

Wenn die Stadt die Mieter*innen im Stich lässt

Update vom 24. Januar 2025

„Stadt für alle“ wirkt: Bereits einen Tag nach unserer Veröffentlichung meldete sich dann tatsächlich die Stadtverwaltung Potsdam bei den Mieter*innen. Sie bestätigte immerhin zum ersten Mal: *„dass die Zwangsversteigerung der Wohneinheiten der Siefertstraße 5 – 8 neben anderen Gläubigern durch die Landeshauptstadt Potsdam, Der Oberbürgermeister, Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde betrieben wird.“* Danach folgte aber die übliche Ausrede, dass aus Datenschutzgründen keine weiteren Auskünfte gegeben werden könnten. Die Mieter*innen sollten den Eigentümer fragen.

Ahja, der Eigentümer – ausgerechnet der seit Monate nicht und für niemanden erreichbare **Ioannis Moraitis**. Den hatte auch der von der Stadt beauftragte Gutachter, Herr Schleef eingeladen und kam zum angesetzten Besichtigungstermin am letzten Montag – natürlich nicht.

Dafür war ein Pressevertreter und ein Stadtverordneter vor Ort (**Danke Uwe Adler und Isabell Vandre`!**).

Das wiederum gefiel dem Gutachter nicht, der die Presse als „nicht erwünscht“ wieder weg schickte.

Gleichzeitig machten Gerüchte die Runde, der Eigentümer würde noch diese Woche die Zwangsversteigerung „entkräften“, was ja im Grunde nur heißen konnte – er will seine Schulden bezahlen. Auch, dass er die Zwangsversteigerung anfechten könnte, war eine Information, die bei den Mieter*innen kursierte.

Warum der Gutachter unbedingt die Wohnungen besichtigen und ausmessen möchte ist die Frage, welche weiter für die größte Unsicherheit bei den Betroffenen sorgt. Die durchaus begründete Vermutung ist eine **Aufteilung der Wohnungen mit dem**

Zweck der Veräußerung als Eigentumswohnungen. Diese Umwandlung, mögliche Verkäufe in einem Zwangsversteigerungsverfahren und darauf folgende Eigenbedarfskündigungen sind das Damoklesschwert, was weiter über diesem Verfahren in der **Siefertstraße** hängt.

Und die Verwaltung der Stadt Potsdam mauert weiter – **Herr Schleef** hatte angefragt, ob wer aus der Stadtverwaltung bei der Besichtigung dabei sein wolle – es kam niemand.

Über die Häuser in der **Siefertstraße 5 – 8 in Potsdam** haben wir schon oft berichtet.

Die Eigentümerwechsel und das Schicksal der Mieter*innen dort stehen fast schon symptomatisch für die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Potsdam – und den Umgang der Stadt mit den betroffenen Menschen. Nun steht die Zwangsversteigerung der Häuser an und ganz verständlich macht sich bei den Mieterinnen Unsicherheit und Angst breit, was da auf sie zukommt.



Aber wir wollen noch mal die ganze Geschichte erzählen.

Die bis heute völlig unsanierten Häuser waren lange im

städtischen Besitz, verwaltet von der **Gewoba** – heute die kommunale Gesellschaft ProPotsdam.

Anfang der 2000`er wurden sie verkauft und privatisiert. In einem Paket von rund 100 Häusern gelangten sie in den Besitz des Immobilienunternehmens **Semmelhaack**. Der große Deal – ohne öffentliche Ausschreibung, vorbei an Gremien sorgte schon damals für viel Aufregung und Diskussion in der Stadt. Obwohl beim Verkauf auch festgelegt wurde, die Häuser zu sanieren – zumindest die wichtigsten Standards – passierte jahrelang nichts. Viele Wohnungen haben bis heute eine Ofenheizung. Semmelhaack hat die Häuser schließlich zu einem viel höheren Preis weiterverkauft – 2012 an die **Cecilienberg Properties GmbH**, danach gingen sie an die **C&L Ludwig Immobilienverwaltungsgesellschaft**, 2019 an **Hedera Bauwert**. an ein Unternehmen des inzwischen bekannten Immobilienunternehmers **Ioannis Moraitis**. Über ihn und seine schwierigen und unmoralischen Geschäftsmodelle haben wir mehrmals ausführlich berichtet. Inzwischen laufen gegen ihn Insolvenzverfahren, wird wegen Betrug und Insolvenzverschleppung ermittelt, viele, auch überregionale Medien haben über Bauruinen in Berlin berichtet, über Bauunternehmen, die jahrelang darauf warten, dass ihre Rechnungen bezahlt werden, über Wohneigentümer, die ihre Wohnung bezahlt haben, die aber nicht beziehen können.

In Potsdam steht das große Bauprojekt für ein medizinisch – soziales Zentrum des **Oberlinhauses** in der Glasmeisterstraße in Babelsberg seit Jahren still – Moraitis als Haupteigentümer meldet sich nicht einmal.

In der Siefertstraße haben die Mieter*innen schon vor Jahren darauf aufmerksam gemacht, dass es praktisch keine Hausverwaltung mehr gibt. Diese hatte den Vertrag mit der **Objektgesellschaft hb 17. Wohnimmobilien GmbH** gekündigt, weil nicht mehr gezahlt wurde für die Leistungen. Damit fand aber auch keine Wartung mehr statt, was vor allem für die uralten Heizungs – und Elektroanlagen natürlich problematisch ist. Es kam zu Störungen, zu Bauschäden – auch durch Wassereinbrüche.

Da aus den Erfahrungen klar war, dass der Eigentümer nichts unternehmen würde haben sich die Mieterinnen – auch mit Unterstützung von „Stadt für alle“ – an die Stadt gewandt und um Hilfe gebeten. Immerhin bestehen in dem Haus reale Gefahren, es geht um Brandschutz und die Wohnbarkeit. Die Liste der Gefahren ist lang: Kaputte Gasthermen, ausgefallene Inspektionen, abgesenkte Gehwegplatten vorm Haus. Reaktionen der Stadt gab es kaum. Man könne da nichts machen, sei nicht zuständig. Und für eine sogenannte Ersatzvorname fehle die Rechtsgrundlage – was Anwälte und Bewohner*innen völlig anders einschätzen.

Nun scheint der Eigentümer – wie in vielen anderen Objekten und Projekten – endgültig zahlungsunfähig.

Das Amtsgericht Potsdam hat im Herbst 2024 eine Zwangsversteigerung der Häuser angeordnet.

Dies hängt ganz offensichtlich auch damit zusammen, dass Moraitis den Kauf der Häuser mit einem Hochrisikodarlehen des **Verius – Fonds** finanziert hatte. Von dem Immobilienfonds hatte er 2019 insgesamt 3,706 Mio. € bekommen – mit einem Zinssatz von sagenhaften 15 % – Hochrisikokapital eben. Wie das Handelsblatt berichtete konnte Moraitis den vereinbarten Rückzahlungstermin 2021 nicht halten und musste umschulden und die Laufzeit verlängern.

Jetzt scheint damit Schluss zu sein.

Als Gläubiger tritt in dem Zwangsversteigerungsverfahren die **CI Capital GmbH aus Erlangen** auf. Es ist anzunehmen, dass das Unternehmen in der Vergangenheit Kapital in die hb 17 investiert hatte – und es endlich verwerten will.

In dem uns vorliegenden Schreiben vom Amtsgericht Potsdam tritt die **Stadt Potsdam als „Betreibende Gläubigerin“** auf. Es wurde ein Gutachter beauftragt, der den Verkehrswert der Stadt ermitteln soll. In dem Schreiben des Amtsgerichtes wurde auch deutlich, was wir schon länger vermutet hatten: Es gab offensichtlich eine Aufteilung der Häuser und Wohnungen mit dem Zweck, diese als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Bereits

der Verius – Fonds hatte als Darlehenszweck ja angegeben: **„splitting projekt“**.

Seit die Bewohner*innen durch Gutachter von der geplanten Zwangsversteigerung erfahren haben herrscht in den Häusern natürlich eine große Unsicherheit. Wer wird die Häuser, vielleicht sogar die einzelnen Wohnungen kaufen? Was passiert, wenn die Zwangsversteigerung auch scheitert? Immerhin gibt es weiter nicht die geringste Kommunikation von Seiten des Eigentümers – auch hier meldet sich **Moraitis** gar nicht.

Mit diesen Sorgen haben sich die Mieter*innen der Siefertstraße erneut an die Stadtverwaltung Potsdam gewandt. Die Kommunikation liegt uns vollständig vor. Sie offenbart vor allem die völlige Hilflosigkeit und Ignoranz gegenüber den Bedürfnissen und Ängsten der Bewohnerinnen. Obwohl die Stadt selbst Gläubiger in dem Verfahren ist schreiben die unterschiedlichen Verwaltungen: **„Wir haben in unserem Fachbereich leider gar keine Kenntnis zu diesem Verfahren.“**

Und: **„Wir haben daher Ihre Fragen und Vorschläge an den Geschäftsbereich 1 des Bürgermeisters Hr. Exner weitergeleitet. Ich gehe davon aus, dass man Ihnen von dort direkt antworten wird.“**

Wie schon bei den Fragen zu den gravierenden Bauschäden und Gefahren kam „von dort“ bisher gar keine Antwort.

Statt dessen werden die Mieter*innen inzwischen als **Drittschuldnerinnen** von der Stadt in Mithaftung genommen. Die neusten Schreiben aus der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam sind nicht etwa Unterstützungsangebote, sondern eine Pfändung – und Einziehungsverfügung. Allein bei einem Mieter geht es um 9.381,04 €. Auch diese Schreiben liegen uns vor.

Klar, natürlich heißt dies erst einmal nur, dass die Miete in Zukunft an die Stadt und nicht an Moraitis gehen soll, aber bei Menschen, die mit solchen Rechtskonstrukten noch nie zu tun hatten und vor allem als Mieter*innen immer brav ihre Miete bezahlt haben, lösen solche Schreiben natürlich massive Ängste aus.

Nun steht eigentlich eine schon länger angekündigte Besichtigung durch den Gutachter an.

Das geht natürlich nur mit Einwilligung des Eigentümers und auch das Betreten der Privatwohnungen geht zusätzlich nur mit Einwilligung der Mieter*innen. Es bedarf einer schriftlichen Ankündigung – mindestens 7 – 14 Tage vorher – und einer Vollmacht. Wieder haben die Bewohnerinnen an die Stadt Potsdam geschrieben und um Unterstützung gebeten: **„Können Sie als Vertreter der Stadt vielleicht dabei sein?“**. Immerhin sei die Stadt ja Verfahrensbeteiligte. Und es besteht weiter der begründete Verdacht, dass mit einer Besichtigung auch die weitere Aufteilung der Häuser in Wohneigentum vorgenommen werden soll.

Auch hier gibt es bis heute **keine Antwort** aus der Stadtverwaltung.

Wir halten dies für einen völlig unverantwortlichen Vorgang.

In Kenntnis dessen, dass es hier um ein Objekt im Besitz eines inzwischen auch überregional bekannten Immobilienunternehmers geht, der massenweise negative Schlagzeilen liefert. In Kenntnis der vielen berechtigten Sorgen der Bewohner*innen der Siefertstraße, die diese seit Jahren offen mit der Stadt kommunizieren. Im Wissen, dass die Stadtverwaltung Potsdam selbst als Verfahrensbeteiligte auftritt – passiert gar nichts. So ist die unendliche Geschichte um die Häuser in der **Siefertstraße** leider typisch für Vieles, was in dieser Stadt schief läuft. Der Verkauf kommunalen Eigentums an Immobilienspekulanten, fehlende Kontrolle von Seiten der Politik, keine Unterstützung der betroffenen Mieterinnen und eine verantwortungslose Form der Kommunikation mit diesen.