

Wem gehört Potsdam – heute: Ioannis Moraitis

Ioannis Moraitis. „*Ein finsterner Typ, den ich seit vielen Jahren beobachte*“, sagt **Gaby Gottwald**, Bezirksverordnete für die Linke in Friedrichshain – Kreuzberg zur Tageszeitung „Neues Deutschland“ und: „*Aufteilen, entmieten, luxusmodernisieren, verkaufen, so sieht das Geschäftsmodell aus.*“

Dieser „finstere Typ“ ist für uns leider auch in Potsdam kein Unbekannter. Es ist also an der Zeit, ihn hier auf dem Blog vorzustellen und zu warnen – wie es auch die bekannte Mieter*inneninitiative **Bizim Kiez** getan hat: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2021/11/05/ioannis-moraitis-hedera-bauwert-warnung/>

Das erste Mal wurden wir auf **Ioannis Moraitis** aufmerksam, als Mieter*innen aus der **Siefertstraße** in Potsdam seltsame Eigentümerwechsel bei uns meldeten. Unsere Recherche im Transparenzregister ergab tatsächlich einen Treffer: **hedera 17. Wohnimmobilien GmbH; Siefert 17. Wohnimmobilien**, Wirtschaftlich Berechtigter: Ioannis Moraitis.

Also begann die Recherchegruppe nach weiteren Informationen zu suchen.

Und die gibt es über Ioannis Moraitis wirklich mehr als genug. Das liegt einerseits daran, dass er vor allem in Berlin sehr bekannt ist und viele Mieter*innen, Verbraucherschutzinitiativen, Handwerker*innen über Jahre öffentlich bekannt gewordene Kämpfe mit ihm und seinem Firmengeflecht austragen mussten. Und auf der anderen Seite ist Ioannis Moraitis ein großer Selbstdarsteller. Seine Sichtweisen auf den Immobilienmarkt, auf Bauen, Kaufen und Eigentum fehlten in den letzten Jahren in kaum einem Magazin und Immobilienportal.

Zuerst porträtierte ihn 2015 das **Stadtmagazin Zitty** aus Berlin unter der treffenden Überschrift: „*Die bissigsten Haie im Becken*“. Den Artikel gibt es heute nicht einmal im Netz, den Herr Moraitis beschäftigt seit Jahren viele teure Anwälte damit, gegen Kritik an seinen Immobiliengeschäften vorzugehen. Immerhin gibt es über den umtriebigen ehemaligen Ledermoden-Unternehmer, der einst aus Frankfurt/ M. nach Berlin gekommen ist noch dieses passende Zitat: „*Ioannis Moraitis ist erst vor kurzem in die hiesige Immobilienbranche eingestiegen. Sein Ruf ist schon so umstritten, dass man meinen könnte, er sei seit Jahren im Gewerbe unterwegs.*“

In den folgenden Jahren machte er mit seinen Geschäftspraktiken diesem Ruf alle Ehre.

Wir wollen hier nur auf ein paar Aspekte eingehen:

- Wie in der Branche üblich gründete Ioannis Moraitis für die vielen Häuser, die er in Berlin kaufte sogenannte Objektgesellschaften. Unterschiedliche Quellen wie *North Data* oder Verbraucherschutzportale wie <https://www.diebewertung.de/ioannis-moraitis-berlin-die-ehemaligen-und-aktuellen-firmen-die-wir-im-auge-habeund-seine-unternehmen-die-wir-im-auge-haben/> listen Dutzende ehemalige und heutige Immobiliengesellschaften auf, deren Geschäftsführer Herr Moraitis war und ist und die unter dem Dach der **Hedera Bauwert GmbH** zusammengeführt wurden.
- Viele der Häuser wurden nur gekauft, um sie zu entmieten und dann weiter zu verkaufen. Das wohl berühmteste Beispiel dafür war das Haus in der **Wrangelstraße 77 in Kreuzberg**, wo beim Kampf des Gemüsehändlers **Bizim Bakkal** die heute stadtweit bekannte Initiative Bizim Kiez entstand. Der Laden und viele Wohnungen in dem Haus stehen heute noch immer leer, **Bizim Kiez** nennt das „schleichende Entmietung“ und Herr Moraitis hat es längst gewinnbringend verkauft – <https://www.bizim-kiez.de/blog/2021/11/05/ioannis-morait>

[is-hedera-bauwert-warnung/](#)

- Den großartigen Ankündigungen von „phantastischen Projekten“ folgen bis heute eher Vernachlässigung, Baustopp und Leerstand.

Über die Projekte von Ioannis Moraitis und seiner Hedera Bauwert GmbH gibt es eine Menge zu berichten.

Deshalb haben sie auch einen exklusiven Platz auf dem Rechercheportal „**Wem gehört Berlin?**“ bekommen. Da heißt es zum Beispiel: *„Ein Berliner Ingenieur für Bauwesen beklagte im Juni 2018: „Gerade für dieses Projekt, dass er so bewirbt, bleibt mir Herr Moraitis das Honorar für die Tragwerksplanung des Dachgeschoß-Ausbaus schuldig.“ Moraitis zahlte nicht freiwillig. Der Ingenieur musste vor das Berliner Landgericht ziehen. Das sprach in einer mündlichen Verhandlung am 29. Juni 2018, zu der Moraitis nicht erschien, ein **Versäumnisurteil zur Zahlung der ausstehenden Entlohnung in Höhe von 21.000 Euro.** Die Instandsetzung, Modernisierung und Teilsanierung der **künftigen 23 Eigentumswohnungen in der Havelberger Straße 10 bis 11 und in der Stendaler Straße 10** sollten im Herbst 2017 beginnen und bis zirka Mai 2019 andauern; die Fertigstellung der neuen Dachgeschosswohnungen ist zu Ende Mai 2019 geplant. Die Hausfassade ist seit Monaten hinter Gerüstplanen verdeckt und wenig passiert.“* –

https://wem-gehoert.berlin/karte/artikel/?tx_myleaflet_singleview%5BlocationUid%5D=29&tx_myleaflet_singleview%5Baction%5D=show&tx_myleaflet_singleview%5Bcontroller%5D=Address&cHash=50f28551f2b96f4599848ea43d6de362

- Zu den vielen problematischen Analysen gehört auch, dass Verbraucherportale bei der Analyse der Geschäftszahlen immer wieder zu negativen Einschätzungen der finanziellen Leistungsfähigkeit der Unternehmen kommen. So führt das **Verbraucherschutzforum Berlin** seit Jahren vielfältige rechtliche Auseinandersetzungen mit den verschiedenen Unternehmen der Hedera Bauwert Gruppe und

Ioannis

Moraitis:

<https://verbraucherschutzforum.berlin/tag/hedera-bauwert-gmbh/> Meist ging es dabei um Einschätzungen der Zahlungsfähigkeit der Unternehmen, wurden ihnen „*Binanzielle Überschuldung*“ „*Fehlbeträge*“ und „*negative Bilanzen*“ vorgeworfen.

- Selbst die **FDP in Berlin** hat schon nach leerstehenden Häusern der Immobiliengruppe Hedera Bauwert GmbH gefragt – hier zum Stephansplatz – mit Antworten des Bezirksamtes von Mitte: https://www.hauptstadtmitte.de/sites/default/files/2019-10/SchrA_0700_V-2.pdf

In seinen **Selbstbeschreibungen** klingt das natürlich alles ganz anders:

„Diese Perspektive begründet Ioannis Moraitis mit der Erschaffung neuer Quartiere, die das perfekte Mittelmaß zwischen urbanen und ländlichen Strukturen bilden. Freizeitmöglichkeiten, Nähe zum Arbeitsplatz und viel Grün in der Umgebung erzielen Aufmerksamkeit und sorgen dafür, dass potenzielle Eigentümer bereit sind, einen höheren Preis für die Eigentumswohnung zu zahlen.“

Und: „Neben der Projektierung von Eigentumswohnungen und der Sanierung von Immobilien, bieten Ioannis Moraitis und die hedera bauwert kreative Projekte, so beispielsweise moderne Wohnlösungen durch Dachausbauten an.“

„Wir projektieren Eigentumswohnungen und Objekte, die Sie zum Schutz vor Mietsteigerungen selbst bewohnen und dadurch profitieren können.“ Ioannis Moraitis sieht Wohneigentum als vorteilhafte Entscheidung für Selbstnutzer. ... Wer in Berlin leben und die Attraktivität der Metropole verinnerlichen möchte, ist mit einer Eigentumswohnung bestens ausgestattet. Lernen Sie unsere Projekte kennen und finden in den Referenzen der hedera bauwert die Impression, die Sie und Ihre Familie von Wohneigentum in Berlin überzeugt. „Wir sorgen für Ihre Erfolge“, verspricht Ioannis Moraitis.“

Vergl.: <https://www.ioannis-moraitis.com/>

„Wohnraum ist begrenzt. Das hat Ioannis Moraitis schon früh erkannt und hat es sich zur Aufgabe gemacht, in Städten wie Berlin, die enormen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, mit originellen und innovativen Projekten dort Wohnraum zu schaffen, wo eigentlich kein Platz mehr ist. Sei es durch die Umwandlung und Sanierung bestehender Industrieflächen, wie zum Beispiel ein historisches Fabrikgebäude, oder durch das Ausbauen von Wohngebäuden, Ioannis Moraitis sieht dort Potential für neuen Wohnraum, wo viele andere keines sehen.“ – <https://www.exklusiv-immobilien-berlin.de/interview/wer-ist-ioannis-moraitis-der-immobilienunternehmer-ueber-berlin-corona-und-2021/25319>

„Als Bauträger und Immobilienunternehmen zeigt die hedera bauwert auf ihre Weise gesellschaftliche Verantwortung und schafft heimische Wohnwelten – für Eigentümer.“ – <https://www.tagesspiegel.de/advertorials/ots/hedera-bauwert-gmbh-ioannis-moraitis-chef-der-hedera-bauwert-gmbh-ueber-den-immobilienmarkt-2021-berlin-ist-weiter-wachstumsmotor-bei-eigentumswohnungen-und-sanierungen/27053746.html>

Und jetzt ist dieser sympathische Zeitgenosse so richtig in **Potsdam** angekommen.

Während die Mieter*innen in der **Siefertstraße** weiter in Sorge um die Zukunft ihres Hauses sind, ist Ioannis Moraitis in Babelsberg ein ganz besonderer Deal gelungen.

Gemeinsam mit der **Oberlin Grundstücks GmbH** besitzt, entwickelt und verwaltet er das wertvolle Grundstück in der **Glasmesterstraße**. Die MAZ schreibt am 28.01.2022: „Das Gelände wird nur zu einem Drittel von Oberlin selbst in Anspruch genommen, der Rest anders verplant. Partner von Oberlin ist in einer gemeinsamen Gesellschaft die Hedera Bauwert GmbH Berlin.“ Und ein Blick in das Transparenzregister und diverse andere Unternehmensregister präsentiert: „HRB 34646 P: Oberlinhaus Grundstücks GmbH, Potsdam, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 14482 Potsdam. Nicht mehr

Geschäftsführer: 2. Spieler, Benjamin; Geschäftsführer: 3. Moraitis, Ioannis“ –
<https://www.webvalid.de/company/Oberlinhaus+Grundst%C3%BCcks+GmbH,+Potsdam/HRB+34646>

Was bitte hat sich ein **Sozialunternehmen wie das Oberlinhaus** mit überwiegend gemeinnützigen Projekten dabei gedacht, ausgerechnet einen der umstrittensten Immobilienunternehmer aus Berlin zum Geschäftspartner für die Entwicklung eines der letzten großen, unbebauten Grundstücke in Babelsberg zu machen???

Nach unseren Analysen und Recherchen lässt sich da nichts Gutes vermuten. Die bisherigen Geschäftspraktiken des **Ioannis Moraitis** auf dieses Grundstück angewandt kann bedeuten: Teure Eigentumswohnungen bauen, an internationale Anleger weiter verkaufen und beim Bau an allen Ecken und bei allen Partner*innen sparen – vor allem Steuern.

Na dann – kein willkommen in Potsdam, Herr Moraitis!