



















## 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	<b>Insgesamt: 14,8%</b> WB 1: 15,673% WB 2: 13,551% WB 3: 13,054% WB 4: 18,164% WB 5: 13,252%	<b>Insgesamt 16,5%</b> 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%	<b>Insgesamt: 14,7%</b> WB 1: 14,44% WB 2: 13,52% WB 3: 13,96% WB 4: 14,71% WB 5: 15,99%	<b>Insgesamt: 16,8%</b> WB I: 14,2% WB II: 16,7% WB III: 18,7%	<b>Insgesamt: 17,41%</b> WB 1: 22,44% WB 2: 19,46% WB 3: 19,21% WB 4: 13,85% WB 5: 14,59% WB 6: 17,11%	<b>Insgesamt: 20,19%</b> 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
<b>Formale Unzulässigkeit der Kandidatur:</b>						
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
<b>Zwischensumme</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Zu interpretierende Gründe zum Ausschluss von der Kandidatur:</b>						
„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
<b>Zwischensumme</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe abgelehnt</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Zugelassene Kandidaturen</b>	<b>387</b>	<b>127</b>	<b>93</b>	<b>137</b>	<b>85</b>	<b>164</b>
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 gemacht<sup>1</sup> und in zu einer weiteren Person geschwärzt in der Presse zitiert worden<sup>2</sup>.

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=0ahUKEwipoLaQ4PLSAhXFISwKHXspD-hEQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fpankowermieterprotest.jimdo.com%2Fapp%2Fdownload%2F10435252193%2F3-4\\_Infoblatt-Stellungnahme.pdf%3Ft%3D1470483904&usg=AFQjCNEc-eGOiK2o3CMMYIHDWfrrl\\_WgdA](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwipoLaQ4PLSAhXFISwKHXspD-hEQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fpankowermieterprotest.jimdo.com%2Fapp%2Fdownload%2F10435252193%2F3-4_Infoblatt-Stellungnahme.pdf%3Ft%3D1470483904&usg=AFQjCNEc-eGOiK2o3CMMYIHDWfrrl_WgdA)

<sup>2</sup> <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 Senatsverwaltung<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup> 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“ geantwortet<sup>4</sup>.

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.<sup>5</sup> 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.“<sup>6</sup> 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

---

<sup>4</sup> Ebd. S. 1.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Beschluss der Wahlkommission vom 14.11.2016, S. 2.



wurden.“<sup>7</sup> 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 Wahlunterlagen<sup>8</sup> 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.

---

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> 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
<b>Summe</b>	<b>103</b>

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 Wahlaufs 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



















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								
	degevo	GESOBAU	Gewobag	HONOCOE	STADT UND LAND	WBM	GESAMT	Anmerkungen
Nachrichtlich: 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./26.04.2016	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: Herr 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: 13,52% 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 Befürdter Datenschutzbeauftragte in die Wahlprüfung involviert.

23. Bekanntgabe eines <b>vorfälligen</b> 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 <b>endgültigen</b> 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/Aussagen 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 Clemens 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 Kühler (AR-Mitglied + Kassenwärfn) Frau Filiz IyretHunold (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-Sitzungstermin 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	Beratung der AR-Mitglieder nach senatsseitiger Abstimmung Februar 2017.
32. Informationsstellen, Stand Februar 2017	<a href="http://www.degewo.de/cont-en/d/Service/_3-14-Mierrat.html">http://www.degewo.de/cont-en/d/Service/_3-14-Mierrat.html</a>	<a href="http://www.mierrat-gesobau.de/">http://www.mierrat-gesobau.de/</a> <a href="http://www.gesobau.de/mierrat-einfos/der-neue-mierrat-der-gesobau/">http://www.gesobau.de/mierrat-einfos/der-neue-mierrat-der-gesobau/</a>	<a href="http://www.mierrat-gesobau.de/">http://www.mierrat-gesobau.de/</a> <a href="http://www.mierrat-online.de/">http://www.mierrat-online.de/</a>	<a href="http://www.hovoge-mierrat.de/">http://www.hovoge-mierrat.de/</a> <a href="http://www.hovoge.de/mierrat">www.hovoge.de/mierrat</a>	<a href="http://www.statland.de">http://www.statland.de</a> <a href="http://www.mierrat-pip.de">http://www.mierrat-pip.de</a>	<a href="http://www.wbm.de/serve/mierrat.de/">http://www.wbm.de/serve/mierrat.de/</a> <a href="http://www.spa.mieletraf.de">www.spa.mieletraf.de</a>	Zentrale Webseite: <a href="http://www.mieletraf.de">www.mieletraf.de</a>

***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.















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.