

Update: Neues vom Immobilienunternehmer Ioannis Moraitis – in Potsdam und anderswo.

Am Dienstag, den 7. Februar 2023 hatten wir vor dem **Landgericht Frankfurt/ M.** das nächste Verfahren, was der Immobilienunternehmer Ioannis Moraitis gegen uns angestrengt hatte.

Nach einer Abmahnung wegen unserer Veröffentlichungen über seine Geschäftsmodelle – (auch gerade in Potsdam) – und, einem von ihm später zurückgenommenen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vor dem Landgericht in Hamburg, war die nächste Hoffnung eben Frankfurt.

Dort haben wir uns auf einen Vergleich geeinigt, an zwei Punkten einzelne Worte und einen Link im Rechercheartikel über Moraitis geändert und am Ende hat er die kompletten Kosten getragen.

Ein guter Ausgang und ein großes Dankeschön an unseren engagierten Anwalt.

Gleichzeitig haben wir natürlich weiter recherchiert.

Oder besser: Andere haben recherchiert und uns kontaktiert.

Deshalb können wir jetzt viel klarer und belegbarer Aussagen über das Geschäftsmodell eines Immobilienunternehmers machen, der vielleicht nicht ganz untypisch ist dafür, was hier auf dem sogenannten „Immobilienmarkt“ alles falsch läuft – auch und gerade in Potsdam.

Zuerst hat uns ein Bericht im [Handelsblatt vom 23. Januar 2023](#) interessiert.

Der **Verius Immobilienfinanzierungsfonds** steht für ein ganz bestimmtes Konzept der Immobilienfinanzierung. Projektentwickler und Immobilienunternehmen leihen sich hoch

verzinstes Geld, um ihre einzelnen Käufe, Bauprojekte und Immobilien zu finanzieren. Im Handelsblatt vom 23.01.2023 wird das wie folgt beschrieben: *„Der Fall Verius rückt ein zweites Mal innerhalb weniger Monate eine undurchsichtige und riskante Nische des Immobilienmarktes in den Fokus: sogenannte Mezzanine-Fonds.“* Und: *„Besonders riskant sind Mezzanine-Fonds, die Projektentwicklern Beleihungswerte von über 90 Prozent ermöglichen. Das hat seinen Preis: Der Verius-Fonds verlangt von Projektentwicklern 15 Prozent Zinsen.“*

Über diesen Fonds hat Ioannis Moraitis viele seiner Immobilienprojekte finanziert. Uns liegt der [Bilanzbericht des Verios – Immobilienfinanzierungsfonds vom September 2022](#) vor, in dem über 70 Finanzierungen auf dem deutschen Immobilienmarkt aufgelistet sind. Und siehe da: Darin enthalten sind jede Menge Finanzierungen von verschiedenen Immobilienprojekten und Objektgesellschaften der [Hedera Bauwert GmbH – also von Ioannis Moraitis.](#)

Dazu gehören zum Beispiel: **Havelberger Straße, Berlin, Köpenicker Straße, Berlin** (hier Hedera 1 Gewerbeimmobilien GmbH), **Weser Immobilien GmbH, Berlin** und – für uns in Potsdam interessant auch die **Siefert 17. Wohnimmobilien GmbH** mit einem Darlehen von immerhin rund 3,7 Mio. €

Nach unseren Informationen hat Moraitis diese Finanzierungen kurzfristig wieder abgelöst, sprich aus anderen Quellen bezahlt. Aber auch die Seite <https://www.finanzen.net/anleihen/hedera-bauwert-anleihen> zeigt, ein wesentliches Element seiner Projektfinanzierung sind offensichtlich Hochriskikofinanzierungen aus Fonds mit hoher Zinslast. Bei zwei dort gelisteten Anleihen der Herdera Bauwert betragen die Zinsen 12 %. Das Problem laut Handelsblatt: *„Angesichts der hohen Zinsbelastung sind Immobilienentwickler darauf angewiesen, Projekte schnell weiterzuverkaufen – sonst drohen sie von der Schuldenlast erdrückt zu werden. Ein Branchenexperte sagt: „Das Geschäftsmodell funktioniert nur, solange die Immobilienpreise immer weiter steigen.“* Nicht zuletzt ist das Konstrukt solcher

Immobilienfinanzierungen an sich für Steuerzahlerinnen, Mieter*innen und die Öffentlichkeit kaum nachvollziehbar, komplex und verschachtelt. Im Handelsblatt wird das so erklärt: „Die Verantwortung ist stattdessen breit verteilt: Der Fonds selbst ist in Luxemburg aufgelegt. Als Portfoliomanager, der das letzte Wort bei den Anlageentscheidungen hat, ist die von der schweizerischen Finanzmarktaufsichtsbehörde Finma beaufsichtigte Quantus AG aus Zürich bestellt. Gegenüber der deutschen Finanzaufsicht Bafin trägt Hauck & Aufhäuser als sogenannte Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verantwortung, beispielsweise für das Risikomanagement.“

Zu den Investoren in solche Fonds – die im Fall Verius jetzt um ihre Anlagen bangen müssen – gehören auch Versorgungswerke. So berichtet das Magazin „Fonds online“, dass der **Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds** „fünf Millionen Euro in ein Luxemburger Vehikel investiert, das Immobilientransaktionen finanziert. Dessen Wert lässt sich momentan nicht beziffern, weshalb der Fonds zumindest zeitweise eingefroren werden muss.“

Das Geschäftsmodell von Hochrisikofinanzierungen aus Fonds mit hoher Zinslast ist aus unserer Sicht gefährlich. Wir meinen, dass eine solide Finanzierung von Immobilienprojekten wichtig ist.

Mindestens genauso wichtig ist es, dass man mit seinen Vertragspartnerinnen fair umgeht. Handwerker*innen, Baudienstleister*innen und Käufer*innen spüren allerdings schon lange, dass dies nicht immer der Fall ist.

Uns liegen zu diesem Problem inzwischen sehr viele Dokumente vor. Die **Betroffenen der Geschäfte von Moraitis** haben sich schon lange informell organisiert und tauschen sich aus. Sie haben uns von sich aus diese Dokumente zukommen lassen, weil sie hoffen, dass „irgendjemand Moraitis stoppt.“ Die Wut, der Frust und die Enttäuschungen, die wir in den letzten Wochen gehört und gelesen haben haben uns echt überrascht und werfen ein Schlaglicht darauf, was solche Geschäftsmodelle auf einem

kaum regulierten Immobilienmarkt bei ganz vielen Betroffenen anrichtet.

Wir wollen nach den rechtlichen Erfahrungen mit Ioannis Moraitis natürlich nur rechtssichere Dokumente öffentlich machen. Dazu gehören in jedem Fall **Gerichtsurteile**, in denen er verurteilt worden ist, Rechnungen und Zinsen zu zahlen.

So wurde er vom Landgericht Berlin am 8.1.2019 dazu verurteilt dem Unternehmen [Prütz Bauausführungen GmbH](#) Leistungen im Wert von 7.836,15 € + Zinsen zu erstatten. AZ: 19 0 140/18

Am 16.12.2022 urteilte das Landgericht Berlin in einem weiteren Verfahren, dass 14.678,65 € an [Michael Pek](#) zu zahlen zahlen sind.

[AZ: 22 0 259/22.](#)

In diesen Verfahren sind noch Einsprüche möglich bzw. anhängig.

Gerade aber hat die **Hedera Bauwert GmbH** eine Berufung gegen ein Urteil wegen ausstehender Zahlungen von Rechnungen an ein [Dachbaumeisterunternehmen](#) zurückgenommen und muss nach dem nun rechtsgültigen Beschluss des Landgerichts – AZ 22 0 90/ 18 – mehrere Hunderttausend Euro an Kosten und Streitwert zahlen.

Auch auf der Seite „**Wem gehört Berlin?**“ wird weiter über die Beschwerden gegen konkrete Projekte der Hedera Bauwert GmbH berichtet:

https://wem-gehoert.berlin/karte/artikel/?tx_myleaflet_singleview%5Baddress%5D=29&tx_myleaflet_singleview%5BlocationUid%5D=29&tx_myleaflet_singleview%5Baction%5D=show&tx_myleaflet_singleview%5Bcontroller%5D=Address&cHash=380d8eb10a59650024b83d9e2f4fe61f

Viele Informationen und frustrierenden Erfahrungen von Betroffenen beziehen sich interessanterweise genau auf die Bauprojekte , die sich im Bilanzbericht des Verius – Fonds aus dem September 2022 wiederfinden. Dazu gehören zum Beispiel die Objekte in der **Havelberger Straße 10/ 11 und der Weserstraße 36**. Hier wird uns von Betroffenen von Baustillstand, nicht

abgeschlossenen Arbeiten, viel später beziehbaren Wohnungen und schon lange brach liegenden Baustellen berichtet.

Für uns stellt sich deshalb natürlich die Frage, ob die hohen Zinsen und Risikofinanzierungen auf der einen Seite und nicht gezahlte Rechnungen von Handwerkerinnen und Käuferinnen auf der anderen Seite zusammenhängen?

Für Potsdam bleibt interessant, was mit dem großen Objekt in der **Siefertstraße** wird. Auch dies war ja ursprünglich aus dem Verius – Fonds finanziert und wurde ebenfalls kurzfristig abgelöst. Nach Aussagen von Mieter*innen aus der Siefertstraße passiert dort nun schon sehr lange – gar nichts.

Auch für das Großprojekt in der **Glasmeisterstraße in Babelsberg**, wo Moraitis gemeinsam mit der **Oberlin Grundstücks GmbH** bauen will, steht die große Frage, woher diese Finanzierungen stammen.

Hat Moraitis auch für dieses – noch viel größere Projekt Kapital aus Risikofonds geliehen? Ist es vielleicht sogar im aktuellen Portfolio von Verius gelistet? Und wie würde er das dann zurückzahlen?

Im Zuge der Krise der Bauwirtschaft, insgesamt steigenden Zinsen und auch der im Handelsblatt beschriebenen Fondskrise scheint es in Zukunft nicht einfacher zu werden, solche Projekte mit einer derartigen Risikozinslast umzusetzen und zu refinanzieren.

Das **Oberlinhaus und die Stadt Potsdam** sind gut beraten, da in Zukunft ganz genau hinzuschauen.

Ein Hinweis in eigener Sache:

Für alle hier dargestellten Fakten haben wir Belege.

Aus Quellenschutz haben wir in den Dokumenten aber Namen geschwärzt.

Und: Dies sind längst nicht alle Dokumente. Der Bilanzbericht von Verius aus Luxemburg liegt uns komplett vor, auch der Artikel aus dem Handelsblatt. Danke an die beteiligten

Journalisten für diese wichtige Recherche.

Und ein großer Respekt geht an die vielen Menschen, die sich als Betroffene der Geschäfte von Moraitis bei uns gemeldet haben und uns Hunderte Akten zur Verfügung gestellt haben – obwohl sie selbst oft seit Jahren erbitterte Rechtsstreite führen müssen, um zu ihrem Recht zu kommen.

Deshalb machen wir das.

Potsdam, andere Städte und die Menschen in den Städten brauchen keine Immobilienunternehmer wie Ioannis Moraitis. Sie sind Teil des Problems, warum unsere Städte immer unbezahlbarer und unfreier werden.