



Evaluation der Mieterratswahlen 2022

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10

10785 Berlin

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Vorstand

Dr. Sandra Obermeyer

Dieter Schippers

Verfasser*innen

Carina Hardel

Dr. Maximilian Vollmer

Berlin, 03. Mai 2023



Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Zentrale Ergebnisse der Evaluation	3
3. Methodik	3
4. Regelungsgrundlagen für die Mieterratswahlen	4
4.1. Wesentliche Regelungen der Wahlordnung	5
5. Zeitplan der Mieterratswahlen.....	6
6. Ergebnisse der Mieterratswahlen	7
7. Auswertung der schriftlichen Befragung	8
7.1. Wahlkommission	8
7.2. Bewerbungsverfahren	9
7.3. Ausschluss von Bewerber*innen.....	10
7.4. Vorstellung der Kandidat*innen.....	11
7.5. Stimmabgabe.....	13
7.6. Bekanntmachung des Ergebnisses	14
7.7. Praxistauglichkeit der Wahlordnung	15
8. Fazit.....	18
9. Anhang.....	20



1. Einleitung

Im Jahr 2016 waren die Mieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) erstmals dazu aufgerufen, ihre Vertreter*innen in den Mieterrat zu wählen. In allen sechs Unternehmen wurde daraufhin ein Mieterrat gebildet, der die Interessen der gesamten Mieter*innenschaft vertritt und die Arbeit der langjährig aktiven Mieterbeiräte auf Quartiersebene ergänzt.

Nachdem die Mieter*innen der Gewobag aufgrund der Kopplung der Amtsperiode an den Aufsichtsrat bereits 2019 zum zweiten Mal ihren Mieterrat wählten, fanden in den übrigen fünf landeseigenen Wohnungsunternehmen im Frühjahr 2022 zum zweiten Mal Mieterratswahlen statt. Im Unterschied zur Gewobag wurden hier die Wahlperioden so synchronisiert, dass die Wahlen zeitgleich stattfinden konnten. Diese Zusammenlegung verfolgte das Ziel durch gemeinsame Planung und gemeinsame Werbung mehr Aufmerksamkeit für die Wahlen erzielen zu können. Im Jahr 2027 sollen dann zeitgleich in allen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Mieterratswahlen stattfinden.

Mit dem vorliegenden Bericht werden die Mieterratswahlen 2022 evaluiert und die Wahlordnung hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit bewertet, um hieraus Rückschlüsse für künftige Wahlen ziehen zu können.

2. Wesentliche Ergebnisse der Evaluation

Im Ergebnis der durchgeführten Evaluation kann insgesamt ein reibungsloser Ablauf der Mieterratswahlen 2022 festgestellt werden, der zur Bildung von Mieterräten in allen fünf landeseigenen Wohnungsunternehmen führte, in denen Wahlen stattgefunden haben. Die Wahlbeteiligung war zwar geringer als bei den ersten Mieterratswahlen 2016, lag jedoch mit einer Beteiligung von mehr als 10 % in allen Wahlbezirken deutlich über dem notwendigen Mindestquorum von 5 %.

Auch die 2018 geänderte Wahlordnung, welche die Kriterien für die Wahlberechtigung und die Wählbarkeit auf objektiv überprüfbare Kriterien reduzierte, konnte ihre Praxistauglichkeit beweisen. Im Gegensatz zu den Mieterratswahlen 2016 kam es bei den Wahlen 2022 nicht zu strittigen Ausschlüssen von Kandidat*innen.

Trotz der grundsätzlich positiven Bewertung konnte die Auswertung der Mieterratswahlen Änderungs- bzw. Optimierungsbedarfe an der Wahlordnung feststellen, die bereits Eingang in einen mit Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Mieterräten abgestimmten Vorschlag zur Änderung der Musterwahlordnung fanden.

3. Methodik

Für eine sachliche Bewertung der durchgeführten Wahlen wurden Dokumente zu den Mieterratswahlen analysiert und eine schriftliche Befragung durchgeführt. Bei den analysierten Dokumenten handelt es sich um von den landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Wahlinformationen sowie die veröffentlichten Wahlergebnisse.



Die schriftliche Befragung erfolgte mithilfe von standardisierten Fragebögen. Zum Ablauf der Mieterratswahl sowie bezüglich ihrer Erfahrungen hierbei befragt wurden in allen fünf Wohnungsunternehmen, in denen 2022 ein neuer Mieterrat gewählt wurde, die für die Mieterräte zuständigen Koordinator*innen, die jeweiligen Vorsitzenden der Wahlkommission sowie die Mieterräte. Verschickt wurden somit je Wohnungsunternehmen drei Fragebögen. Die Befragten haben die Fragebögen eigenverantwortlich ausgefüllt und der Wohnraumversorgung Berlin zugesandt. Die Fragebögen befinden sich in der Anlage dieses Berichts.

Nachdem auch nach mehrmaligem Nachfragen seitens einer Wahlkommission sowie zweier Mieterräte keine ausgefüllten Fragebögen eingereicht wurden, konnten letztlich zwölf Fragebögen im Rahmen der Auswertung berücksichtigt werden. Bei der STADT UND LAND führt dies dazu, dass lediglich der für die Mieterräte zuständige Koordinator des Unternehmens befragt werden konnte.

4. Regelungsgrundlagen für die Mieterratswahlen

Rechtliche Grundlage für die Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen ist das am 24. November 2015 beschlossene und zum 01. Januar 2016 in Kraft getretene „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln). Gemäß Art. 2 § 6 Abs. 1 WoVG Bln wird *„Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen (...) jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.“* Die Bildung des Mieterrats regelt Art. 2 § 6 Abs. 4 WoVG Bln. Demnach werden *„Die Mitglieder der Mieterräte (...) durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.“*

Durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen eine *„Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln“* erarbeitet und mit Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft und mit Mitgliedern von Mieterbeiräten abgestimmt worden. Satzung und Wahlordnung wurden dann durch den jeweiligen Aufsichtsrat der landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossen und damit in Kraft gesetzt.

Als Reaktion auf die aufgetretenen Probleme im Zuge der ersten Mieterratswahlen 2016 und die Anfang 2017 vorgelegte Evaluation der Mieterratswahlen durch die Wohnraumversorgung Berlin¹ wurden in den Jahren 2018 und 2019 sowohl die Musterwahlordnung als auch die Mustersatzung der Mieterräte überarbeitet. In der Wahlordnung wurden dabei insbesondere die Kriterien für die Wahlberechtigung und die Wählbarkeit so überarbeitet, dass Interpretationsspielraum beseitigt

¹ Der Evaluationsbericht der WVB über die Mieterratswahlen 2016 ist online abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Evaluation_der_Mieterratswahlen_WVB.pdf



wurde und lediglich objektiv überprüfbare Kriterien zur Anwendung kommen. Die geänderten Regelungen wurden unter Federführung der Wohnraumversorgung Berlin durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte und der landeseigenen Wohnungsunternehmen erarbeitet. Sie wurden über den Gesellschafter an die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen übermittelt und mittels Beschlusses des jeweiligen Aufsichtsrats in Kraft gesetzt. Erstmals angewandt wurde die geänderte Wahlordnung bei der Mieterratswahl der Gewobag im Frühjahr 2019. Auch diese Wahl wurde durch die Wohnraumversorgung Berlin evaluiert.

4.1. Wesentliche Regelungen der Wahlordnung

§ 1 der Wahlordnung regelt die **Festlegung der Wahlbezirke**. Demnach kann das landeseigene Wohnungsunternehmen auf der Grundlage der Wohngebietsgröße und der Wohngebietsstruktur 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 der Wahlordnung bestimmt die Bildung einer **Wahlkommission**, die aus je zwei Mieter*innen für einen Wahlbezirk sowie zwei nicht stimmberechtigten Mitarbeiter*innen aus dem Wohnungsunternehmen besteht. Gemäß § 2 Abs. 3 der Wahlordnung ist die Wahlkommission „für die Vorbereitung und Durchführung der Wahl zum Mieterrat zuständig, insbesondere für:

- die Prüfung der Bewerbungen und die Zulassung der Kandidat/inn/en zur Wahl,
- die Prüfung von Einsprüchen von Kandidat/inn/en gegen die Nichtzulassung,
- die Aufstellung der Stimmzettel/Wahllisten (je Wahlbezirk),
- die Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung,
- 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 Entgegennahme von Beschwerden. Beschwerden sind möglich bei Verstößen gegen wesentliche Vorschriften dieser Wahlordnung, wenn eine Berichtigung nicht erfolgt ist, es sei denn, dass durch den Verstoß das Wahlergebnis nicht geändert oder beeinflusst werden konnte. Beschwerdeberechtigt sind alle Wahlberechtigten. Beschwerden sind nur binnen einer Frist von zwei Wochen zulässig, gerechnet vom Tage der Feststellung des Wahlergebnisses an.“

§ 3 der Wahlordnung enthält die im Rahmen der oben erwähnten Überarbeitung geänderten Regelungen zur **Wahlberechtigung** und zur **Wählbarkeit**. Wahlberechtigt (aktives Wahlrecht) sind demzufolge alle Hauptmieter*innen von Wohnungen im Eigenbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 16. Lebensjahr vollendet haben. Für jede Wohnung kann nur eine Stimme abgegeben werden. Der Mietbeginn muss vor dem Stichtag des

Wahlaufrufs liegen. Das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen bei gleichzeitiger Neuvermietung einer Wohnung desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens).

Wählbar (passives Wahlrecht) sind alle Hauptmieter*innen von Wohnungen im Eigenbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben. Der Mietbeginn muss mindestens sechs Monate vor dem Stichtag des Wahlaufrufs liegen und das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen gleichzeitige Neuvermietung einer Wohnung im gleichen Wahlbezirk desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Mieter*innen, die zugleich Mitarbeiter*innen des entsprechenden landeseigenen Wohnungsunternehmens oder eines seiner Tochterunternehmen sind, können nicht zum Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

Um verdeckte Interessenkonflikte und andere Probleme bei der Ausübung der Tätigkeit im Rahmen des Mieterrates zu vermeiden, müssen alle Bewerber*innen für den Mieterrat gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenskonflikte zum Zeitpunkt der Bewerbung offenlegen.

Auf die Wiedergabe der weiteren technischen Regelungen zur Durchführung der Wahl, wie Fristen etc., wird an dieser Stelle verzichtet. Regelungen der Wahlordnung, die im Rahmen der schriftlichen Befragung thematisiert wurden, werden an der entsprechenden Stelle der Auswertung erläutert. Die gesamte Musterwahlordnung befindet sich in der Anlage dieses Berichts.

5. Zeitplan der Mieterratswahlen

Die Koordinator*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich bereits frühzeitig untereinander ausgetauscht und aufbauend auf den Erfahrungen der bisherigen Mieterratswahlen sowie auf Basis der geltenden Wahlordnung einen Zeitplan erarbeitet, der die gewünschte zeitgleiche Durchführung der Mieterratswahlen in fünf landeseigenen Wohnungsunternehmen ermöglicht. Auch mit Vertreter*innen der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Wohnraumversorgung Berlin fanden diesbezügliche Abstimmungsrunden statt.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der wesentlichen Termine der Mieterratswahlen 2022:

Wahlaufruf	26. Januar 2022
Konstituierung der Wahlkommission	Januar 2022
Fristende für Kandidatur	23. Februar 2022
Versand Wahlunterlagen	18. Mai 2022
Einsendeschluss Stimmzettel	17. Juni 2022
Auszählung und Veröffentlichung der vorläufigen Wahlergebnisse	Juni 2022
Veröffentlichung der endgültigen Wahlergebnisse	Juli 2022
Konstituierung der Mieterräte	September 2022

Tabelle 1. Zeitplan Mieterratswahlen



6. Ergebnisse der Mieterratswahlen

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Eckdaten zum Wahlergebnis:

	degewo	GESOBAU	HOWOGE	SUL	WBM
Wahlberechtigte Haushalte	71.984	42.861	71.041	47.327	31.580
Wahlbezirke	4	4	4	7	3
Zu wählende Mieterratsmitglieder	12	7	10	7	5
Abgegebene Wahlumschläge	8.907	5.512	9.085	6.223	4.400
Erreichtes Quorum	12,4%	12,9%	12,8%	13,2%	13,9%
Erreichtes Quorum je Wahlbezirk	West: 12,3 % Nordost: 11,4 % Südost: 15,2 % Süd: 11,1 %	WB 1: 11,7 % WB 2: 12,0 % WB 3: 15,2 % WB 4: 13,0 %	Atze: 10,4 % Bolte: 12,9 % Icke: 14,2 % Duffe: 14,6 %	WB 1: 15,9 % WB 2: 12,9 % WB 3: 13,1 % WB 4: 11,8 % WB 5: 11,9 % WB 6: 13,4 % WB 7: 13,1 %	WB 1: 15,6 % WB 2: 13,0 % WB 3: 11,7 %

Tabelle 2. Eckdaten der Wahlergebnisse.

Gemäß § 4 Abs. 9 der Wahlordnung setzt die „Wahl eines Mitglieds in den Mieterrat (...) voraus, dass sich mindestens fünf Prozent der Mieter/innen (maßgebend ist der Stichtag des Wahlaufrufs) des entsprechenden Wahlbezirkes an der Wahl beteiligen.“ Dieses Quorum wurde in allen Wahlbezirken deutlich erfüllt. Alle Wahlbezirke weisen eine Beteiligung von mehr als 10 % auf.

Die folgende Tabelle vergleicht die Wahlbeteiligung der ersten Mieterratswahlen 2016 mit der Beteiligung an den Wahlen im Jahr 2022. Auch wenn die Wahlbeteiligung im Jahr 2022 wie bei der ersten Wahl deutlich über dem notwendigen Mindestquorum von 5 % lag, zeigt sich, dass die Wahlbeteiligung in allen landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückging. Den geringsten Rückgang weist dabei die degewo mit - 2,4 Prozentpunkte, den größten Rückgang die WBM mit - 6,3 Prozentpunkten auf.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
2016	14,8%	16,5%	14,7%	16,8%	17,4%	20,2%
2019	-	-	11,1 %	-	-	-
2022	12,4%	12,9%	-	12,8%	13,2%	13,9%

Tabelle 3. Wahlbeteiligung 2016, 2019 und 2022



Quelle 2016: Bericht des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin - AÖR zur Evaluation der Mieterratswahlen 2016, abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Evaluation_der_Mieterratswahlen_WVB.pdf

Quellen 2019 und 2022: Veröffentlichte Wahlergebnisse auf den Webseiten der LWU

7. Auswertung der schriftlichen Befragung

Im folgenden Kapitel werden die Antworten der zuständigen Koordinator*innen, die jeweiligen Vorsitzenden der Wahlkommission sowie die Mieterräte auf die schriftliche Befragung ausgewertet.

7.1. Wahlkommission

Die Mitglieder der Wahlkommission wurden über einen Aufruf über die Websites der landeseigenen Wohnungsunternehmen, über Hausanhänge sowie Veröffentlichungen in den Mieter*innenmagazinen gewonnen.

Die STADT UND LAND hat beispielsweise in der Dezemberausgabe 2021 ihres Mietermagazins eine Ankündigung zur Mieterratswahl veröffentlicht mit gleichzeitigem Aufruf zur Beteiligung in der Wahlkommission. Dieser Aufruf wurde parallel auch auf der Unternehmenswebseite publiziert. Bei der GESOBAU wurde die Mieterratswahl bereits im September 2021 erstmals im Kundenmagazin „Hallo Nachbar“ angekündigt und in der Dezemberausgabe konkret zum Ablauf informiert. In dem Artikel wurde auch auf die Website verwiesen, auf der zu diesem Zeitpunkt u.a. das Bewerbungsformular für die Wahlkommission zum Download bereitstand. Ende Januar wurde mit dem Wahlauftrag an alle Haushalte auch der allgemeine Mieterratswahl-Flyer mit dem Aufruf zur Mitarbeit in der Wahlkommission versandt.

Die degewo und die GESOBAU gaben auch an, über persönliche Ansprache von Mitgliedern aus den Mieterbeiräten, Ehrenamtlichen sowie Mitgliedern der Wahlkommission der Mieterratswahl 2016 für eine Beteiligung an der Wahlkommission geworben zu haben.

Nur die degewo konnte, obwohl einige Bewerber*innen abgesprungen sind, in allen Wahlbezirken eine ausreichende Zahl an Mitgliedern der Wahlkommission finden. In den Wahlbezirken, in denen es mehr Kandidierende für die Wahlkommission gab, wurde per Losverfahren entschieden.

Bei der HOWOGE, der STADT UND LAND und der WBM konnten nicht in jedem Wahlbezirk zwei Mieter*innen zur Beteiligung an der Wahlkommission gefunden werden. Die HOWOGE gab an, den zweiten Platz für diesen Wahlbezirk aus den anderen Anmeldungen ausgelost zu haben, so dass die Wahlkommission die errechnete Mitgliederanzahl erreichen konnte. Die GESOBAU hatte insgesamt nur sieben Bewerbungen, laut Wahlordnung wären acht notwendig gewesen. In einem Wahlbezirk konnte zudem kein Mitglied für die Wahlkommission gefunden werden.



Alle Unternehmen sowie die Mitglieder der Wahlkommissionen beschreiben die Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums als sehr konstruktiv und engagiert, sach- und konsensorientiert sowie vertrauensvoll und freundlich. Auch bei der degewo verlief die Zusammenarbeit innerhalb der Wahlkommission nach anfänglichen Schwierigkeiten, die die Neuwahl des Vorsitzenden der Wahlkommission zur Folge hatte, konstruktiv.

Abgesehen von der Wahlkommission der degewo wurde keine Kritik von den Mitgliedern geäußert. Die Wahlkommission der degewo hat festgestellt, dass mit der frühzeitigen Abstimmung zwischen den Schwesterunternehmen die in der Wahlordnung § 2 Absatz 3 festgelegte Zuständigkeit der Wahlkommission für die „Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung“ de facto aufgehoben ist. Eine frühzeitigere Konstitution und Einbeziehung der Wahlkommission sei künftig notwendig wegen einer frühzeitigen Abstimmung und Festlegung der Terminkette zwischen den Schwesterunternehmen und aufgrund langer Vorlaufzeiten bei den Printprodukten. Weiterhin kritisierte die Wahlkommission die in der Wahlordnung festgelegte Zeit zur Prüfung der Kandidierenden als zu knapp bemessen.

Weiter wurde von den Mitgliedern der Wahlkommission der degewo kritisiert, dass es keine Regelungen gibt, wie Mitglieder der Wahlkommission durch einen Mehrheitsbeschluss oder eine Einigungsstelle bei schwerwiegenden Verstößen oder störenden Vorfällen bzw. sexistischen, rassistischen und diskriminierenden Äußerungen von der Mitarbeit ausgeschlossen werden können.

Zudem war die Kommunikation der Wahlkommission über die Mailadresse der degewo nicht optimal. Eine eigene Mail- und Postadresse für die Wahlkommission wäre von großem Vorteil. Ein Zugriff der Mitglieder der Wahlkommission auf degewo-Mailaccounts ist jedoch nicht möglich, auch aus Datenschutzgründen. Für die nächste Wahl wird eine andere Lösung angeregt.

7.2. Bewerbungsverfahren

Durch die jedem Haushalt zugestellten Kandidaturaufrufe um den 26.01.2022 wurden alle Mietparteien persönlich per Brief informiert. Im Wahlaufruf befanden sich alle Informationen (Flyer, Kandidatenformular, ausführliches Schreiben, Datenschutzerklärung), die künftige Kandidat*innen benötigten. Gleichzeitig wurde der Wahlaufruf auf den Unternehmenswebsites bzw. bei der degewo auf einer extra für die Wahl eingerichteten Website veröffentlicht sowie in den Mieter*innenmagazinen der LWU über die Wahl informiert. Ergänzend dazu wurde die Wahl mittels Hausaushängen sowie über Social Media Kanäle beworben. Als begleitende Informationsmaterialien ließen sowohl die LWU gemeinsam mit dem BBU als auch die WVB ein Erklär- bzw. Motivationsvideo produzieren.

Anfang Februar führten alle LWU eine digitale Informationsveranstaltung für alle an einer Kandidatur Interessierten durch, welche per Live-Stream übertragen wurde. Die Aufzeichnung der Wahlveranstaltung stand hinterher auf den Websites zum Abruf zur Verfügung.

Die Frist für die Bewerbung betrug gemäß Wahlordnung vier Wochen nach Wahlauf Ruf. Einsendeschluss war der 23. Februar 2022. Insgesamt gab es 466 Bewerber*innen.

	degewo	GESOBAU	HOWOGE	SUL	WBM
Bewerbungen	130	71	95	100	70

Tabelle 4. Anzahl der Bewerbungen je LWU

Von den Bewerber*innen war ein Kandidatenbogen auszufüllen. Hierin waren sparsame persönliche Daten sowie zwei Sätze zur Motivation für das Amt anzugeben. Die degewo stellte den Kandidierenden beispielsweise folgende Fragen, die sie in dem von ihnen eingereichten Text kurz beantworten sollten: Warum und wofür möchten Sie sich als Mieterrat engagieren? Warum glauben Sie, dass Sie die richtige Kandidatin oder der richtige Kandidat sind?

Außerdem mussten mit der Kandidaturerklärung sämtliche laut Wahlordnung nötigen Erklärungen abgegeben werden: die Einwilligung zur Verwendung der Daten, die Erklärung über gesellschaftliche Funktionen sowie die über etwaige Interessenkonflikte. Das unterzeichnete Bewerbungsf formular inkl. der erforderlichen Einwilligungen musste der Wahlkommission gemäß Wahlordnung im Original vorgelegt werden.

7.3. Ausschluss von Bewerber*innen

In allen Unternehmen kam es zum Ausschluss von Bewerber*innen von der Wahl.

	degewo	GESOBAU	HOWOGE	SUL	WBM
Ausschlüsse	18	10	23	24	6

*Tabelle 5. Anzahl der ausgeschlossenen Bewerber*innen je LWU*

Als Informationsbasis zur Ermittlung der Ausschlussgründe dienten die abgegebenen Bewerbungsbögen. Zunächst wurde das Kandidaturformular auf das Vorhandensein der Pflichtangaben geprüft. Nach Eingang der Kandidaturerklärungen wurden die für die Prüfung benötigten Informationen den Mieterakten und Stammdaten entnommen und für die Wahlkommission aufbereitet. Die zuständigen Mitarbeiter*innen der LWU prüften ausschließlich die formalen Kriterien: Alter über 18 Jahre, Hauptmieter*in, Mietvertragsbeginn 6 Monate vor dem Stichtag. Auf Basis dieser Informationen haben die Wahlkommissionen die entsprechenden Beschlüsse zu Ausschlüssen gefasst. Bei der WBM wurden Kandidat*innen mit unvollständigen Bewerbungen aufgefordert, ihre Unterlagen zu vervollständigen. Dieser Aufforderung sind jedoch nicht alle nachgekommen.

Die Ausschlussgründe für die Bewerber*innen zum Mieterrat waren sehr vielfältig. Einige Kandidierende erfüllten nicht die Voraussetzungen der Wählbarkeit. So lag der Mietvertragsbeginn nicht sechs Monate vor Stichtag oder die Bewerber*innen hatten keinen Hauptmietvertrag. Andere Ausschlussgründe liegen in der Ungültigkeit der Bewerbungen nach § 4 Abs. 4 der Musterwahlordnung begründet. Beispielsweise trafen einige Bewerbungen zu spät oder unvollständig sowie ohne



Unterschrift bzw. Datenschutzeinwilligung ein. Manche Bewerber*innen legten ihre Interessenkonflikte bzw. gesellschaftliche Funktion nicht offen. Bei manchen Bewerbungen ging nicht klar hervor, wer aus der Familie kandidiert. Manche Kandidaturerklärungen lagen nicht im Original vor.

Laut Wahlordnung ist ein Ausschluss wegen eines Interessenskonfliktes nicht zulässig, Interessenskonflikte sind lediglich offenzulegen (§ 3 Abs. 3 Musterwahlordnung). Die degewo schilderte Fälle, in denen der Punkt persönliche und wirtschaftliche Interessenkonflikte nicht ausgefüllt wurde – weder ja noch nein wurde angekreuzt. In einem Fall wurden die Kreuze bei ja und nein gesetzt. Diese Kandidat*innen wurden von der Wahlkommission zur Korrektur aufgefordert, sind dieser Bitte jedoch nicht nachgekommen.

Alle ausgeschlossenen Bewerber*innen wurden per Post angeschrieben und der Ausschluss inkl. Begründung mitgeteilt. Es wurde auf das Einspruchsrecht verwiesen und eine Einspruchsfrist gemäß Wahlordnung gewährt.

Den abgelehnten Kandidat*innen stand das Rechtsmittel der Beschwerde gegen diese Entscheidung offen. Dies wurde mit der Ablehnung schriftlich mitgeteilt.

Bei der degewo und der GESOBAU hat keine*r der ausgeschlossenen Kandidat*innen vom Einspruchsrecht Gebrauch gemacht. Bei der WBM gab es einen Einspruch, der die Wahlkommission dazu veranlasste, einen Ausschluss zurückzuziehen und die Kandidatur zuzulassen. Bei der STADT UND LAND gab es einen Einspruch, der von der Wahlkommission einstimmig abschlägig beschieden wurde. Bei der HOWOGE gab es zwei Einsprüche, die in der Wahlkommission eingehend geprüft und entschieden wurde. Die Prüfung ergab, dass die Ausschlussgründe (verspäteter Eingang, Interessenskonflikt nicht offengelegt) weiterhin bestanden und der Ausschluss gerechtfertigt war.

7.4. Vorstellung der Kandidat*innen

Gemäß Wahlordnung musste mindestens fünf Monate vor Ablauf der Amtszeit des Mieterrates die Wahl angekündigt werden. Tatsächlich begann die Kommunikationskette schon im Herbst 2021. Seitdem wurde bei allen LWU kontinuierlich über die Wahl informiert.

Es wurde sowohl auf den Unternehmenswebsites und Social Media Kanälen als auch in den Mieter*innenmagazinen über die anstehende Wahl informiert. Darüber hinaus gab es wechselnde Hausaushänge mit Informationen über die verschiedenen Etappen der Mieterratswahl und Einladungen zu den jeweiligen Wahlveranstaltungen im Wahlbezirk.

Mit dem Versand der Wahlunterlagen am 18.05.2022 wurden die wahlberechtigten Haushalte zur Wahl aufgefordert. Mit den Wahlunterlagen erhielten die Mieter*innen eine Kandidierendenbrochure mit einer Vorstellung der Kandidierenden sowie einen Stimmzettel und ein Rücksendeformular. Die Einsendefrist der Stimmzettel war der 17.06.2022, womit die gemäß Wahlordnung empfohlene Frist von vier Wochen zwischen dem Versand der Wahlunterlagen und der Wahl eingehalten wurde.



Vorstellung der Kandidierenden

Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kandidierenden je Wohnungsunternehmen:

	degewo	GESOBAU	HOWOGE	SUL	WBM
Kandidierende	104	55	68	76	59

Tabelle 6. Anzahl der Kandidierenden je LWU²

Die Kandidierenden konnten sich sowohl in Form von gedruckten Kandidierendenbroschüren sowie mittels online veröffentlichten Steckbriefen vorstellen. Die GESOBAU, die STADT UND LAND und die WBM produzierten je Wahlbezirke eine eigene Kandidierendenbroschüre, die anderen LWU veröffentlichten eine wahlbezirksübergreifende Broschüre. Alle Wahlbroschüren enthielten kurze Vorstellungstexte sowie – wenn gewünscht – ein Foto der Kandidat*innen. Die Wohnungsunternehmen boten den Kandidierenden an, an einem Fotoshooting teilzunehmen oder alternativ ein eigenes Foto zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU gab an, dass die Mehrzahl der Kandidierenden das Angebot des Fotoshootings wahrgenommen hat.

Mit dem Foto, den Eigenbekundungen zur Motivation sowie einigen persönlichen Angaben aus dem Bewerbungsbogen (Straße, Alter, Tätigkeit, ggfs. Ehrenamt) bekam jede*r Kandidierende einen separaten Steckbrief, der in den Kandidierendenbroschüren sowie auf den Internetseiten der Unternehmen zu den Mieterratswahlen veröffentlicht wurde.

Die STADT UND LAND und die WBM redigierten die von den Kandidat*innen für die Vorstellung eingereichten Texte vor Veröffentlichung nicht. Die WBM gab jedoch an, dass die eingereichten Texte vor dem Druck der Kandidierendenbroschüren nochmals zur Freigabe versandt und angepasst wurden, sofern ein Änderungswunsch eingereicht wurde. Vom Druckdienstleister der degewo wurden grobe Rechtschreibfehler und Doppelungen redigiert, um die Lesbarkeit der Vorstellungstexte zu gewährleisten. Von der GESOBAU wurden leichte Rechtschreibkorrekturen vorgenommen, um den Lesefluss und das Verständnis zu erleichtern. Die Grammatik wurde in der Regel so belassen, damit der Sinn und der eigene Ausdruck der Kandidierenden erhalten blieben. Die HOWOGE hat die Texte ausschließlich orthografisch und grammatikalisch korrigiert. Vor Druck bzw. Veröffentlichung wurden allen Kandidierenden die vorgesehenen Texte zur Verfügung gestellt, so dass die Möglichkeit bestand, Änderungswünsche einzureichen. Diese wurden durchweg berücksichtigt.

Wahlveranstaltungen zur Vorstellung der Kandidierenden

Neben den Kandidierendenbroschüren hatten die Kandidat*innen die Möglichkeit, sich im Rahmen von Wahlveranstaltungen in den jeweiligen Wahlbezirken vorzustellen. Die STADT UND

² Die Abweichung zwischen der Anzahl der Bewerber*innen und der Anzahl der Kandidierenden erklärt sich einerseits durch den Ausschluss von Bewerber*innen (siehe Kap. 6.3), darüber hinaus gab es in einigen LWU jedoch auch Bewerber*innen, die ihre Bewerbung zurückgezogen haben.



LAND organisierte vier Wahlveranstaltungen für die Wahlbezirke 1/2, 3, 4 und 5/6/7. In allen anderen Unternehmen fand je Wahlbezirk eine Wahlveranstaltung in Präsenz statt, auf der die Kandidierenden sich den Wähler*innen vorstellen konnten.

Alle Unternehmen bewarben die Wahlveranstaltungen sowohl mit dem Versand der Wahlunterlagen bzw. der Kandidierendenbroschüren, als auch auf den Unternehmenswebseiten und Social Media Kanälen sowie per Hausaushang und in den Mieter*innenmagazinen. Darüber hinaus gab es Wahlplakate, die zur Wahl aufgerufen und ebenfalls zu den Wahlveranstaltungen eingeladen haben.

Alle Kandidierenden wurden frühzeitig zu diesen Wahlveranstaltungen eingeladen. Die degewo hat die Kandidierenden bereits mit Bestätigung ihrer Kandidatur im Vorfeld auf den Termin der Wahlveranstaltung aufmerksam gemacht und dazu eingeladen. Die GESOBAU gab an, die Kandidierenden mehrfach eingeladen bzw. erinnert zu haben. Zudem gab es teilweise die Möglichkeit, vom Unternehmen zur Verfügung gestellte personalisierbare Informationsflyer in der Nachbarschaft zu verteilen. Diese enthielten ebenfalls die Einladung zu den Wahlveranstaltungen.

Im Durchschnitt nahmen rund 25 bis 60 % der Kandidierenden an den Wahlveranstaltungen teil. Die Zahl der interessierten Mieter*innen bei den Wahlveranstaltungen war insgesamt sehr niedrig und schwankte zwischen zwei bis vier Besucher*innen bei der degewo und der WBM und acht bis 17 Teilnehmer*innen bei der GESOBAU. Bei der degewo nahm an drei der vier Wahlveranstaltungen außerdem eine Person teil, die weder kandidiert hat noch Mieterin beider degewo war. Die STADT UND LAND teilte zudem mit, dass es sich bei rund einem Drittel der Besucher*innen der Wahlveranstaltungen um Lebenspartner*innen der Kandidierenden handelte.

Der Mieterrat der GESOBAU gab an, sich zusätzlich zu den Kandidierendenbroschüren und den von den LWU organisierten Wahlveranstaltungen beim Kunstfest in Pankow an einem eigenen Stand vorgestellt zu haben.

7.5. Stimmabgabe

Der Versand der Briefwahlunterlagen erfolgte ab 18.05.2022. Einsendeschluss für die Stimmzettel war der 17.06.2022. Die Stimmzettel konnten bei allen Unternehmen per Briefwahl ohne Zahlung eines Portos über die Deutsche Post abgegeben werden. Die degewo und die GESOBAU sammelten die eingegangenen Stimmzettel in einem Postschließfach der Deutschen Post. Die Stimmzettel wurden am Auszählungstag vom Postdienstleister in die Wahllokale geliefert.

Bei der HOWOGE und der WBM war es darüber hinaus möglich, den verschlossenen Briefumschlag mit dem Stimmzettel in den Briefkasten der Firmenzentrale einzuwerfen. Auch bei der GESOBAU wurden vereinzelt Briefe im Briefkasten am Verwaltungsgebäude der GESOBAU, in Mieterbeirats- und Hausmeisterbriefkästen aufgefunden und anschließend in die Wahlurne gelegt.



In keinem der Unternehmen gab es Beschwerden über das Wahlverfahren per Briefwahl seitens der Mieter*innen. Ein Haus der degewo schien keine Wahlunterlagen erhalten zu haben, was unverzüglich nachgeholt wurde. Bei der WBM wurde ein Kandidat versehentlich in der Broschüre eines anderen Wahlbezirks veröffentlicht. Die Wahl in seinem Wahlbezirk wurde daraufhin wiederholt und sein Steckbrief sowie aktualisierte Stimmzettel nochmals versandt. Dies geschah in Abstimmung mit Wahlkommission und Kandidat. Alle vorher eingegangenen Stimmzettel wurden für ungültig erklärt und alle Mieter*innen des Wahlbezirks darüber informiert und zur Neuwahl aufgefordert. Die Wahlkommission der degewo regt an, künftig auch eine digitale Stimmenabgabe zu ermöglichen.

7.6. Bekanntmachung des Ergebnisses

Über die vorläufigen Ergebnisse wurde direkt nach den Stimmauszählungen auf den Unternehmenswebsites informiert. Bei der GESOBAU umfasste die Veröffentlichung des vorläufigen Ergebnisses die genaue Stimmverteilung auf jede*n Kandidierende*n ebenso wie die gewählten Erst- und Zweitplatzierten je Wahlbezirk sowie die Bestätigung über das Erreichen des Quorums. Zwei Unternehmen gaben an, die Gewählten direkt telefonisch oder per E-Mail benachrichtigt zu haben. Die endgültigen Wahlergebnisse wurde jeweils per Hausaushang, in den Mieter*innenmagazinen sowie über die Webseiten und Social Media Kanäle der LWU veröffentlicht.

Lediglich bei der degewo gab es einen Widerspruch gegen die Auszählungsergebnisse. Der Kandidat begründete seinen Widerspruch damit, dass er keine bzw. nicht rechtzeitig Informationen zu Wahl erhalten habe. Die Begründung wurde von der Wahlkommission unter Unterstützung der Rechtsabteilung der degewo geprüft. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten im Wahlverfahren und der Verteilung der Wahlunterlagen festgestellt, weshalb der Widerspruch abgelehnt wurde.

Die Wahlkommission der degewo berichtete darüber hinaus von einem Kandidaten, der die Wahl knapp verloren hatte und deshalb eine Nachzählung in seinem Wahlbezirk forderte. Mittels Nachzählung wurde das Ergebnis jedoch bestätigt.

Bei der degewo, der STADT UND LAND und der WBM nahmen alle Kandidat*innen die Wahl an. Eine gewählte Kandidatin im Mieterrat der STADT UND LAND hat eine Woche nach Konstituierung des neuen Mieterrats aus persönlichen Gründen ihren Rücktritt erklärt. Bei der HOWOGE nahm eine Kandidatin die Wahl aus privaten Gründen nicht an. Bei der GESOBAU nahm eine Kandidatin die Wahl nicht an, weil sie beabsichtigte, aus dem Wahlbezirk wegzuziehen. Die dadurch vakanten Plätze im Mieterrat wurden jeweils durch Nachrücker*innen besetzt.



7.7. Praxistauglichkeit der Wahlordnung

Die Praxistauglichkeit der Wahlordnung beurteilen die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die Wahlkommissionen und Mieterräte grundsätzlich gut und zweckdienlich, jedoch gibt es auch Kritikpunkte.

Zeitplanung und Festlegung von Stichtagen

Grundsätzlich haben sich die Zusammenarbeit im AK Mietergremien und die frühzeitigen Abstimmungen – auch mit der WVB – bewährt. Allerdings können nicht alle Termine ein Jahr im Voraus festgelegt werden, weil die Unternehmen sich in der Praxis an neue Gegebenheiten anpassen mussten.

Die degewo verweist darauf, dass mit der frühzeitigen Abstimmung zwischen den Schwesterunternehmen die in der Wahlordnung § 2 Abs. 3 festgelegte Zuständigkeit der Wahlkommission bezüglich der „*Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung*“ de facto aufgehoben ist. Auch die GESOBAU verwies darauf, dass es der Wahlkommission theoretisch obliegt, die gesamte weitere Terminkette zu planen und zu verabschieden, inklusive des Einsendeschlusses und des Auszählungstermins der Briefwahlunterlagen. Die Terminkette war zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits in den Unternehmen abgestimmt, weil hierfür Ressourcen der LWU benötigt wurden.

Der gemeinsame Zeitplan der LWU mit allen Terminen von Stichtagen, Einsendefristen und Veranstaltungen hatte Ferienzeiten und Feiertage zu berücksichtigen und musste bereits frühzeitig abgestimmt werden. Der Wahltermin entsprach dem politisch gewünschten Ziel einer Konstituierung aller neuen Mieterräte im September 2022. Aufgrund der frühzeitigen Abstimmung und Festlegung der Terminkette zwischen den Schwesterunternehmen empfiehlt sich eine frühzeitigere Konstitution und Einbeziehung der Wahlkommission.

Regelung von Fristen

Die HOWOGE regt an, für die Wahlberechtigung auf den Zeitpunkt der Verteilung der Wahlunterlagen abzustellen. Derzeit bemisst sich die Wahlberechtigung am Stichtag des Wahlaufrufes, der jedoch Monate vor der Zustellung der Wahlunterlagen liegt. So kann es sein, dass Mietparteien, die seit drei Monaten ein Mietverhältnis mit dem LWU haben, nicht mitwählen dürfen, obwohl sie zum Zeitpunkt der Wahl einen gültigen Mietvertrag haben.

Darüber hinaus wird die in der Wahlordnung vorgeschriebene Mindestfrist von vier Wochen für die Rücksendung der Stimmzettel kritisiert. In der Praxis muss die Frist länger gewählt werden, da die Zustellung an einem Stichtag kaum zu bewerkstelligen ist und Zustelldienstleister häufig unzuverlässig sind. Es wird eine Frist von sechs bis acht Wochen empfohlen.



Angaben der Kandidierenden

Von vielen Mieter*innen gab es Beschwerden, dass einige Kandidierende kein vollständiges Bewerber*innenprofil ausgefüllt hatten und es deshalb schwierig war, sich ein umfassendes Bild zu machen. Die HOWOGE plädiert deshalb dafür, dass für eine Kandidatur weitere Angaben verpflichtend sein sollten, beispielsweise der Kiez, in dem die Kandidierenden wohnen, deren Beruf bzw. aktuelle Tätigkeit sowie deren Alter. Auch ein Foto sollte verbindlich eingereicht werden.

Die Bewerbung als Kandidat*in sollte auch online möglich sein. Auf einer Internet-Plattform könnte das Problem eines unvollständigen Bewerber*innenprofils im Voraus vermieden werden, bspw. durch eine digitale Prüfung von Pflichtangaben sowie Plausibilitätsprüfungen. So könnte auch vermieden werden, dass Kandidierende, die nicht zu sämtlichen relevanten Fragen Informationen gegeben haben, für einen Nachtrag unter Zeitdruck angeschrieben werden mussten, wie bei der degewo geschehen.

Ausschlussmöglichkeiten von Kandidierenden und Mitgliedern der Wahlkommission

Es ist zu regeln, ob (ehemalige) Mieterratsmitglieder, wieder kandidieren dürfen, wenn diese in der Vergangenheit durch einen Schiedsspruch aus dem Mieterrat ausgeschieden sind. Darüber hinaus sollte auf Anregung der HOWOGE auch überdacht werden, ob bei Vorliegen eines Interessenkonflikts dieser nicht doch näher beschrieben werden muss, um ggfs. eine Kandidatur ausschließen zu können.

Eine weitere Anregung der LWU bezieht sich auf die fehlende Regelung zum Umgang mit sexistischen, rassistischen oder diskriminierenden Äußerungen von Kandidat*innen im Rahmen der Vorstellungstexte in den Kandidierendenbroschüren. In der Wahlordnung findet sich keine Regelung zur Einhaltung des AGG und von weiteren Gesetzen. Auch für die Wahlkommission gibt es keine Möglichkeiten die Mitglieder durch einen Mehrheitsbeschluss oder eine Einigungsstelle bei schwerwiegenden Verstößen oder störenden Vorfällen bzw. sexistischen, rassistischen oder diskriminierenden Äußerungen von der Mitarbeit auszuschließen.

Digitalisierung der Wahlveranstaltungen und der Stimmabgabe

Alle LWU kritisierten die Verpflichtung zur Durchführung von Wahlveranstaltungen, da diese sowohl bei der ersten Mieterratswahl 2016 als auch bei der Wahl 2022 durchweg schlecht besucht waren und damit in schlechtem Verhältnis zu personellem und finanziellen Aufwand stehen. Sowohl für die Kandidierenden, die sich beteiligten, als auch für die Besucher*innen waren die Wahlveranstaltungen teilweise frustrierend, weil sie nicht die Gesprächspartner*innen vorfanden, die sie erwartet hatten. Hier sollte die Wahlordnung einen flexibleren Handlungsrahmen gewährleisten, beispielsweise die Möglichkeit zur Durchführung digitaler Wahlveranstaltungen oder die Vorstellung der Kandidierenden im Rahmen von Mieter*innenfesten bzw. kleineren Veranstaltungen in den Quartieren. Die Kandidat*innen könnten sich auch durch ein kurzes Video, welches online abrufbar ist, vorstellen.



Auch das Wahlverfahren sollte aus Sicht der degewo und der WBM digitalisiert werden. Hybride Wahlmöglichkeit – sowohl digital als auch analog – würde die Beteiligung der Mieter*innenschaft ggfs. erhöhen.

Briefwahlverfahren als Möglichkeit für Wahlfälschung

Die HOWOGE berichtet, dass im Nachgang der Wahl Hinweise von Mieter*innen gab, dass es die Möglichkeit gegeben habe, von Mieter*innen weggeworfene Wahlunterlagen an sich zu nehmen, bspw. aus dem Hauspapierkorb oder aus der Mülltonne, und über diese zusätzlichen Wahlunterlagen mehr Stimmen abzugeben. Um dem vorzubeugen, müsste hinter diesem Briefwahlverfahren eine komplett andere, zentrale Wahllogistik stehen, was einen nicht vertretbaren administrativen Aufwand für die Unternehmen bedeuten würde. Beispielsweise dürften die Wahlunterlagen nur auf Anforderung abgegeben werden (analog zur Briefwahl auf Landesebene) und durch Eigenerklärung müsste kenntlich gemacht werden, dass es sich um eine wahlberechtigte Person handelt, die ihre Stimme nur einmal abgibt.

Flexiblere Auslegung der Wahlordnung

Die Wahlkommission der degewo und die WBM plädieren generell für eine flexiblere Auslegungsmöglichkeit der Wahlordnung, die an die Verhältnisse und Bedarfe vor Ort angepasst werden sollte. Erst in der Praxis zeigen sich die Stärken und Schwächen einer Wahlordnung, weshalb Flexibilität und keine zu detaillierte Regelung einzelner Prozessschritte wichtig sind.

Als Beispiel nennt die GESOBAU die terminlichen Regelungen bzgl. der Erstinformation an alle Mieter*innen über die Wahl sowie über die Bildung der Wahlkommission (alle Mieter*innen müssen hierüber informiert werden). Diese werden als teilweise zu starr und deswegen schwer umsetzbar wahrgenommen. Die GESOBAU verzichtete aus wirtschaftlichen Gründen auf ein separates drittes Schreiben – vor dem eigentlichen Wahlaufuf –, das allein der Gewinnung von Mitgliedern der Wahlkommission dient. Sie verband den Aufruf zur Mitwirkung in der Wahlkommission mit dem allgemeinen Wahlaufuf.

Synchronisierungsbedarf bzgl. der Regelungen in der Musterwahlordnung

Weiter gibt es grundsätzlichen Synchronisierungsbedarf bei den Regelungen in der Musterwahlordnung für Mieterräte. Die Regelung zur Bildung von Wahlbezirken: § 1 der Wahlordnung bestimmt, dass das Wohnungsunternehmen Wahlbezirke bilden kann. Theoretisch hätten die LWU auch keine Wahlbezirke einrichten, sondern nur eine allgemeine Liste aufstellen können. Wichtig ist allein, dass sich die Anzahl der Mitglieder im Mieterrat nach der Anzahl der Wohnungen richten soll (je 1 Mitglied für 5.000 – 8.000 WE).

§ 4 Abs. 10 der Wahlordnung setzt jedoch voraus, dass Wahlbezirke gebildet werden: *„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.“* Die GESOBAU hat bspw. vier Wahlbezirke gebildet, in denen insgesamt sieben Mitglieder gewählt



wurden. Wenn nur in der Hälfte der Wahlbezirke je ein Mitglied gültig gewählt worden wäre, bestünde der Mieterrat nach dieser Wahlordnung aus nur zwei Mitgliedern. Um dies auszuschließen, sollte entweder die Musterwahlordnung angepasst werden oder den LWU ein größerer Handlungsspielraum gegeben werden, diese und die Satzung individuell anzupassen und von ihren Aufsichtsräten beschließen zu lassen.

Bei der Abgrenzung von Wahlbezirken weist die HOWOGE außerdem darauf hin, dass diese künftig restriktiver definiert werden müssten, da die Wahlbezirke sonst zu groß werden und die lokale Zugehörigkeit von Kandidierenden und Wählenden nicht mehr gegeben ist.

Unterstützungsbedarf durch die WVB

Die WBM äußert abschließend den Wunsch, dass die WVB mehr Unterstützungsangebote macht, beispielsweise durch die Organisation einer zentralen Wahlveranstaltung. Die degewo weist darauf hin, dass die Evaluationsbögen der WVB schon zu Beginn der Wahl verteilt werden sollten, damit diese laufend ausgefüllt werden können. Insbesondere für die Wahlkommission ist eine Beantwortung der Fragen Monate nach der Wahl schwierig.

8. Fazit

Im Ergebnis der vorgelegten Evaluation zeigt sich insgesamt ein reibungsloser Ablauf der Mieteratswahlen 2022, der letztlich zur erfolgreichen Bildung von Mieterräten in allen fünf landeseigenen Wohnungsunternehmen, in denen Wahlen stattgefunden haben, führte.

Der Erfolg der Wahldurchführung zeigt sich nicht zuletzt an einer geringen Anzahl von Beschwerden bzw. Kritik seitens der Mieter*innenschaft.

Positiv hervorzuheben ist die professionelle und arbeitsintensive Vorbereitung der Wahlen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die dies in enger Abstimmung sowohl untereinander als auch mit der Wohnraumversorgung Berlin geplant und durchgeführt haben. Die zeitgleiche Durchführung der Mieterratswahlen ermöglichte dabei die Nutzung von Synergieeffekten.

Auch wenn im Vergleich zu den ersten Mieterratswahlen 2016 ein Rückgang der Wahlbeteiligung festzustellen ist, konnte das in der Wahlordnung festgelegte Quorum in allen Wahlbezirken problemlos erreicht werden.

Mit Blick auf die geänderte Wahlordnung, mit der die Kriterien für die Wahlberechtigung und die Wählbarkeit auf objektiv überprüfbare Kriterien reduziert wurden, kann die Praxistauglichkeit der Wahlordnung festgestellt werden. Im Unterschied zu den Mieterratswahlen 2016 fanden keine strittigen Ausschlüsse von Kandidat*innen statt.

Trotz der grundsätzlich positiven Bewertung der Praxistauglichkeit der geänderten Wahlordnung, ergab die Auswertung der Mieterratswahlen Änderungsbedarfe an der Wahlordnung bzw. Optimierungsvorschläge für künftige Wahlen. Die Vorschläge betreffen insbesondere Regelungen zu



Fristen und zur Bildung der Wahlbezirke. Darüber hinaus wird der Wunsch nach flexibleren Vorgaben bei der Kandidat*innenvorstellung und nach einer verstärkten Digitalisierung einzelner Schritte im Wahlverfahren (bspw. Bewerbung der Kandidierenden, Stimmabgabe) geäußert.

Angesichts der Anfang 2024 anstehenden Mieterratswahl bei der Gewobag (der Wahlauftrag ist für September 2023 geplant) hat die Wohnraumversorgung Berlin auf Basis dieser Evaluation einen Änderungsvorschlag der Musterwahlordnung erarbeitet und mit Vertreter*innen der LWU und den Mieterräten abgestimmt. Der auf diese Weise entstandene konsentrierte Vorschlag zur Änderung der Musterwahlordnung wird den Gremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen im nächsten Schritt über den Gesellschafter zur Beschlussfassung vorgelegt.



9. Anhang



Fragebogen zur Evaluation der Mieterratswahlen 2022 - Unternehmen/Wahlkommission

A. Wahlkommission

1. Wie wurden die Mitglieder der Wahlkommission gewonnen?
2. Konnte in allen Wahlbezirken eine ausreichende Anzahl von Mitgliedern gewonnen werden?
3. Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit innerhalb der Kommission?
4. Gab es Beschwerden bzw. Kritik seitens der Mitglieder?

B. Bewerbungsverfahren

1. Wie und wann wurden die Mieter*innen über die Möglichkeit zur Kandidatur informiert?
2. Mit welcher Frist konnte eine Bewerbung eingereicht werden?
3. Welche Unterlagen waren zur Bewerbung einzureichen?
4. Wie viele Bewerber*innen gab es?

C. Ausschluss von Bewerber/innen

1. Wurden Bewerber*innen von der Wahl zum Mieterrat ausgeschlossen?

*Nachfolgende Fragen sind nur bei erfolgtem Ausschluss von Bewerber*innen zu bearbeiten*

2. Wie viele Bewerber*innen wurden von der Wahl zum Mieterrat ausgeschlossen?
3. Durch wen und auf welcher Informationsbasis wurden die Ausschlussgründe ermittelt?
4. Was waren die Ausschlussgründe für die Bewerber*innen zum Mieterrat (z.B. Fehlen des passiven Wahlrechts oder andere Gründe - bitte je Fall benennen)?
5. Im Fall des Ausschlusses wegen Interessenskonflikten: Bitte Benennung der Art von Interessenskonflikten.
6. Wurde allen ausgeschlossenen Bewerber*innen der Ausschluss mitgeteilt und wurde ein Einspruchsrecht gewährt?
7. Wurde - falls möglich - von einem Einspruchsrecht Gebrauch gemacht? Wie viele Fälle von Einsprüchen gab es insgesamt?
8. Wurden Einsprüche der Wahlkommission vorgelegt?
9. Hat die Wahlkommission Einsprüchen abgeholfen (bei wie vielen Fällen)?

D. Vorstellung der Kandidat*innen

1. Wie wurde über die anstehende Wahl informiert?
2. Mit welchem zeitlichen Vorlauf wurde die Wahl angekündigt?



3. Wie viele Kandidat*innen standen zur Wahl?
 4. Wurden die von den Kandidat*innen für die Vorstellung eingereichten Texte vor Veröffentlichung redigiert?
 5. Wenn ja, nach welchen Kriterien und in welcher Form?
 6. In welcher Form wurden die Kandidat*innen vorgestellt?
 7. Wie viele Wahlveranstaltungen wurden durchgeführt?
 8. Wie wurde zu den Wahlveranstaltungen eingeladen?
 9. Wie viele Teilnehmer*innen (aufgeschlüsselt nach Kandidat*innen und interessierten Mieter*innen) nahmen ca. an den Wahlveranstaltungen teil?
- E. Stimmabgabe
1. Mit welcher Frist konnte der Stimmzettel abgegeben werden?
 2. Wie konnte der Stimmzettel abgegeben werden?
 3. Gab es hierzu Beschwerden bzw. Kritik seitens der Mieter*innen?
- F. Bekanntmachung des Ergebnisses
1. Wie wurde über die Ergebnisse informiert?
 2. Wurden die Ergebnisse angefochten?
 3. Wenn ja, mit welcher Begründung?
 4. Wie wurde mit der Beschwerde umgegangen?
 5. Gab es nach der Auszählung Kandidat*innen, die die Wahl nicht angenommen haben?
 6. Wenn ja, mit welcher Begründung?
- G. Abschließende Fragen
1. Wie bewerten Sie die Praxistauglichkeit der Wahlordnung?
 2. Sehen Sie weiteren Regelungsbedarf? Wenn ja, worin besteht dieser?
 3. Gibt es darüber hinaus Hinweise oder Anregungen für künftige Mieterratswahlen?



Fragebogen zur Evaluation der Mieterratswahlen 2022 - Mieterrat

A. Bewerbungsverfahren

1. Wie und wann wurden die Mieter*innen über die Möglichkeit zur Kandidatur informiert?
2. Mit welcher Frist konnte eine Bewerbung eingereicht werden?
3. Welche Unterlagen waren zur Bewerbung einzureichen?

B. Vorstellung der Kandidat/innen

1. Wie wurde über die anstehende Wahl informiert?
2. Mit welchem zeitlichen Vorlauf wurde die Wahl angekündigt?
3. Wie viele Kandidat*innen standen zur Wahl?
4. In welcher Form wurden die Kandidat*innen vorgestellt?
5. Wie wurde zu den Wahlveranstaltungen eingeladen?
6. Wie viele Teilnehmer*innen (aufgeschlüsselt nach Kandidat*innen und interessierten Mieter*innen) nahmen ca. an den Wahlveranstaltungen teil?

C. Stimmabgabe

1. Mit welcher Frist konnte der Stimmzettel abgegeben werden?
2. Wie konnte der Stimmzettel abgegeben werden?
3. Gab es hierzu Beschwerden bzw. Kritik seitens der Mieter*innen?

D. Bekanntmachung des Ergebnisses

1. Wie wurde über die Ergebnisse informiert?

E. Abschließende Fragen

1. Wie bewerten Sie die Praxistauglichkeit der Wahlordnung?
2. Sehen Sie weiteren Regelungsbedarf? Wenn ja, worin besteht dieser?
3. Gibt es darüber hinaus Hinweise oder Anregungen für künftige Mieterratswahlen?

MUSTERWAHLORDNUNG

(Stand: 10.06.18)

§ 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 eine/n Vorsitzende/n und eine/n Stellvertreter/in. Diese/r übernimmt während der Abwesenheit des/der Vorsitzenden den Vorsitz. Beschlüsse werden mit einfacher 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 ist. Ist die Wahlkommission nicht beschlussfähig, tritt sie zu einem anderen Termin erneut zusammen.

(2) Die Wahlkommission besteht aus Mieter/innen des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Pro Wahlbezirk sollen jeweils zwei Mieter/innen Mitglied der Wahlkommission sein. Zusätzlich werden von der Unternehmensleitung zwei Mitarbeiter/innen des landeseigenen Wohnungsunternehmens ohne Stimmrecht in die Wahlkommission entsandt. Mieter/innen, die Mitglied einer Wahlkommission sind, dürfen nicht für eine Mitgliedschaft im Mieterrat kandidieren.

(3) Die Wahlkommission ist für die Vorbereitung und Durchführung der Wahl zum Mieterrat zuständig, insbesondere für

- die Prüfung der Bewerbungen und die Zulassung der Kandidat/inn/en zur Wahl,
- die Prüfung von Einsprüchen von Kandidat/inn/en gegen die Nichtzulassung,
- die Aufstellung der Stimmzettel/Wahllisten (je Wahlbezirk),
- die Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung,
- 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 Entgegennahme von Beschwerden.

Beschwerden sind möglich bei Verstößen gegen wesentliche Vorschriften dieser Wahlordnung, wenn eine Berichtigung nicht erfolgt ist, es sei denn, dass durch den Verstoß das Wahlergebnis nicht geändert oder beeinflusst werden konnte. Beschwerdeberechtigt sind alle Wahlberechtigten. Beschwerden sind nur binnen einer Frist von zwei Wochen zulässig, gerechnet vom Tage der Feststellung des Wahlergebnisses an.

(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 Punkt 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.

(6) Die Mitglieder der Wahlkommission sind durch Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung zur Verschwiegenheit bezüglich ihnen im Rahmen ihrer Tätigkeit bekanntwerdenden vertraulichen Informationen und zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß der geltenden Rechtslage zu verpflichten.

§ 3 Wahlberechtigung und Wählbarkeit

(1) Wahlberechtigt sind natürliche Personen, die Hauptmieter/innen von Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens in Berlin sind, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 16. Lebensjahr vollendet haben. Für jede Wohnung kann nur eine Stimme abgegeben werden. Der Mietbeginn muss vor dem Stichtag des Wahlaufrufs liegen. Das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen bei gleichzeitiger Neuanmietung einer Wohnung desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Ein entsprechendes Wählerverzeichnis wird vom landeseigenen Wohnungsunternehmen geführt.

(2) Wählbar sind natürliche Personen, die Hauptmieter/innen von Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens in Berlin sind und am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben. Der Mietbeginn muss mindestens sechs Monate vor dem Stichtag des Wahlaufrufs liegen und das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen gleichzeitige Neuanmietung einer Wohnung im gleichen Wahlbezirk desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Mieter/innen, die zugleich Mitarbeiter/innen des entsprechenden landeseigenen Wohnungsunternehmens oder eines seiner Tochterunternehmen sind, können nicht zum Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

(3) Bewerber/innen für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenkonflikte zum Zeitpunkt der Bewerbung offenlegen.

§ 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 Kandidat/inn/en voraus. Jede/r Mieter/in kann nur sich selbst zur Wahl stellen. Mitglieder von Mieterbeiräten sowie amtierende Mieterräte können für den Mieterrat kandidieren.

(2) Die Unternehmensleitung informiert die Mieter/innen fünf Monate vor Ende der Amtszeit des aktuellen Mieterrats anhand eines Wahlaufrufes umfassend über die bevorstehende Wahl und über die Aufgaben des Mieterrats und wirbt insbesondere um Vorschläge zur Besetzung der Wahlkommission und um Bewerbungen als Kandidat/in für den Mieterrat je Wahlbezirk. Das landeseigene Wohnungsunternehmen gibt den Kandidat/inn/en die Möglichkeit, sich im Rahmen von Veranstaltungen in den Wahlbezirken vorzustellen. Ergänzend können weitere Formen der Information genutzt werden.

(3) Die Bewerber/innen geben ihre Kandidatur innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe des Wahlaufrufs unter Angabe von Familienname, Vorname, Alter und Wohnanschrift bekannt. Angaben zum ausgeübtem Beruf und ehrenamtlichen Aktivitäten können ergänzt werden. Die schriftliche Zustimmung der Bewerber/innen zur Kandidatur und Verwendung der angegebenen Daten für die Zwecke der Durchführung der Wahl, auch zu deren Veröffentlichung, ist beizufügen. Zusätzlich ist eine schriftliche Erklärung der Bewerber/innen zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten beizufügen.

(4) Ungültig sind Bewerbungen,

- 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 Bewerber/innen zur Verwendung ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Durchführung der Wahl nicht vorliegt,
- wenn die Bewerber/innen nicht die Wählbarkeit nach § 3 (2) Wahlordnung aufweisen oder
- wenn die schriftliche Erklärung der Bewerber/innen zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten nicht vorliegt.

(5) Das Unternehmen legt innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Bewerbungsfrist der Wahlkommission eine Liste der eingegangenen Bewerbungen vor. Aus dieser gehen die Voraussetzungen für die Zulassung oder Nichtzulassung gemäß den Kriterien nach § 3 (2) und § 4 (4) hervor. Die Wahlkommission informiert die Bewerber/innen schriftlich über das Ergebnis der Prüfung. Im Falle der Nichtzulassung von Bewerber/innen wird diese begründet. Gegen die Nichtzulassung kann innerhalb von einer Woche nach Zugang der Begründung Beschwerde eingelegt werden, die Nachprüfung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Beschwerde.

(6) Auf Basis der zugelassenen Bewerbungen erstellt die Wahlkommission innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der letzten Widerspruchsfrist eine Liste der Kandidat/inn/en. Das Unternehmen stellt den Mieter/innen je Wahlbezirk die als solche deutlich gekennzeichneten Briefwahlunterlagen mit Wahlliste, Stimmzettel, Erläuterungen zur Stimmabgabe und Umschlag für die Rücksendung der Briefwahlunterlagen zu. Die Wahlkommission legt einen Stichtag für den Eingang der Wahlunterlagen beim Unternehmen fest. Die Frist zur Stimmabgabe soll vier Wochen nicht unterschreiten. Die Briefumschläge mit den Stimmzetteln müssen verschlossen zurückgesandt oder abgegeben werden.

(7) Die Wahlkommission legt einen Termin für die öffentliche Auszählung fest, bei der die Briefumschläge mit den Stimmzetteln geöffnet werden. Dieser Termin erfolgt spätestens eine Woche nach Fristablauf für den Eingang beim Unternehmen. Die gültigen Stimmzettel werden ausgezählt, die Anzahl ungültiger Stimmzettel festgestellt und 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 identisch sind, der den Wahlberechtigten zugestellt wurde,
- 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 eingegangen sind. In diesem Falle sind diese alle ungültig.

Die Ungültigkeit von Stimmzetteln stellt die Wahlkommission durch Beschluss fest. Das Wahlergebnis wird nach abschließender Feststellung je Wahlbezirk und für das landeseigene Wohnungsunternehmen insgesamt der Mieterschaft bekannt gegeben (z.B. Online-Auftritt, Mieterzeitung, Aushänge).

(8) Zu Mitgliedern des Mieterrats werden die Kandidat/inn/en, die je Wahlbezirk die meisten Stimmen auf sich vereinigen und ihre Wahl annehmen. Bei Stimmgleichheit innerhalb eines Wahlbezirks entscheidet das Los. Ein erforderliches Losverfahren wird unmittelbar nach Feststellung des Wahlergebnisses durchgeführt und dokumentiert. Die Kandidat/inn/en, 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 Nachrückende für den jeweiligen Wahlbezirk.

(9) Die Wahl eines Mitglieds in den Mieterrat setzt voraus, dass sich mindestens fünf Prozent der Mieter/innen (maßgebend ist der Stichtag des Wahlaufrufs) des entsprechenden Wahlbezirkes an der Wahl beteiligen. Das landeseigene Wohnungsunternehmen nutzt die Mittel der Öffentlichkeitsarbeit, um eine ausreichende Zahl von Kandidat/inn/en zu einer Kandidatur für den Mieterrat zu gewinnen und eine hohe Beteiligung seiner Mieterschaft

an der Wahl zu erreichen.

(10) 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.

(11) Die gewählten Kandidat/inn/en müssen innerhalb von zwei Wochen nach der öffentlichen Auszählung erklären, dass sie die Wahl annehmen. Hierzu werden sie nach der Feststellung des Wahlergebnisses durch die Wahlkommission schriftlich über ihre Wahl informiert. Sie müssen die Wahl schriftlich annehmen, die der Tätigkeit des Mieterrates zugrundeliegende Satzung anerkennen und eine Verschwiegenheitserklärung bezüglich der ihnen als Mitglied des Mieterrates bekanntwerdenden vertraulichen Informationen unterzeichnen. Erst mit Erfüllung dieser Voraussetzungen gilt ihre Wahl als erfolgt. Dies gilt für Nachrückende analog.

(12) Die Wahlkommission lädt die Mitglieder des Mieterrats unter Bekanntgabe einer Tagesordnung zu einer konstituierenden Sitzung ein, auf der ein/e Vorsitzende/r des Mieterrats und deren/dessen Stellvertreter/in gewählt werden.