Zusätzlich ist eine schriftliche Erklärung der Bewerberinnen oder Bewerber zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten beizufügen.

3. Ungültig sind Wahlvorschläge,

- die nicht fristgerecht eingereicht worden sind,
- die unvollständige Bewerberdaten gemäß § 4 (3) enthalten
- die nicht eigenhändig von dem/der Kandidaten/in unterschrieben sind,
- wenn die schriftliche Zustimmung der Bewerberinnen oder Bewerber zur Verwendung ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Durchführung der Wahl nicht vorliegt,
- wenn die Bewerberinnen und Bewerber nicht die Wahlberechtigung nach § 3 (1) Wahlordnung aufweisen oder
- wenn die schriftliche Erklärung der Bewerberinnen oder Bewerber zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten nicht vorliegt.

4. In Abstimmung zwischen Unternehmensleitung und Mieterat wird die Wahlkommission anhand der für die Tätigkeit in der Wahlkommission eingegangenen Bewerbungen gebildet. Bei erstmaliger Bildung wird die Unternehmensleitung in Abstimmung mit vorhandenen Mieterbeiräten eine angemessene Festlegung unter Berücksichtigung der Bewerbungen und der Aktivitäten der Mieterschaft im jeweiligen Wahlbezirk vornehmen. Die Mitglieder der Wahlkommission sind durch Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet.

5. Die Wahlkommission prüft innerhalb von zwei Wochen die bei ihr eingegangenen Wahlvorschläge und wird bei Ungültigkeit eines Wahlvorschlages den Kandidaten oder die Kandidatin unter Angabe der Gründe schriftlich informieren. Auf Basis der für die Mitgliedschaft im Mieterat bei der Wahlkommission eingegangenen gültigen Bewerbungen, erstellt die Wahlkommission innerhalb von vier Wochen eine Wahlliste. Die Wahlkommission übersendet den Mieterinnen und Mietern je Wahlbezirk die Briefwahlunterlagen mit Wahlliste, Stimmzettel, Erläuterungen zur Stimmabgabe und Umschlag für die Rücksendung der Briefwahlunterlagen. Die Wahlkommission wird entsprechende Fristen zur Rücksendung (Tag und Uhrzeit) festlegen. Die Briefumschläge mit den Stimmzetteln

müssen verschlossen an die Wahlkommission gesandt oder abgegeben werden.

6. Die Wahlkommission legt einen Termin für eine öffentliche Auszählung fest, zu der die Briefumschläge mit den Stimmzetteln geöffnet werden. Dieser Termin erfolgt spätestens vier Wochen nach Fristsetzung zur Rücksendung. Nach Prüfung der Gültigkeit der Stimmabgabe werden auf dieser Versammlung die gültigen Stimmzettel ausgezählt und es wird das Wahlergebnis in einer Niederschrift der Wahlkommission festgehalten.

Ungültig sind Stimmzettel,

- die nicht oder nicht allein in dem Stimmzettelumschlag abgegeben worden sind,
- die nicht mit dem Stimmzettel übereinstimmen, der den Wahlberechtigten ausgehändigt wurde, insbesondere andere als in der Wahlliste aufgeführte Namen enthalten,
- aus denen der Wille des Abstimmenden nicht eindeutig erkennbar ist,
- die mit Zusätzen oder Vorbehalten versehen sind,
- die nach Ablauf der Rücksendefrist eingehen oder
- wenn mehrere Stimmzettel für eine Wohnung abgegeben wurden

Eine etwaige Ungültigkeit von Stimmzetteln stellt die Wahlkommission durch Beschluss fest.

Das Wahlergebnis wird nach abschließender Feststellung je Wahlbezirk und für das landes- eigene Wohnungsunternehmen insgesamt der Mieterschaft bekannt gegeben (z.B. Online- Auftritt, Mieterzeitung, Aushänge).

7. Zu Mitgliedern des Mieterrats werden die Kandidatinnen und Kandidaten je Wahlbezirk, die die höchsten Stimmenanzahlen auf sich vereinigen und ihre Wahl annehmen. Bei Stimmgleichheit innerhalb eines Wahlbezirks entscheidet das Los.

Die Kandidatinnen und Kandidaten, die bei der Wahl über die Anzahl der zu wählenden Mitglieder des Mieterrats hinaus ebenfalls gültige Stimmen auf sich vereinen konnten, sind nach der Anzahl ihrer Stimmen Nachrücker/innen.

8. Die Wahl eines Mitglieds in den Mieterrat setzt voraus, dass sich mindestens fünf Prozent der Mieterinnen und Mieter (maßgebend ist der Stichtag des Wahlaufrufs) des entsprechenden Wahlbezirkes an der Wahl beteiligen. Das landeseigene Wohnungsunternehmen nutzt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit, eine ausreichende Zahl von Kandidaten zu einer Kandidatur für den Mieterrat zu gewinnen und eine hohe Beteiligung seiner Mieterschaft an der Wahl zu erreichen.
9. Die Wahl zum Mieterrat ist nur dann gültig, wenn mindestens in der Hälfte aller Wahlbezirke jeweils ein Mitglied des Mieterrates gültig gewählt werden konnte. Andernfalls ist die Wahl zu wiederholen.
10. Die gewählten Kandidatinnen und Kandidaten müssen innerhalb von zwei Wochen nach der öffentlichen Auszählung und Bekanntmachung des Wahlergebnisses erklären, dass sie die Wahl annehmen.

Hierzu werden sie nach der Wahl durch die Wahlkommission schriftlich über ihre Wahl informiert. Sie müssen die Wahl schriftlich annehmen, eine der Tätigkeit des Mieterrates etwaig zugrundeliegende Satzung anerkennen und die im landeseigenen Wohnungsunternehmen übliche Vertraulichkeitsvereinbarung bezüglich der ihnen als Mitglied des Mieterrates bekanntwerdenden vertraulichen Informationen unterzeichnen. Erst mit Erfüllung dieser Voraussetzungen gilt ihre Wahl als erfolgt. Dies gilt für Nachrücker/innen analog.

11. Die Wahlkommission lädt die gewählten Mitglieder des Mieterrats zu einer konstituierenden Sitzung ein, auf der unter anderem eine Vorsitzende/ein Vorsitzender des Mieterrats und deren/dessen Stellvertreter für die Wahlperiode gewählt werden.