

**Protokoll der 4. Fachbeiratssitzung vom 12.07.2017 von 17:00 -20.00 Uhr**  
Gewobag AG, Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin (Sitzungssaal 09-23)

Beginn:

17:15 Uhr

Sitzungsleitung:

Rouzbeh Taheri

Teilnehmer\*innen:

Dr. Matthias Bernt, Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Kerima Bouali, Dr. Christiane Droste, , Christian Knorr, Maren Kern, Regina Schödl, Hildegard Schumann, Susanne Stumpfenhusen, Gisela von der Aue, Prof. Ariane Waegner, Reiner Wild, Doro Zinke

Entschuldigt:

Prof. Dr. Jürgen Aring, Prof. Dr. Vanessa Carlow, Melanie Dyck, Christian Huttenloher, Hendrik Jellema

Gäste:

Katharina Berten, Jan Kuhnert, Philipp Mühlberg, Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

**TOP 1: Bestätigung des Protokolls**

Herr Taheri begrüßt die Teilnehmer\*innen und stellt die Beschlussfähigkeit des Beirats fest.

Hinsichtlich der Protokollierung der Sitzungen des Fachbeirats gibt es seitens einiger Mitglieder die Forderung, in den künftigen Protokollen ausführlicher den Verlauf der Diskussionen darzustellen und dabei die Kontroversen deutlicher abzubilden. Das Protokoll der Sitzung vom 17. Mai stellt größtenteils die Ergebnisse dar, weshalb einige Mitglieder wesentliche Diskussionsbeiträge vermissen.

Der Fachbeirat verständigt sich diesbezüglich darauf, dass die Mitglieder des Fachbeirats künftig ihre Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche zum Entwurf des Protokolls frühzeitig dem Vorsitzenden des Beirats mitteilen, so dass diese aufgenommen werden können.

Auf Wunsch von Frau Dr. Droste werden folgende Punkte als Protokollergänzung zu TOP 2 des Protokolls der Sitzung vom 17. Mai aufgenommen:

- Herr Jellema stellte die im Evaluationsbericht getroffenen Aussagen zur Gewobag richtig.

- Frau Dr. Droste und Herr Dr. Bernt merken zum Verfahren an, dass eine Beschränkung bei der Auswahl der Befragten zur Umsetzung der Mieterratswahlen gegeben sei und die Reduzierung der Befragung auf nur einen Teil der Unternehmen nicht hinreichend erscheint für eine Gesamtbewertung.
- Für zukünftige Evaluationen sind aus Sicht von Frau Dr. Droste und vor dem Hintergrund der Koalitionsvereinbarungen eine Geschlechter\*differenzierung in der Bestandsaufnahme sowie eine Erhebung zur Beteiligung von Personen nicht-deutscher Herkunft erforderlich; bezogen auf die letztgenannte Gruppe v.a. im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Bewohner\*innen im jeweiligen Bestand.
- Bezüglich der Mitgestaltungs-/Mitentscheidungs-Optionen für die Mieterräte sind zwei Aspekte festzuhalten: Die räumlichen Bezugsdimensionen, für die die Mieterräte „verantwortlich“ sind, erscheinen zu groß, um tatsächlich einen Überblick über die Mieter\*innen-Interessen zu haben bzw. lokal verankert sein zu können in der Interessenvertretung; langfristig belastbare Motivation für die Arbeit als Mieterrats-Mitglied erwachse nur aus tatsächlicher Gestaltungs-Teilhabe in verschiedenen Bereichen der Bestandsverwaltung/der Konzeption, Belegung und Verwaltung der Neubauvorhaben der LWU. Hier könne auf Erfahrungen aus Beteiligungsprozessen v.a. der Sozialen Stadt zurückgegriffen werden.

*Mit 1 Enthaltung (wegen Abwesenheit bei der betreffenden Sitzung) wird das Protokoll der Sitzung vom 17. Mai bestätigt. Das Protokoll wird auf der Webpräsenz der Wohnraumversorgung Berlin öffentlich zugänglich gemacht.*

## **TOP 2: Einstieg in die Diskussion zum Thema Neubau mit einem kurzen Vortrag**

Als Einstieg in die Diskussion zum Thema Neubau hält Frau Snezana Michaelis, Mitglied des Vorstands der Gewobag AG, einen Impulsvortrag zu „Neubauaktivitäten der Gewobag“.

Die gehaltene Präsentation befindet sich im Anhang dieses Protokolls.

Auf Rückfrage von Herrn Taheri nennt Frau Michaelis folgende drei Punkte als die größten Probleme beim Neubau:

1. Zeitverzögerungen durch langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren
2. Schwieriges Verhältnis zwischen gefordertem kostengünstigen Wohnen und wirtschaftlichem Handeln
3. Fehlende Akzeptanz für den Neubau

Von Herrn Wild nach der Preisdifferenz zwischen eigenen Projekten und dem Ankauf externer Projektentwicklungen gefragt, berichtet Frau Michaelis, dass der Ankauf bei Projektentwicklern günstiger sei. Dies führt sie auf die Stellung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) als öffentliche Auftraggeber zurück, die bei angespannter Markt- und Auftragslage als Auftraggeber u.a. wegen der Ausschreibungspflichten komplizierter und damit weniger attraktiv seien.

Frau Bouali betont die Schwierigkeit größerer Haushalte, dass die aufgerufenen Quadratmeterpreise von 6,50 € im geförderten Wohnungsbau für ALG II-Empfänger zu hoch sind und fragt, wie die LWU mit diesem Problem umgehen. Frau Michaelis entgegnet, dass letztlich die Mietbelastung entscheidend sei und die LWU an die Wohnraumförderbestimmungen gebunden seien. Darüber hinaus gebe es den Einsatz der Subjektförderung (Zuschuss zur Kappung der Miete im sozialen Wohnungsbau), den sie für entscheidend hält. Frau Bouali antwortet hierzu, dass die Subjektförderung in diesem Zusammenhang irrelevant sei, da für Jobcenter die im Mietvertrag genannte Miethöhe entscheidend ist.

Da die Gewobag AG bei der Erweiterung ihres Wohnungsbestands stark auf den Ankauf von Wohnungsbeständen setzt, erkundigt sich Herr Dr. Bernt, wo die Gewobag diesbezüglich tätig wird, wo Schwierigkeiten bestehen und was passieren muss, um den Ankauf zu erleichtern. Frau Michaelis antwortet, dass die Gewobag prinzipiell überall nach geeigneten Objekten sucht, wobei die Arrondierung vorhandener Bestände aufgrund der Möglichkeit einer effizienteren Bewirtschaftung bevorzugt wird. Die am Markt geforderten Preise stellen hierbei das größte Hemmnis dar, da diese häufig nicht mit den Vorgaben des Landes Berlin zur Mietentwicklung vereinbar sind. Vor diesem Hintergrund versucht die Gewobag verstärkt, Off-Market-Deals abzuschließen.

Frau Dr. Droste fragt nach, wer mit dem Begriff „organisierter Stadtgesellschaft“ im Rahmen der vorgestellten Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“ gemeint sei und ob hierbei auch die Mieterräte und Mieterbeiräte involviert waren. Nach Aussage von Frau Michaelis wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Vorfeld der Dialoge recherchiert und gezielt eingeladen, so dass sich an den Veranstaltungen eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure, einschließlich Mieterräte und Mieterbeiräte beteiligten.

Da Frau Michaelis aufgrund eines Folgetermins für weitere Diskussionen nicht mehr zur Verfügung steht, äußert Herr Prof. Dr. Bodenschatz Kritik, dass in der Kürze der Zeit eine vertiefende Diskussion der Themen nicht möglich sei. Bei künftigen Sitzungen soll daher im Vorfeld sichergestellt werden, dass ausreichend Zeit für eine entsprechende Diskussion bleibt.

Herr Kuhnert berichtet, dass der Architekt Dr. Philipp Meuser im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin einen Leitfadentwurf „Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“ erarbeitet hat, der im Rahmen von zwei Veranstaltungen mit den LWU diskutiert wurde. Der Leitfaden-Entwurf wurde an die Mitglieder des Fachbeirats verteilt. Derzeit (in den kommenden 4 Wochen) besteht die Möglichkeit, Kritiken und Anregungen einzubringen, so dass in der Folge ein abgestimmter Leitfaden veröffentlicht werden kann. Ziel des Leitfadens ist die Unterstützung der Neubauaktivitäten sowie die Förderung einer Diskussion über kostengünstigen Wohnungsbau in den Organen der Gesellschaften und auch in den zuständigen politischen Gremien.

Frau Zinke mahnt an, bei der Frage nach kostengünstigem Wohnungsbau unbedingt auch die Bedingungen auf dem Bau zu thematisieren. Die Forderungen nach Kosteneinsparungen beim Wohnungsbau dürfen dadurch nicht zu einer Verschlechterung der Arbeitsbedingungen und Bezahlung von Beteiligten am Bau führen.

### **TOP 3: Aktuelles/Bericht des Vorstandes**

Herr Kuhnert berichtet über das im September anstehende Koordinierungstreffen mit den Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden der Mieterräte. Dieses Treffens soll sich insbesondere der gemeinsamen Vorbereitung der Konferenz aller Mieterräte und Mieterbeiräte am 09. November (15.00 – 20.00 Uhr) widmen. Um die Zusammenarbeit zwischen den LWU und ihrem jeweiligen Mieterrat zu verbessern, plant der Vorstand der Wohnraumversorgung regelmäßige Arbeitstreffen mit den für die Mieterräte und Mieterbeiräte zuständigen Mitarbeitern der LWU.

Herr Dr. Vollmer berichtet von der 1. Schulung der Mieterräte, die am 15. Juni zum Thema „Rolle der Mieterräte“ stattfand. An der Schulung nahmen Vertreter aller sechs Mieterräte teil. Eine Dokumentation der Schulung sowie ergänzende Unterlagen zum behandelten Thema sind derzeit in Bearbeitung und werden dem Fachbeirat zugesandt.

Herr Mühlberg betont den Wunsch der Mieterräte Kontakt zum Fachbeirat aufzunehmen, um von diesem – wie im WoVG vorgesehen – beraten werden zu können. Als erste Möglichkeit der Kontaktaufnahme zwischen Mieterräten sowie Mieterbeiräten und dem Fachbeirat wird die Konferenz aller Mieterräte und Mieterbeiräte am 09. November identifiziert, an dem die Mitglieder des Fachbeirats eingeladen sind, als Gäste teilzunehmen.

Für den regelmäßigen Austausch zwischen den Mieterräten und dem Fachbeirat einigt sich der Fachbeirat, künftig im Rahmen der Beiratssitzungen eine Beratung zu zuvor vorbereiteten, aus den Bedarfen der Mieterräte entwickelten Themen durchzuführen.

### **TOP 4: Diskussion und evtl. Beschlussfassung zum Umgang mit den Mieterratswahlen 2016**

Herr Taheri führt die über den bereits vorliegenden Bericht des Vorstandes hinaus zur Diskussion stehenden Unterlagen (alle Unterlagen befinden sich in der Anlage zu diesem Protokoll) auf:

- Vorschlag zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ (Stand 28.3.2017) des WVB-Vorstands von Kerima Bouali und Reiner Wild
- Antrag zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ (Stand 28.3.2017) des WVB-Vorstands“ von Dr. Matthias Bernt

In diesem Zusammenhang weist Herr Taheri daraufhin, bei der Versendung von Unterlagen durch Mitglieder des Fachbeirats selbst darauf zu achten, dass alle Mitglieder des Fachbeirats diese erhalten. Zudem bittet Herr Prof. Dr. Bodenschatz darum, die Unterlagen bis spätestens am Tag vor der Sitzung zu verschicken.

Frau Bouali und Herr Wild stellen dem Fachbeirat ihren Vorschlag vor. Sie betonen hierbei, trotz der im Rahmen der Evaluation festgestellten Unregelmäßigkeiten keine Neuwahlen zu empfehlen, sondern den Fokus auf die Zukunft zu legen. Hierbei regen sie an, den Fachbeirat an der Änderung der Musterwahlordnung zu beteiligen.

Herr Dr. Bernt stellt ebenfalls kurz seinen Antrag vor. Er trägt den Vorschlag von Frau Bouali und Herrn Wild an zwei Punkten mit: Die Wahlordnung muss geändert werden und der Fachbeirat soll eine Empfehlung zum Umgang mit den Mieterratswahlen abgeben. Jedoch ist der Vorschlag,

keine Wahlwiederholung zu empfehlen aus demokratietheoretischen Gesichtspunkten seines Erachtens nicht nachvollziehbar. Daher empfiehlt er eine Wiederholung der Wahlen in allen Wahlbezirken, in denen Kandidaten aufgrund von „nachhaltiger Verletzung der mietvertraglichen Pflichten“ oder „schwerwiegenden Verstößen gegen das friedliche Zusammenleben“ ausgeschlossen wurden.

Frau von der Aue hält dies für rechtlich nicht möglich, da der Fachbeirat als Gremium der AÖR nicht berechtigt ist, eine solche Empfehlung abzugeben, weil die Wohnungsunternehmen oder einzelne ihrer Organe nicht zuständig sind, eine Wahlwiederholung auch nur teilweise anzuordnen. Sie verweist dabei auf die in der letzten Sitzung des Fachbeirats von ihr dazu eingebrachte Stellungnahme. Die Kompetenz für die Entscheidung über die abschließende Feststellung der Wahlergebnisse liege gemäß Wahlordnung ausschließlich bei den Wahlkommissionen.

Frau Kern ergänzt, dass es bei Neuwahlen nicht ausgeschlossen sei, dass die ursprünglichen gewählten Mieterräte den Weg einer gerichtlichen Auseinandersetzung wählen. Sie plädiert daher dafür, Kosten und Aufwand einer Neuwahl zu berücksichtigen.

Herr Taheri und Herr Dr. Bernt betonen, dass es für den Fachbeirat unabhängig einer juristischen Vollziehbarkeit möglich sein müsse, Empfehlungen abzugeben. Es handele sich um politisch-fachliche Empfehlungen.

Nach umfangreicher Diskussion entscheidet der Fachbeirat den Antrag von Herrn Dr. Bernt als Ergänzungsantrag zu den Empfehlungen von Frau Bouali und Herrn Wild zu behandeln und die Empfehlungen absatzweise zur Abstimmung zu stellen.

### Beschluss

*Der Fachbeirat beschließt einstimmig, Punkt 1 der Empfehlungen von Frau Bouali und Herrn Wild in die Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ aufzunehmen.*

*Mit 7 Stimmen, bei 3 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen beschließt der Fachbeirat, Punkt 2 der Empfehlungen von Frau Bouali und Herrn Wild durch die ersten drei Sätze des Antrags von Herrn Dr. Bernt zu ersetzen.*

*Aufgrund von 3 Stimmen bei 9 Gegenstimmen beschließt der Fachbeirat, Punkt 3 der Empfehlungen von Frau Bouali und Herrn Wild nicht in die Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ aufzunehmen.*

*Der Fachbeirat beschließt einstimmig, Punkt 4 der Empfehlungen von Frau Bouali und Herrn Wild in die Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ aufzunehmen.*

*Mit 2 Stimmen, bei 8 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen beschließt der Fachbeirat, den letzten Satz des Antrags von Dr. Bernt nicht in die Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ aufzunehmen.*

Gemäß diesen Abstimmungsergebnissen liegt nun folgende Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ zur Abstimmung vor:

1. Der Fachbeirat dankt dem Vorstand für den umfassenden Evaluationsbericht.
2. Der Evaluationsbericht hat zahlreiche Unregelmäßigkeiten bei der Durchführung der Mieterratswahlen aufgezeigt. Gleichzeitig kann auf der Grundlage der bis heute vorliegenden Informationen weder gezeigt werden, dass die Mieterratswahlen in den von einer Ablehnung von Wahlkandidaten betroffenen Wahlkreisen korrekt abgelaufen sind, noch dass das Gegenteil der Fall ist. Diese Situation ist eine schwere Hypothek für die Glaubwürdigkeit der gewählten Mieterräte und stellt die Wirksamkeit des WoVG in einem zentralen Punkt in Frage.
3. Der Fachbeirat empfiehlt, bei zukünftigen Wahlen nach Ablauf der ersten Wahlperiode eine geänderte Mustersatzung und Musterwahlordnung zugrunde zu legen. Anlass sind die Auseinandersetzungen über die Wählbarkeit gemäß § 3 Abs. 3 der Musterwahlordnung. Der Fachbeirat empfiehlt, für die Wählbarkeit das alleinige Prüfungsrecht dem jeweiligen Wohnungsunternehmen nur bei folgenden Kriterien vorzusehen:
  - Der Kandidat/die Kandidatin muss Hauptmieter/in im Eigenbestand sein;
  - der Kandidat/die Kandidatin muss zum Datum des Wahlaufspruchs 18 Jahre alt und unbeschränkt geschäftsfähig sein;
  - das Mietverhältnis des Kandidaten/der Kandidatin muss am Wahltag mindestens 6 Monate bestehen und darf an diesem Termin nicht rechtskräftig gekündigt sein.
  - Mitarbeiter/innen des jeweiligen Wohnungsunternehmens können nicht kandidieren.Beabsichtigt die Wahlkommission aus anderen als den o.g. Kriterien die Wählbarkeit eines Kandidaten/einer Kandidatin nicht anzuerkennen, soll eine aus drei Personen zusammen gesetzte landesweite Schiedskommission, in der ein/e Vertreter/in des BBU und ein/e Vertreter/in des BMV vertreten sind, die Entscheidung zur Wählbarkeit treffen. Die Schiedskommission wird vom Vorstand der WVB eingesetzt. Weitere Änderungsvorschläge – zum Beispiel auch im Hinblick auf die Zustellung von Unterlagen - sollen nach Anhörung von Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Wohnungsunternehmen und von Mieterräten konkretisiert werden.

*Der Fachbeirat beschließt mit 10 Stimmen und 3 Enthaltungen diese, geänderte Stellungnahme des Fachbeirats zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“.*

## **TOP 5: Sonstiges**

Herr Taheri berichtet, dass die Besetzung der zwei vakanten Sitze im Fachbeirat derzeit noch nicht abgeschlossen ist. Herr Mühlberg ergänzt, dass die Neubesetzung derzeit in der Senatsverwaltung noch geklärt wird und es zeitnah eine hinsichtlich Geschlecht und Repräsentanz adäquate Neubesetzung geben soll.

Herr Taheri schlägt vor, die neuen Mitglieder auch wenn das Neubesetzungsprozedere noch nicht endgültig abgeschlossen ist, als Gäste zur nächsten Sitzung einzuladen. Frau von der Aue

gibt zu bedenken, dass die Zusendung der Sitzungsunterlagen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage zur Vertraulichkeit dieser Gäste ein Problem darstellen könnte.

### Beschluss

*Der Fachbeirat beschließt mit 1 Enthaltung, die neuen Beiratsmitglieder - vorbehaltlich der juristischen Zulässigkeit - zur nächsten Beiratssitzung einzuladen.*

Als zu behandelnden Themen für künftige Sitzung nennt Frau Zinke die Themen Wohnungstausch sowie die Herausforderungen der alternden Stadt und die in diesem Zusammenhang notwendigen Infrastrukturen.

Herr Taheri erläutert antwortend, dass die Planungen für die nächsten Sitzungen bereits feststehen. In der kommenden Sitzung im September wird es einen Beitrag von Frau Bouali zum Thema „Vorkaufsrecht“ sowie die Vorstellung der Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt durch Frau Dr. Droste geben. Darüber hinaus steht die Diskussion der Empfehlungen zur Wahlordnung auf der Tagesordnung. Die Sitzung des Fachbeirats im November soll sich dem Thema Sanierung widmen.

Herr Kuhnert regt an, das Thema Sanierung erst im kommenden Jahr zu behandeln. Die Wohnraumversorgung ist gerade mit der Sachstandsermittlung zu Sanierungs- und Neubaustrategien und -praxis der LWU befasst. Auf Basis des Sachstandes wird jeweils die Durchführung einer vergleichenden Analyse ausgeschrieben. Insofern bestünde im nächsten Jahr eine bessere Diskussionsgrundlage.

Frau Kern empfiehlt die anstehenden Themen für die kommenden Sitzungen zu priorisieren und so eine schlüssige Themenfolge zu erreichen.

Herr Knorr regt an, die Initiativegruppe Berliner Mieterbeiräte zur nächsten Sitzung des Fachbeirats im September einzuladen. Da hierfür jedoch eine bessere Gesprächsgrundlage hilfreich wäre, einigt sich der Fachbeirat darauf, eine solche Einladung erst für die Sitzung im November auszusprechen.

Ende:

20:20 Uhr

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender Fachbeirat)

Dr. Maximilian Vollmer  
(Protokoll)

## **Antrag zur Sitzung des Fachbeirates am 12. Juli 2017**

**Vorgelegt von: Kerima Bouali, Reiner Wild**

### **Vorschlag zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ (Stand 28.3.2017) des WVB-Vorstands**

1. Der Fachbeirat dankt dem Vorstand für den umfassenden Evaluationsbericht.
2. Der Evaluationsbericht zeigt auf, dass bei der Durchführung der Mieterratswahlen zahlreiche Kandidaten/Kandidatinnen von der Wählbarkeit ausgeschlossen wurden. Wegen „nachhaltiger Verletzung mietvertraglicher Pflichten“ und „schwerwiegender Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ (§ 3 Abs.3 der Musterwahlordnung) wurden von vier Wahlkommissionen auf Betreiben der Wohnungsunternehmen 65 Kandidaten/Kandidatinnen von der Wählbarkeit ausgeschlossen. Bei einem Unternehmen wurde bemängelt, dass die maßgeblichen Unterlagen für die Wahl nicht (überall) zugestellt wurden. Insgesamt ist der Eindruck entstanden, dass mittels Interpretation der Musterwahlordnung aus der Sicht des Wohnungsunternehmens auch unbequeme und missliebige Mieter von der Wählbarkeit als Mieterrat ausgeschlossen werden sollten. Dies ist mit den Zielen des WoVG nicht vereinbar. Der Fachbeirat kann und soll daher zur Durchführung der Mieterratswahlen eine Stellungnahme abgeben. In Artikel 3 § 3 Abs. 5 WoVG Bln ist eine besondere Beratungsfunktion des Fachbeirats für die Mieterräte festgelegt. Auch in Hinblick auf die umfassende mediale Auseinandersetzung zur Durchführung der Mieterratswahlen nach dem WoVG erscheint eine Bewertung sinnvoll. Die Abgabe einer Stellungnahme ist auch von Art. 3 § 2 Abs. 1 WoVG (Gegenstand der Anstalt) und § 1 der Geschäftsordnung des Fachbeirats abgedeckt.
3. Die Stellungnahme kann auch den Vorschlag einer Wahlwiederholung beinhalten, weil die Frage der rechtlichen Zulässigkeit nicht durch den Fachbeirat zu beantworten ist, sondern durch das jeweilige Wohnungsunternehmen bzw. im Zweifel durch ein Gericht. Ob abgelehnte KandidatInnen den Rechtsweg eingeschlagen haben, ist nicht bekannt. Der Fachbeirat kann daher dem jeweiligen Wohnungsunternehmen empfehlen, aufgrund der Erkenntnisse aus dem Evaluationsbericht und sonstigen Quellen, wegen nicht sachgerechter Interpretation der Musterwahlordnung bei der Ablehnung von Kandidaten/Kandidatinnen auch Wahlen zu wiederholen.  
Eine solche Empfehlung gibt allerdings nur dann Sinn, wenn man es für rechtlich zulässig hält, dass die betreffenden Wohnungsunternehmen die Wahlen auch (teilweise) wiederholen dürfen. Diese Frage kann ausschließlich anhand der Rechtsgrundlage, dem WoVG, beurteilt werden. In Art 2 § 6 findet sich zur Wahl der Mieterräte nur die Festlegung, dass der Aufsichtsrat eines landeseigenen Wohnungsunternehmens eine Wahlordnung erlassen darf. Daraus darf geschlossen werden, dass das Wohnungsunternehmen bei nicht sachgerechter Ausführung der in der Musterwahlordnung festgelegten Prinzipien auch (teilweise) eine Wahlwiederholung durchführen kann. Rechtsgrundsätze für die Wahlkommission sind im WoVG nicht festgehalten.
4. Der Fachbeirat empfiehlt, bei zukünftigen Wahlen nach Ablauf der ersten Wahlperiode eine geänderte Mustersatzung und Musterwahlordnung zugrunde zu legen. Anlass sind die Auseinandersetzungen über die Wählbarkeit gemäß § 3 Abs. 3 der Musterwahlordnung. Der



Fachbeirat empfiehlt, für die Wählbarkeit das alleinige Prüfungsrecht dem jeweiligen Wohnungsunternehmen nur bei folgenden Kriterien vorzusehen:

- Der Kandidat/die Kandidatin muss Hauptmieter/in im Eigenbestand sein;
- der Kandidat/die Kandidatin muss zum Datum des Wahlaufrufs 18 Jahre alt und unbeschränkt geschäftsfähig sein;
- das Mietverhältnis des Kandidaten/der Kandidatin muss am Wahltag mindestens 6 Monate bestehen und darf an diesem Termin nicht rechtskräftig gekündigt sein.
- Mitarbeiter/innen des jeweiligen Wohnungsunternehmens können nicht kandidieren.

Beabsichtigt die Wahlkommission aus anderen als den og. Kriterien die Wählbarkeit eines Kandidaten/einer Kandidatin nicht anzuerkennen, soll eine aus drei Personen zusammen gesetzte landesweite Schiedskommission, in der ein/e Vertreter/in des BBU und ein/e Vertreter/in des BMV vertreten sind, die Entscheidung zur Wählbarkeit treffen. Die Schiedskommission wird vom Vorstand der WVB eingesetzt.

Weitere Änderungsvorschläge – zum Beispiel auch im Hinblick auf die Zustellung von Unterlagen - sollen nach Anhörung von Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Wohnungsunternehmen und von Mieterräten konkretisiert werden.

Berlin, 4. Juli 2017

Kerima Bouali, Reiner Wild

## **Antrag zur Sitzung des Fachbeirates am 12. Juli 2017**

**Vorgelegt von: Matthias Bernt**

Antrag zum Umgang mit dem Bericht „Evaluation der Mieterratswahlen“ (Stand 28.3.2017) des WVB-Vorstands“

Der Fachbeirat möge folgende Stellungnahme beschließen:

„Der Evaluationsbericht hat zahlreiche Unregelmäßigkeiten bei der Durchführung der Mieterratswahlen aufgezeigt. Gleichzeitig kann auf der Grundlage der bis heute vorliegenden Informationen weder gezeigt werden, dass die Mieterratswahlen in den von einer Ablehnung von Wahlkandidaten betroffenen Wahlkreisen korrekt abgelaufen sind, noch dass das Gegenteil der Fall ist. Diese Situation ist eine schwere Hypothek für die Glaubwürdigkeit der gewählten Mieterräte und stellt die Wirksamkeit des WoVG in einem zentralen Punkt in Frage. Um diesem Missstand zeitnah abzuwenden und eine hohe Legitimität der Mieterräte als Instrument zur Mietermitbestimmung sicher zu stellen, empfiehlt der Fachbeirat eine Wiederholung der Wahlen in allen Wahlbezirken, in denen Kandidaten aufgrund von „nachhaltiger Verletzung der mietvertraglichen Pflichten“ oder „schwerwiegenden Verstößen gegen das friedliche Zusammenleben“ ausgeschlossen wurden.“