

Aufstieg, Verdrängung, Deportation
Phasen eines Unternehmerlebens in der
Zehlendorfer Bauwelt 1933 - 1944

Hans H. Lembke

Berlin 2004

Erweiterte Fassung eines Vortrags, gehalten im Rahmen der
Herbstveranstaltungen 2003 im Haus der Wannsee-Konferenz

Inhalt

Vorwort

1 Erster Weltkrieg und Weimarer Zeit

1.1	Die Gründerjahre der Heimstätten AG	1
1.1.1	Das soziale und wirtschaftliche Umfeld	1
1.1.2	Die Kolonien	2
1.1.3	Die Initiatoren und Träger	4
1.2	Bedeutungsverlust der Terraingesellschaften und Niedergang der HAG	7
1.2.1	Nachfragerückgang und Stagnation	7
1.2.2	Krise und Liquidation	11

2 NS-Zeit

2.1	Wohnungspolitik und Verdrängung jüdischer Unternehmer	16
2.2	Entstehung und Entwicklung der Berliner Bauland (BBG)	18
2.2.1	Die Erfolgjahre des Unternehmers Alexander Epstein: 1933 – 35	18
2.2.2	Die „Arisierung“ der BBG: 1936 – 1938	21

3 Das persönliche Schicksal und die „Wiedergutmachung“

3.1	Haft, Vermögensverlust und Berufsverbot	22
3.2	Entscheidung des Reichssippenamts und Deportation	24
3.3	Wiedergutmachungsverfahren	26

Fazit	27
--------------	----

Quellen	29
----------------	----

Vorwort: Gegenstand, Fragestellung und These

Der Kern der Arbeit lässt sich sektoral, räumlich, zeitlich und persönlich eingrenzen. Es geht um die Immobilienwirtschaft im Südwesten Zehlendorfs, und im Zentrum des Interesse stehen die Jahre 1933 - 1944. Die Hauptperson ist ein „amtlicherseits“ als Jude eingestuftes Unternehmen: Alexander Epstein. Und die zentrale Fragestellung der Arbeit lautet: Wie lassen sich Aufstieg, Verdrängung und schließlich Deportation dieses Unternehmers erklären, welches Geflecht von Einflussfaktoren war dafür bestimmend?

Der Beitrag gliedert sich in drei Abschnitte. Der erste behandelt Aufstieg und Niedergang der Heimstätten AG, also der Gesellschaft, die sich die Entwicklung von Schlachtensee und Nikolasee um die Jahrhundertwende zum Ziel gesetzt hatte. Im zweiten Kapitel wird untersucht, mit welchen Chancen, Risiken und Zwängen eine Folgefirma, die Berliner Bauland Vermittlungsgesellschaft, die weitere Erschließung Nikolassees betrieb. Das Schlusskapitel spiegelt das persönliche Schicksal des Gründers dieser Gesellschaft, nach der „Arisierung“ seines Unternehmens, wider. Der Beitrag versucht in allen drei Abschnitten, die Schilderung und Analyse des Falls in einen größeren Zusammenhang zu stellen, also auch die Meso- und Makroebene zu betrachten.

Die Arbeit knüpft an die Erkenntnis an, dass es in der NS-Wirtschaft Bereiche gab, in denen jüdische Unternehmer sich noch über Jahre beträchtliche Handlungsspielräume bewahren konnten, auch im Verhältnis zu nicht-jüdischen Unternehmen. Der hier betrachtete Fall zeigt dies beispielhaft für den Immobiliensektor. Er lässt auch erkennen, wie nach den Anfangsjahren die dauerhaften Geschäftsbeziehungen zunehmend ungleichgewichtig wurden, mit einer Kräfteverschiebung zugunsten der „arischen“ Kooperationspartner. Ab 1938 wurde dann auch diese Form von Unternehmertum - in struktureller Abhängigkeit – unmöglich. Jüdische Unternehmer wurden endgültig aus dem Geschäftsleben hinausgedrängt, ihr Überlebenskampf verlagerte sich von der beruflichen auf die persönliche Ebene.

1 Erster Weltkrieg und Weimarer Zeit

1.1 Die Gründerjahre der Heimstätten AG

1.1.1 Das soziale und wirtschaftliche Umfeld

Es waren vor allem Terraingesellschaften, die im Umkreis Berlins die Umwandlung von Wald- und Heidegebieten in Bauland in großem Stil vorantrieben. Sie wurden vornehmlich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts gegründet. Ihre Geschäftstätigkeit umfasste den Erwerb, die Erschließung, die Verwaltung und die Verwertung von Grundstücken. Sie kauften von den Grundbesitzern große Flächen an, erstellten dafür Bebauungspläne und verhandelten diese mit den Gemeinde- und Kreisbehörden. Nach Abschluss der vertraglichen Vereinbarungen folgten dann die Aufschließung, die Parzellierung und der Grundstücksverkauf (Radeisen, S. 36).

Die bodenrechtlichen Voraussetzungen für einen solchen Grundstückshandel waren in Preußen bereits Mitte des 19. Jahrhunderts mit der sog. Separation geschaffen worden. Entscheidend für die Entwicklung der Terraingesellschaften waren zweitens Neuerungen im Handels- und Gesellschaftsrecht. Allgemein konnten Aktiengesellschaften jetzt ohne staatliche Konzession gegründet werden, und in der besagten Gründerzeit schossen sie wie Pilze aus dem Boden. Auch die Gründer von Terraingesellschaften bevorzugten die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (AG oder auch GmbH) – angesichts des hohen Kapitalbedarfs, aber auch des hohen Risikos der Erschließungsinvestitionen.

Terraingesellschaften waren im gesamten Umland von Berlin in einer Vielzahl von Erschließungsprojekten aktiv. Sie bildeten ein weites Spektrum: zwischen kleinen Einzelfirmen, mittelgroßen Gesellschaften (meist GmbH) und großen, börsennotierten Aktiengesellschaften. Deren Wertpapiere waren beliebte Spekulationsobjekte; bei einigen von ihnen waren große Banken – Deutsche Bank, Dresdner Bank u.a. - maßgeblich involviert.

Erworben wurde das zukünftige Bauland von Staat, Kommunen, Gesellschaften und Privaten. Spekulatives Angebot fand man in allen vier Gruppen, in den ersten beiden mit natürlicher Einschränkung. Unter den Privaten dominierten im Südwesten die Großgrundbesitzer.

Das Terraingeschäft war kapitalintensiv; Finanzierungsfragen spielten eine herausragende Rolle. In der Regel konnten weder die Terrainkäufer noch die Parzellenerwerber die Kaufsummen aufbringen, ohne Kapital von dritter Seite in Anspruch zu nehmen. Für die Terraingesellschaften waren dies die Hypothekenbanken und die Eigenkapitalgeber, also vor allem Aktienerwerber. Die Grundstückskäufer wandten sich ebenfalls an die Banken, aber auch an Lebensversicherungen. In etlichen Fällen waren die Käufer nicht Individuen sondern ihrerseits Immobiliengesellschaften.

Die Heimstätten AG zählte zu den mittelgroßen Terraingesellschaften, mit deutlicher räumlicher Konzentration. Gegründet wurde die Villen- und Landhaus-Bau-Gesellschaft „Heimstätten-Aktien-Gesellschaft“ im Herbst 1894. Ihren Firmensitz hatte sie am Potsdamer Platz. Die Tätigkeitsfelder aber lagen weit vor den Toren der Stadt: anfangs in Schlachtensee, Karlshorst und in Mahlow. Wie die erste Verkaufsbroschüre betonte, sollten diese Landhauskolonien „in nächster Nähe des Bahnhofs und in unmittelbarer Nachbarschaft von Wäldern“ entstehen (HAG-Broschüre 1895, S. 3). Für alle drei Siedlungen war schon auf der ersten Ausbaustufe eine beträchtliche Ausdehnung geplant: Schlachtensee 30 ha, Karlshorst knapp 60 ha (davon gehörten allerdings nur knapp 20 ha der HAG) und Mahlow mit 75 ha.

1.1.2 Die Kolonien

Das erste Projekt der HAG im Südwesten der Stadt war die Kolonie Schlachtensee-Ost. Das Gebiet erwarb die Heimstätten AG bereits in ihrem Gründungsjahr 1894. Es gehörte vorher zum Gutsbezirk Düppel, und der Verkäufer war der Prinz Friedrich Leopold von Preußen.

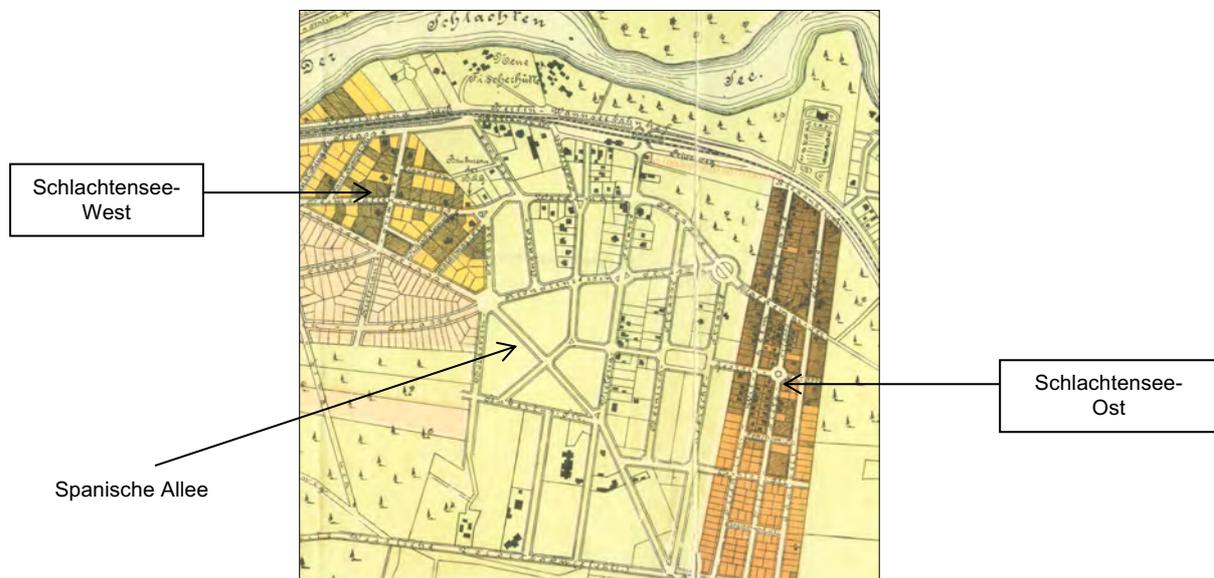


Abb.1: Erste HAG-Kolonien im Südwesten: Schlachtensee-Ost und –West (ca. 1905)
(Quelle:Archiv Heimatverein Zehlendorf)

Der Prinz hatte dieses Vermögen von seinem Vater geerbt, Prinz Friedrich Karl, einem Bruder des Kaisers Wilhelm I. Bebaut wurde dieser von drei Straßen gebildete Streifen vor allem mit Landhäusern, die selten mehr als vier Zimmer hatten und zu denen Gartenflächen für die eigene wirtschaftliche Nutzung gehörten (Radeisen, S. 28). Die Anlage der Straßen folgte noch einem rechtwinkligen Rasterplan mit integrierten Grünanlagen. In der Anfangszeit dominierte der Typ des Sommerhauses, nicht selten in Holzbauweise. Die Heimstättengesellschaft bot hierfür Musterhäuser an (Radeisen, S. 134; HAG-Broschüre 1895, S. 3). Den südlichen Teil, an die Potsdamer Chaussee angrenzenden Teil parzellierte die HAG nicht, sondern verkaufte ihn 1905 an die Zehlendorf-West Terrain AG. Auf diesem Gelände von 6 ha steht seit 1925 die Siedlung „Der Heidehof“, erbaut von der Wohnstättengesellschaft m.b.H.

Die ‚Zielgruppe‘ der Kolonie Schlachtensee-Ost bildeten also Interessenten aus dem Mittelstand, die bisher ein solches Landhaus im Grünen für unerschwinglich gehalten hatten. Eine Aufgabe ersten Ranges war dementsprechend die Finanzierung. Die Antwort auf „diese fast täglich an die Heimstätten-Aktien-Gesellschaft gerichtete Frage“ war: Ratenzahlung war möglich, und die Gesellschaft gewährte für die – nach der Anzahlung – verbleibende Restzahlung ein Hypothekendarlehen. Selbst eine Anzahlung von nur 10% wurde akzeptiert, geknüpft allerdings an die Bedingung, dass die Restzahlung mit einer Lebensversicherung abgesichert wurde (HAG-Broschüre 1895).

Diese Police – so die Vertragsbedingungen - war nicht durch eine Assekuranz freier Wahl sondern bei der Nordstern Lebensversicherung zu erwerben. In seiner Chronik skizziert der Nordstern diesen Beitrag zur Siedlungsfinanzierung mit folgenden Worten: „So finanzierte der Nordstern den Bau zahlreicher Eigenheime in Berliner Vororten, und zwar ohne selbstgefällige Betonung sozial- oder eigentumspolitischer Zielsetzung.“ (Schmitz, S. 27). In den Bilanzen des Nordstern wurde in den Jahren 1908 bis 1920 ein Hypothekenbestand in Berliner Vororten und Umgebung von 150 – 170 Grundstücken ausgewiesen, deutlich mehr als in Berlin selbst (AXA-Archiv).

Das Erschließungsvorhaben Schlachtensee-West, das sich zeitlich unmittelbar an das Erstprojekt anschloss, wurde von der HAG schon als „Villenkolonie“ bezeichnet; später verwandte sie dieses Etikett für das gesamte Gebiet. Schlachtensee-West hat in mehrfacher Hinsicht einen Übergangscharakter. Es liegt räumlich zwischen Schlachtensee-Ost und Nikolassee, und es ist auch unter städtebaulichen, architektonischen und sozialen Aspekten als Zwischenform einzuordnen. Es gibt nicht mehr das ausgeprägt rechtwinklige Straßenraster, neben Landhäusern stehen auch Villen, und die Grundstückserwerber sind durchaus nicht mehr überwiegend dem Mittelstand zuzurechnen.

Diese beiden Teile der „Villenkolonie Schlachtensee“ - zusammen 50 ha – liegen nördlich des damaligen Wannseeweges, der heutigen Spanischen Allee (s. Abb. 1). Dass sie auch am Gelände südlich dieser Straße interessiert war, hatte die HAG bereits 1897 bekundet, als ihr von der Gemeinde Zehlendorf die Eingemeindung Schlachtensees zugestanden wurde. Dies geschah damals unter der Bedingung, dass auch das südlich des Wannseeweges zu erschließende Gelände zur Gemeinde kommen müsse, falls die HAG dieses Terrain erwerben sollte.

Ihr Erwerbsinteresse konnte die Gesellschaft realisieren, ohne die Verpflichtung zu erfüllen. Sie kaufte das Gelände von 104 ha wiederum vom Prinzen Friedrich Leopold, denn auch diese Flächen gehörten zum Rittergut Düppel. Den Verkauf hatte das Hofmarschallamt zu genehmigen; es gab die Zustimmung, ohne auf der genannten Bedingung zu bestehen. Bereits 1900 hatte die HAG gezeigt, dass sie dieses Erschließungsprojekt nicht mehr in Anbindung an Zehlendorf entwickeln wollte: sie hatte beim Landkreis Teltow die Bildung einer neuen Kolonie namens Nikolassee beantragt, mit der Perspektive, dass diese später in eine selbständige Gemeinde umgewandelt werde. Die Genehmigung gab der Landrat v. Stubenrauch im Jahre 1901. Tatsächlich erfolgte die Gemeindebildung erst 1910; Nikolassee wurde

selbständige Gemeinde und bildete fortan mit Düppel-Dreilinden einen eigenen Amtsbezirk im Kreise Teltow (Henning, S. 329).

Die Gesellschaft zahlte für den Erwerb etwa 3.400 M. pro Morgen, also insgesamt ca. 1,4 Mio. Mark oder ca. 1,4 M. pro qm. Die von der HAG später erzielten Verkaufspreise lagen in der Größenordnung von 15 M. je qm (+/- 20%). Aus dieser Spanne hatte die HAG die umfangreichen Infrastrukturarbeiten zu tragen, die im Vertrag mit dem Prinzen festgeschrieben waren – als Folge der Auflagen des Kreisausschusses Teltow (Spatz, S. 207, Henning, S. 313).

Die Gesellschaft warb aktiv für den Kauf ihrer Grundstücke. Sie konnte dabei herausstellen, dass Nikolassee nicht nur dieselben Attraktionen wie die Kolonie Schlachtensee aufzuweisen hatte, sondern noch zwei weitere Vorzüge versprach: Befreiung von Gemeindesteuern und durchgängige Villenarchitektur. Die Grundstücke waren größer ausgelegt und durften nur zu 30-40% bebaut werden. Das Projekt wurde also in einem deutlich anderen Marktsegment als Schlachtensee-Ost entwickelt. „Dieselben Gesellschaftsklassen wie in Wannsee und Neubabelsberg siedelten sich hier an...“ (Spatz, S. 208). Lokalgeschichtliche Schriften zu Nikolassee benennen diese Prominenz (Henning, S. 337 f., Henning/Natzschke). Weitere bekannte Namen findet man in der Grundakte der HAG, so den Komponisten Engelbert Humperdinck (Grundstückserwerb 1911) und den Kunsthistoriker Julius Meier-Graefe (1912; s. Abb. 5).

1.1.3 Die Initiatoren und Träger

Wer waren die Gründer der HAG? Sämtlich sind sie auf Straßenschildern in Nikolassee zu finden. Als erster ist Franz Eduard Gerkrath zu nennen. Schon mit 36 Jahren stand er 1871 an der Spitze der Lebensversicherungsgesellschaft Nordstern in Berlin (Neue Dt. Biographie 1964). Er war einer der ersten Bewohner Nikolassees, wenn auch mit einer Erstwohnung in der Mauerstraße. Im Februar 1894 genehmigte der Nordstern-Verwaltungsrat dem Generaldirektor Gerkrath, dass er in den Aufsichtsrat der neugebildeten Heimstätten AG eintreten könne. Und diese Rolle wurde im Juli 1901 auch seinem Sohn Albrecht Gerkrath zugestanden – der von seinem Vater nach dessen Tode beide Funktionen übernahm: Nordstern-Generaldirektor und HAG-Aufsichtsratsmitglied (AXA-Archiv; Nachruf).

Erster Direktor der Heimstätten war Louis Lückhoff. Er war Webereibesitzer und seit 1882 Mitglied des Preußischen Abgeordnetenhauses - für den Bezirk Breslau als Mitglied der Freikonservativen Partei. In dieser Funktion war er auch Vorsitzender der Staatsschuldenkommission, eine Rolle von erheblicher finanzpolitischer Bedeutung (Handbuch 1908, S. 452).

Heimstätten-Direktor der Anfangszeit und Politiker – auf kommunaler Ebene - war auch Hugo von Krottnauer. Er trug später den Titel „Kgl. Kommerzienrat“; in den HAG-Gründerjahren nannte er sich „Privat-Baumeister“ (Gesellschaft von Berlin 1891/92).

Die Todesanzeige des Nordstern Generaldirektors Franz Gerkrath aus dem Jahre 1901 zeigt die Namen dieser beiden Heimstätten-Vorstandsmitglieder: Lückhoff und von Krottnauer. Die Anzeige, erschienen in Börsen-Zeitung und Vossische Zeitung, lässt auch erkennen, wer – neben Gerkrath - die Mitglieder des Aufsichtsrats waren, also die Personen, die nach Usus des Aktienrechts selbst Kapitaleigner sind oder deren unmittelbares Vertrauen genießen. Unter diesen fällt besonders der Name von Krause auf.

Justizrath Dr. Paul von Krause war ein bekannter Jurist und Politiker, er erhielt seinen Adelstitel um 1910. Im Jahre 1916 wurde er Staatssekretär im Justizministerium und hatte dieses Amt bis 1919 inne. Als Mitglied der Nationalliberalen Partei vertrat er diese im Preußischen Abgeordnetenhaus von 1888 –1917. Später wechselte er in die Deutsche Volkspartei und war wiederum Abgeordneter, von 1919 – 1923 (Handbuch 1908, 1914, 1921). Als Mitbe-

gründer der HAG war er von Beginn an Mitglied des Aufsichtsrats und lange Jahre, bis zu seinem Tode 1923, dessen Vorsitzender.

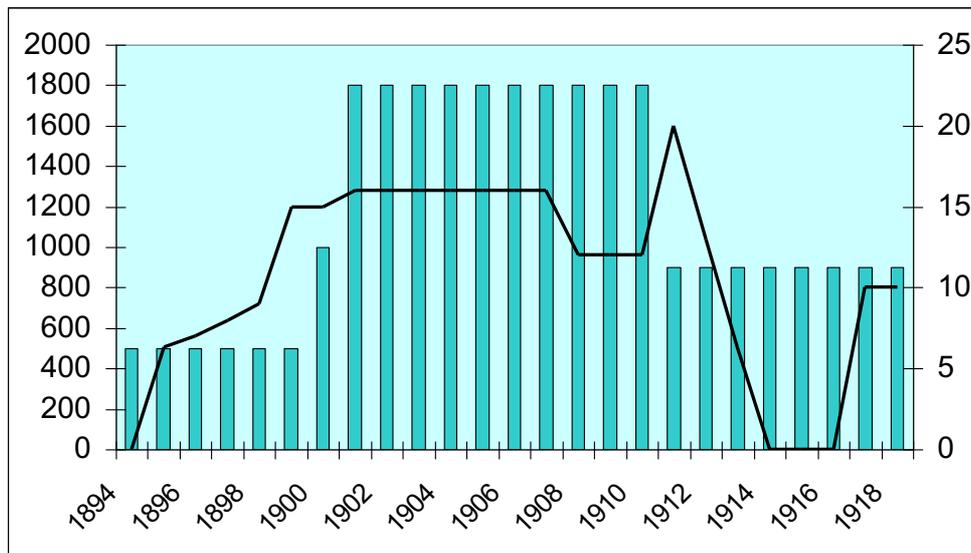


Abb. 2: Eigenkapital der HAG (Säulen, in Tsd. M.) und ausgeschüttete Gewinne (Linie, in % des Aktien-Nennwerts), 1894-1918 (Quelle: HAG-Broschüren)

Die leitenden Persönlichkeiten in der Gründerphase der HAG waren also vor allem Kapitaleigner, Manager und Politiker - zum Teil in Doppelfunktion. Architekten hatten nach allem Anschein keinen bestimmenden Einfluss. Dies trug der Gesellschaft schon in frühen Jahren Kritik ein.

Karl Scheffler aus Friedenau, in jener Zeit ein sehr bekannter und einflussreicher Kunsttheoretiker, ließ kaum ein gutes Haar an den Siedlungsaktivitäten der Gesellschaft. In einem längeren Artikel mit dem ironisierenden Titel „Heimstätten“, 1905 in der namhaften Zeitschrift „Die Zukunft“ erschienen, konkretisierte er seine Kritik an der städtebaulichen und architektonischen ‚Verantwortungslosigkeit‘ der Terraingesellschaften am Beispiel der Heimstätten AG.

Schon bei den Anfängen der HAG in Schlachtensee-Ost sei vorauszusehen gewesen, dass dieser Siedlungskern sich innerhalb kurzer Zeit zu einer größeren Gemeinde ausweiten würde. Es waren also eine langfristige Perspektive und eine strategische Herangehensweise verlangt, nicht zuletzt wegen der geringen Einflussmöglichkeit des Staates in der städtebaulichen Gestaltung. Die HAG war herausgefordert, „aus der ursprünglichen Spekulation einen Kulturgedanken zu machen“.

Tatsächlich hat sie aber – so Scheffler – „mit einer ihr von der Zeit anvertrauten Kulturidee auf Gedeih und Verderb gewirtschaftet“. Der strategische Fehler: „Hätte die Gesellschaft einen sehr tüchtigen Architekten engagiert und ihn nach England und Amerika geschickt, wo es für den Landhausbau viel zu lernen gibt, so wäre das Ärgste sicher vermieden worden.“ Zu erklären war dieser Mangel – so Scheffler - mit Überlegungen zur unternehmensinternen Machtverteilung. Der leitende „Kaufmann“ konnte die Geschäftspolitik des Unternehmens bestimmen, ohne auf künstlerische Verantwortung und Eigenwillen der Architekten groß Rücksicht nehmen zu müssen (Scheffler, S. 89; s. Abb. 5)

Diese Sicht steht in deutlichem Gegensatz zu der allgemein positiven Bewertung, die der HAG im heutigen (lokalen) Geschichtsbild zukommt. Diese ist wohl vor allem durch den technischen und wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft vor dem Ersten Weltkrieg bestimmt,

weniger durch architektonische Glanzleistungen. Der Direktor und Baumeister von Krottnauer ist als Architekt in Berlin nicht hervorgetreten. In der möglichen Doppelrolle, die Baumeister/Architekten von ihrer Ausbildung her spielen konnten, hat er sich offenbar für die des Bau- und Immobilienunternehmers entschieden. Ein Architekt war auch in der zweiten Vorstandsgeneration vertreten. Als er - Hermann Brandenburg - die Fäden maßgeblich in die Hand nahm, waren die großen Jahre der HAG bereits vorbei.

Um den Villenbaustil – nach ihren Vorstellungen - zu prägen, ließ die Gesellschaft einige Musterhäuser entwerfen, deren Bau sie entweder selbst ausführte oder den Grundstückserwerbern überließ. Einige Beispiele nennt Henning in seinem Beitrag zur Ortsgeschichte von Nikolassee; er bezeichnet sie als „nostalgisch anmutende Modelle in Maurermeisterarchitektur“, erreicht in seiner also Kritik nicht ganz die Schärfe des vorher zitierten Scheffler (Henning, S. 321).

Der große technische und wirtschaftliche Erfolg der HAG vor 1914 lässt sich mit zwei Schaubildern darstellen. Die Grafik oben (Abb. 2) lässt erkennen, wie sich das Eigenkapital der HAG und die darauf gezahlten Dividenden in den ‚goldenen Jahren‘ der Gesellschaft entwickelten, und welch drastischer Einbruch mit Kriegsbeginn erfolgte. Die nachfolgende Karte zeigt, dass 1912 in Nikolassee etwa 60% der Flächen bereits verkauft waren.

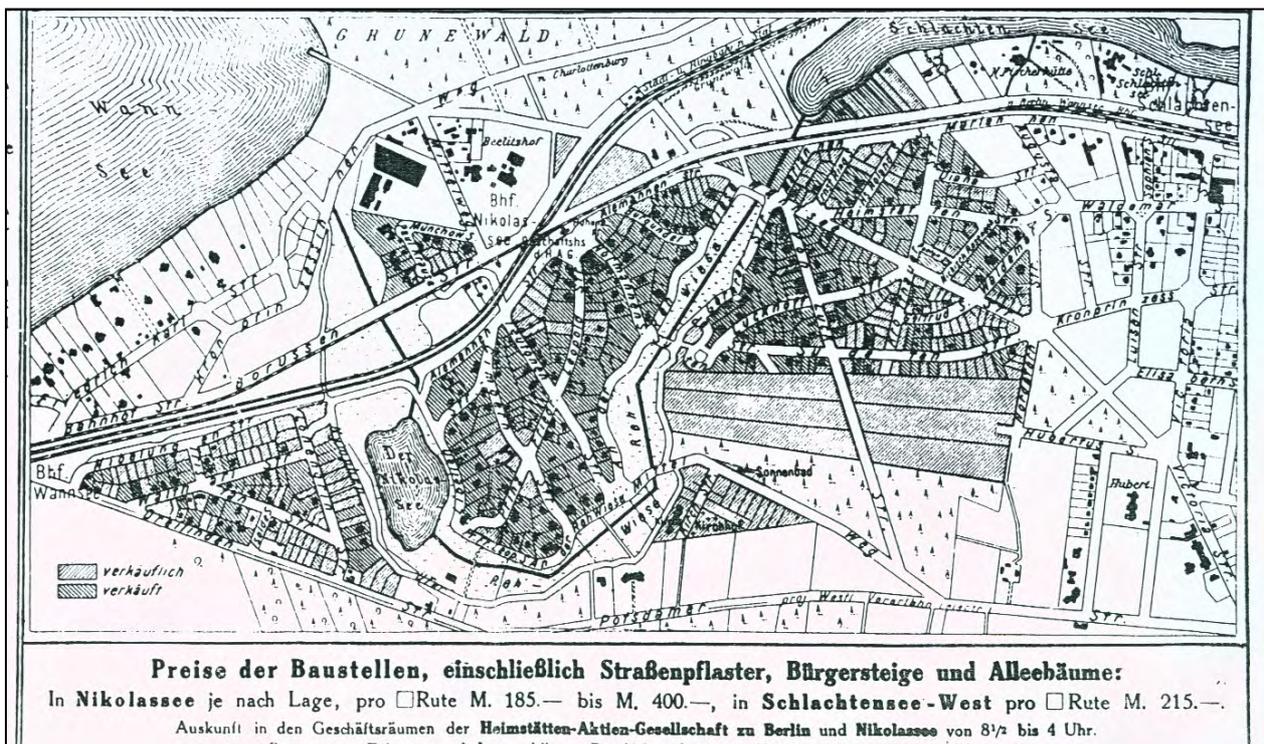


Abb. 3: Karte des Erschließungsgebietes in Nikolassee (Quelle: HAG-Broschüre 1912)

Viele der damaligen Terrangesellschaften Berlins wurden von Unternehmern gegründet und geführt, die „Bürger mosaischen Glaubens“ waren. Dies gilt – nach allem Anschein – nicht für die Heimstätten-Gesellschaft. Aber Personen, die jüdischen Glaubens waren oder aus jüdischen Familien stammten, zählten sehr wohl zu ihren Kunden, und damit auch zu den ersten Bewohnern Nikolasses. Einer der bekanntesten war der Sanitätsrat Dr. Paul Koppel. Er war Arzt, Unternehmer – als Betreiber des ersten Schwimmbads – und aktives Mitglied in der neuen Gemeindevertretung (II. Klasse im Dreiklassenwahlrecht). Dort machte er sich u.a. um den Ausbau der Infrastruktur und den Aufbau einer Freiwilligen Feuerwehr verdient. Er heiratete die jüngste Tochter des Industrieunternehmers Kommerzienrat Henneberg, En-

kelin eines adeligen badischen Kriegsministers (Henning, S. 329, 337f.; Henning/Natzschka, S. 26). Bezeichnend für seine Position zwischen vollständiger Assimilation und kultureller Identität war, dass er bei der Volkszählung 1939 vier jüdische Großeltern angab und dies mit dem Zusatz versah, dass er selbst „Hauptmann a.D.“ sei (Bundesarchiv, Ergänzungskartei zur Volkszählung 1939).

Dr. Paul Hofmann war Philosophie-Professor und Erbe umfangreichen Grundbesitzes an der Rehwiese. Er verlor als Halbjude 1938 seine Lehrerlaubnis (Henning/Natzschka, S. 27). Der Schriftsteller Richard Friedenthal, seit früher Kindheit in Nikolassee und als einer der ersten in der neuen, 1910 eingeweihten Kirche konfirmiert, erhielt schon 1933 Schreibverbot (Henning/Natzschka, S. 22). Und neben weiteren sind auch jüdische Namen aus der Geschäftswelt für diese frühe Zeit zu nennen, so die Unternehmer Albert Stern (Kirchweg) und Alfred Lippmann (Alemannenstraße).

1.2 Bedeutungsverlust der Terraingesellschaften und Niedergang der HAG

Die große Zeit der Terraingesellschaften in und um Berlin war mit dem Ersten Weltkrieg vorbei. Dies ergab sich zum einen aus den Kriegseignissen selbst – durch politische, wirtschaftliche, demografische und persönliche Faktoren. Als entscheidendes Moment kam nach 1918 der Strukturwandel hinzu, den die Weimarer Republik in der Wohnungspolitik vollzog.

Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisbindung und Kündigungsschutz waren wohnungspolitische Instrumente, die schon in der Kriegswirtschaft entwickelt wurden, die aber erst in der Weimarer Republik ihre eigentliche Bedeutung erhielten. Natürlich hatten solche Maßnahmen in Villen- und Landhausgemeinden nicht dieselbe Relevanz wie für die Eigner von Mietskasernen (z.B. Wedding) oder von Mehrfamilienhäusern gehobenen Stils (z.B. Bayerisches Viertel). Dennoch ergaben sich auch in den Vororten, auf dem Terrain der Terraingesellschaften, erhebliche Konsequenzen. Die Wohnraumbewirtschaftung bedeutete in zahlreichen Fällen, dass die Hausbesitzer Zwangseinquartierungen mit Mietpreisbindung und Kündigungsschutz akzeptieren mussten. Und die Terraingesellschaften sahen sich bei ihren Versuchen, die Restflächen zu vermarkten, einer doppelt eingeschränkten Nachfrage gegenüber. Zum einen hatten die bürgerlichen Schichten, aus denen vor dem Krieg die Bauherren für Villen und Landhäusern geworben werden konnten, erheblich an Vermögen und Einkommen eingebüßt. Und zum anderen war der kommerzielle Grundstückserwerb, sofern er auf Mietwohnungsbau ausgerichtet war, durch die neue Wohnungspolitik demotiviert – mit Ausnahme von Käufen für Spekulation und zur Vermögenssicherung, beide ausgelöst durch die fortschreitende Geldentwertung.

Als neue Träger des Wohnungsbaus gewannen die nicht gewinnorientierten Bauherren schnell an Bedeutung. Dies waren die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften der Gewerkschaften - insbesondere die Dewog und die Gagfah, die zahlreichen Baugenossenschaften und die staatlichen Wohnungsbauträger wie Reichsbank, Reichsbahn und Reichspost (Kornemann, S. 633-39).

1.2.1 Nachfragerückgang und Stagnation

Diese Entwicklung spiegelte sich auch in den Verkaufszahlen der HAG wider. Das Schaubild – es bezieht alle drei HAG-Kolonien im Südwesten ein – zeigt deutlich, dass die Grundstücksverkäufe ab 1908 auf dem Niveau von 0,5 Mio. M. pro Jahr stagnierten, und dass sie mit Kriegsbeginn drastisch einbrachen. Eine gewisse Erholung setzte erst 1917 ein, dennoch blieb der Verkauf bis 1920 stockend (Abb. 4).

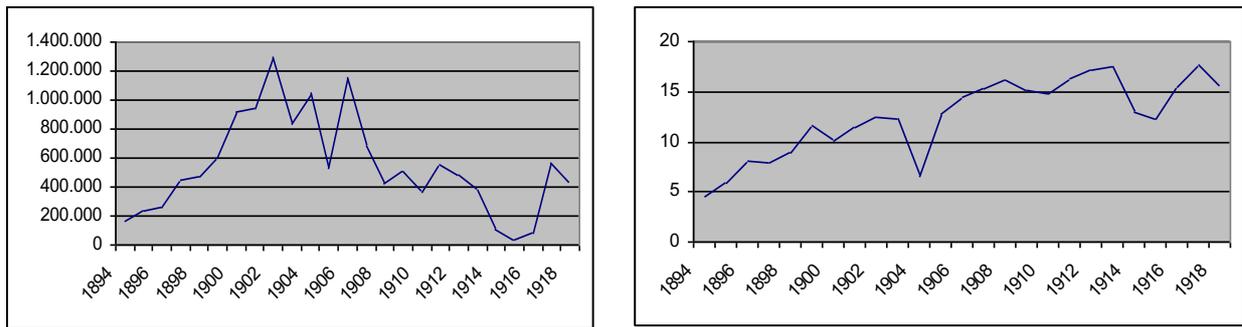


Abb. 4: Grundstücksverkäufe (in M. pro Jahr) und Grundstückspreise (in M. pro qm) in Nikolassee und Schlachtensee (Quelle: HAG-Broschüren)

Dieser Entwicklung entsprechend war der Geschäftsbericht zum 25-jährigen Bestehen des Unternehmens vergleichsweise nüchtern formuliert. Zwar blickte die Gesellschaft auf ihre Tätigkeit ausdrücklich „mit Stolz“ zurück. Der Text ließ in Inhalt und Stil aber auch die aktuelle Notwendigkeit erkennen, sich den neuen Leitbildern in der Wohnungspolitik anzupassen. Es seien 7.000 Einwohner angesiedelt worden, und man habe Heimstättensiedlungen zu einer Zeit geschaffen, als die „Gesetzgebung die Mietkaserne als Regelfall betrachtete.“ (HAG-Geschäftsbericht 1919, S. 3f.) Ganz offensichtlich bezog man hier eine Position der Vorwärtsverteidigung, angesichts der politischen und öffentlichen Stimmung. Diese war zunehmend gegen Terraingesellschaften und Villenkolonien gerichtet und setzte die Hoffnung auf gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften. Auch in deren Programmen fand sich auffällig häufig die Idee der „Heimstätte“, allerdings mit einer ganz anderen Bedeutung, als sie von der Heimstätten AG verfolgt worden war.

Im Jahre 1921 gab es für die HAG noch einen Großverkauf: der gesamte Mittelbusch konnte an die Deutschland Rückversicherung veräußert werden. Die bestimmende Person in diesem Unternehmen, Dr. Gustav Ramin, wohnte zu diesem Zeitpunkt bereits gegenüber, also im Mittelhof. Dieses Grundstück hatte, nach Verkauf durch den Prinzen, bereits zweimal seinen Besitzer gewechselt. Der Mittelhof-Bauherr Mertens hatte es von dem genannten Sanitätsrat Dr. Koppel und seiner Schwiegermutter erworben (Historische Kommission, S. 19). Nach dem Niedergang seines Unternehmens verkaufte Mertens es dann 1920 an den Grafen v. Donnersmarck, der es seinerseits, bereits 16 Monate später, an Ramin veräußerte (Engel et al., S. 384).

Noch eine zweite Nachkriegsspitze gab es. Dies war im Jahre 1923, als die galoppierende Inflation die Nachfrage nach Grundstücken auch in Nikolassee beschleunigte. Unter den größeren Käufern waren: wiederum eine Ramin-Gesellschaft (Rehwiese-Mittelweg), ein Makler und auch ein HAG-Aufsichtsratsmitglied. Die Bodenpreise überstiegen bei diesen Verkäufen die Schwelle von 10.000 M. / qm (HAG-Grundakten).

Nach diesem Boom kam das Verkaufsgeschäft der HAG praktisch zum Erliegen; die Tätigkeit der Gesellschaft erschöpfte sich weitgehend im Verwalten der verbliebenen Bestände. Diese waren durchaus noch erheblich, aber Käufer fanden sich immer seltener.

Inzwischen hatte ein Generationswechsel in der Führung stattgefunden, und man kann vermuten, dass auch wichtige Kapitalgeber sich aus der Gesellschaft zurückgezogen hatten. Der Direktor von Krottnauer war 1915, der Aufsichtsratsvorsitzende von Krause 1923 gestorben. Der Baumeister Hermann Brandenburg war in den Vorstand aufgerückt und führte dieses Amt etwa ab 1926 allein. Das Aktienkapital schrumpfte auf weniger als ein Drittel des Vorkriegswerts (s. Abb. 2).

Auch eine strategische Verbindung mit der Nordstern Lebensversicherung – als Grundlage der Absatzfinanzierung – gab es nicht mehr. In ihren Anfangsjahren hatte die Heimstätten AG den Grundstückskäufern sehr günstige Finanzierungsbedingungen geboten. Selbst eine Anzahlung von nur 10% wurde akzeptiert, geknüpft allerdings an die Bedingung, dass die Restzahlung mit einer Lebensversicherung – bei der Nordstern - abgesichert wurde.

Die Nordstern Leben war daran gescheitert, dass sie 1920 mit der Teutonia in Leipzig eine Fusion eingegangen war. Die Teutonia war ein Unternehmen, das – anders als die Nordstern – auch Lebensversicherungen auf Valuta-Basis anbot. Die Nachfrage nach solchen Versicherungen war in Zeiten zunehmender Geldentwertung natürlich groß: Man konnte in Mark einzahlen und die Leistung etwa in Schweizer Franken verlangen. Das Problem war, dass mit fortschreitender Inflation und entsprechender Entwertung der Mark diese Versicherungsgeber immer stärker als „valutabelastet“ galten. Man befürchtete, sie könnten zahlungsunfähig werden. Unter diesem Druck stellte die Nordstern Leben 1922 das Neugeschäft ein, benannte sich um und ging einige Jahre später in Liquidation.

Stillstand in der Heimstätten AG hieß aber nicht Stillstand in der baulichen Entwicklung Nikolasses. Vielmehr wurden dort in den 20er Jahren einige der architektonischen Glanzlichter der Siedlung geschaffen. Als herausragende Leistungen sind in erster Linie die Bauten von Muthesius zu nennen. Er hatte unmittelbar vor dem Krieg noch den Mittelhof, das Haus Albert Stern (Kirchweg 27) und das Nachbarhaus Erich Wild (Kirchweg 25) gebaut und nach 1925 das zweite Wohnhaus Erich Wild entworfen (Kirchweg 24). Zu den Glanzlichtern zählt sicherlich auch das Landhaus für den Direktor van Heteren, ein Werk Heinrich Straumers (s. Abb. 7). Noch vor dem Krieg hatte der in Zehlendorf bekannte Regierungsbaumeister Walter Epstein die Villa des genannten Schriftstellers und Kunstwissenschaftlers Meier-Graefe gebaut, der posthum sein Schwiegersohn wurde (Kirchweg 28; durchgängig gegenwärtige Hausnumerierung).



Abb. 5: Villa Meier-Graefe und Karikatur „Kritiker“ (Meier-Graefe (r.) und Scheffler)
(Quelle: Kraemer, S. 506 und 500)

In einem 1919 geschriebenen Artikel der Zeitschrift „Wohnungskunst“ stellte der HAG-Direktor Brandenburg auch die architektonischen Leistungen seiner Gesellschaft heraus (Brandenburg 1919). Es fällt auf, dass hier vor allem Landhäuser dargestellt werden (wenn auch z. T. als „Villa“ bezeichnet). Offensichtlich wollte der Autor betonen, dass die Gesellschaft die Zeiten der Zeit erkannte und die Herausforderung durch die Landhausarchitektur angenommen hatte. Mehrere der gezeigten Bauten waren gleichzeitig mit wichtigen Muthesius-Häusern entstanden (Henning, S. 323).

In welche Richtung die neue Herausforderung nach dem Kriegsende ging, zeigt der Leitartikel in derselben Ausgabe der „Wohnungskunst“: Er trägt die Überschrift: „Wohin wir werden

steuern müssen. Ein Mahnwort zu Beginn des Jahres 1919.“ Als Leitbild für neue Aufschließungen von Wohngebieten stellt er die Kleinwohnungs-Siedlung heraus, und er hebt die Bedeutung der Ausstellung „Sparsame Baustoffe“ hervor, an der sich auch Muthesius mit dem Entwurf „Ibus-Haus im Garten“ beteiligt hat (Densch 1919).

Fährt man heute durch Nikolassee und Schlachtensee, so sieht man bekanntlich nicht nur Villen und Landhäuser, sondern auch Bebauungen größerer Flächen mit Mehrfamilienblocks. Beispiele sind die Mitte der 20er Jahre in Schlachtensee entstandene erste Reichsbanksiedlung (Spanische Allee, südliche Seite) und später die zweite Reichsbanksiedlung (ca.1929, auf der nördlichen Seite der Spanischen Allee, zwischen Breisgauer und Dubrowstraße). Aber zurück zu der Situation nach dem ersten Krieg: Möglichkeiten für eine solche, grundsätzlich andere Bebauung boten sich für die HAG nur in den noch nicht erschlossenen Gebieten. Von diesen hatte die Gesellschaft den Mittelbusch ‚en gros‘ an die Deutschland Rückversicherung verkauft. Verblieben war das geschlossene Gelände zwischen von Luck- und Wasgenstraße, sowie einige Flächen nördlich davon (s. Abb. 10).

Erste Vorstellungen für eine Reihenhausbebauung hatte die HAG bereits 1914 entwickelt, wie der Entwurf „Reihensiedlung in Nikolassee“ in ihrer Broschüre 1914 zeigt (Architekt: Johannes Bartschat, s. Abb. 6). Dies war allerdings nur eine architektonische Antwort auf die Herausforderung; unklar blieb, wie das Marketing, die Finanzierung und die Überwindung baurechtlicher Hindernisse aussehen sollte. Die HAG musste sich für solche Wohnhäuser eine neue Zielgruppe erschließen, deren Finanzierungsmöglichkeiten ungleich enger waren als die der Kunden in der Vorkriegszeit. Die Gesellschaft hatte nicht die geeignete Rechtsform – gemeinnützige AG oder gar Genossenschaft -, um eine gemeinschaftliche Finanzierung nach den Mustern zu organisieren, die sich im Siedlungswohnungsbau jetzt immer stärker durchsetzten.



Abb. 6: Entwurf „Reihensiedlung in Nikolassee“ (Quelle: HAG-Broschüre 1914)

Nicht nur für eine Neuorientierung in Richtung „sozialer Wohnungsbau“ waren die Bedingungen ungünstig. Auch der Verkauf herkömmlicher Villengrundstücke musste schon deshalb ins Stocken geraten, weil die Wohnungsbewirtschaftung ab Ende 1918 keine freie Verfügung über das Eigenheim mehr zuließ. Henning zitiert aus den Lebenserinnerungen der Schriftstellerin Grete Auer: „.. von Amts wegen wurde von uns verlangt, einen Teil des Hauses Wohnungssuchenden abzugeben .. In Fällen der Weigerung quartierte man kurzer Hand Proletarierfamilien in Prunkgemäcker ein ...“ (Henning, S. 340). Kurzum: Die in Nikolassee gewachsene, gepflegt-bürgerliche Lebensform veränderte sich, die Lebensqualität, das Einzigartige ging – aus Sicht der alten Bewohner - verloren.

Gerade auch deshalb, weil sie nun nicht mehr unter sich waren: die Einwohnerzahl stieg von 1910 bis 1919 um ein Drittel, auf knapp 2000. Dieser Zuwachs, diese soziale Durchmischung setzte sich fort, nicht zuletzt deshalb, weil einzelne Villenbesitzer schon kurz nach dem Krieg begannen, ihre Häuser umzubauen und in mehrere Wohnungen aufzuteilen. Oft war dem der Versuch vorausgegangen, die Villa insgesamt zu verkaufen. Der Immobilienmarkt in diesem Segment war aber keineswegs anbieterfreundlich; die Vorteile lagen eher auf Seiten der – nicht selten spekulativen – Kaufinteressenten.

Ein endgültiger Schlussstrich unter dieses erste Kapitel der Lokalgeschichte Nikolassees wurde mit der Eingemeindung gezogen. Ursprünglich als selbständige Gemeinde im Kreis Teltow gegründet, gehört die Siedlung seit April 1920 zu der Großgemeinde Berlin, als Ortsteil von Zehlendorf.

1.2.2 Krise und Liquidation

Die Finanzlage der HAG verschlechterte sich weiter. Mitte 1930 musste der Direktor Brandenburg, nunmehr im Vorstand allein, ein Darlehen von nicht weniger als 575.000 RM bei einer der größeren Genossenschaftsbanken Berlins aufnehmen, der Cöpenicker Bank (im folgenden: C-Bank). Die Kreditgewährung erfolgte unter der Bedingung, dass eine Gesamthypothek in derselben Höhe auf einem Großteil derjenigen Grundstücke eingetragen wurde, die der HAG noch verblieben waren. Belastet waren damit ca. 180.000 qm in Nikolassee und Schlachtensee sowie ein kleineres Forstgrundstück in Grunewald. Eine weitere Belastung kam Ende 1931 hinzu: die Steuerschulden der HAG hatten sich auf 22.000 RM akkumuliert, und die Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten des Deutschen Reichs war die Folge (LAB A Rep. 345-03, auch für die nachfolgende Darstellung).

Nicht nur die Steuern blieb das Unternehmen schuldig. Viel weniger noch war es in der Lage, die Zinslast aus dem aufgenommenen Kredit zu tragen. Die C-Bank reagierte unverzüglich: schon im November 1931 stellte sie einen Antrag auf Zwangsvollstreckung ihrer Forderung, nachdem die HAG ihren Zinsverpflichtungen zum 30. September nicht mehr nachgekommen war. Sie konnte sich damit vor dem Amtsgericht Lichterfelde zunächst nicht durchsetzen; denn die HAG stellte einen Gegenantrag auf einstweilige Einstellung des Verfahrens. Ihr Hauptargument: das Unternehmen sei vor allem durch die Notverordnung vom 10. Oktober 1931 in diese finanziellen Schwierigkeiten geraten. Diese Vorschrift erlaube eine Fristverlängerung für die Auszahlung von sog. Aufwertungshypotheken. Damit sei es für die HAG unmöglich geworden, Hypothekenforderungen im Werte von 100.000 RM zu realisieren, also die fällige Rückzahlung gewährter Kredite zu erreichen. Die Gesellschaft sei durch diese gesetzliche Vorgabe zu einem Vergleichsverfahren vor demselben Amtsgericht gezwungen worden. Sie stehe zudem bereits in Verkaufsverhandlungen mit einem Steglitzer Bauunternehmen, das einen Großteil des verpfändeten Geländes erwerben wolle.

Die C-Bank wandte sich über ihre Anwälte – das Büro Elias und Friedländer – gegen diesen Antrag, konnte sich aber nicht durchsetzen. Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Beschluss der Amtsgerichts Lichterfelde vom 6.2.1932 für sechs Monate eingestellt. Für die Begründung war maßgeblich, dass die HAG nicht wegen eigenen Verschuldens, sondern wegen der widrigen wirtschaftlichen Gesamtlage - vorübergehend - zahlungsunfähig geworden war.

Die zweite Etappe des Verfahrens stand für die HAG unter deutlich ungünstigeren Vorzeichen. Die C-Bank war ihrerseits unter erheblichen Druck geraten, weil sie der Dresdner Bank einen siebenstelligen Betrag schuldet. Die Genossenschaftsabteilung dieser Großbank monierte in einem Schreiben an die C-Bank, dass durch solche einstweilige Einstellungen die Banken in Liquidationsprobleme gerieten. Mit Blick auf den Banken-Crash des Vorjahres müssten Finanzinstitutionen solche Probleme aber um jeden Preis vermeiden.

Dieses Schreiben leiteten die Anwälte der C-Bank dem Amtsgericht Lichterfelde weiter, und sie legten dabei auch den letzten Geschäftsbericht des C-Bank vor, mit dem Hinweis auf die außergewöhnlich geringe Eigenkapitalquote (vereinfacht: hohe Verschuldung) der Bank. Ein Zusammenbruch der Bank sei dann nicht auszuschließen, wenn sie ihre Forderungen nicht eintreiben könne. Rechtzeitig vor Ablauf der Halbjahresfrist stellten die Anwälte den Antrag auf Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Amtsgericht setzte als Zwangsversteigerungstermin den 10. Oktober fest, wogegen die HAG prompt Einspruch erhob. Die Unfähigkeit, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, begründete sie wieder mit der gesamt- und bauwirtschaftlichen Situation. Einzelgrundstücke ließen sich wegen der Zurückhaltung privater Käufer nicht absetzen. Das hypothekenbelastete Großgelände, das noch erhebliche Erschließungsinvestitionen verlangte, kam nur für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften in Frage. Deren Handlungsfähigkeit aber sei eingeschränkt, weil die öffentliche Hand sich weigere, ausreichende Mittel aus der Hauszinssteuer für den gemeinnützigen Wohnungsbau freizugeben.

An Kaufinteressenten fehle es grundsätzlich nicht, man stehe in Verhandlungen mit einem außerordentlich kapitalkräftigen Konsortium. Die Veröffentlichung eines Zwangsversteigerungstermins würde diese Verhandlungen mit Sicherheit platzen lassen, und die Zwangsversteigerung selbst würde unweigerlich zum Zusammenbruch der seit 1893 erfolgreich tätigen Heimstätten AG führen.

Der Konflikt zwischen HAG und C-Bank eskaliert in den letzten Wochen des Jahres 1932. Die C-Bank weist das Amtsgericht auf die bislang erfolglosen Verkaufsverhandlungen der HAG hin, und lenkt das kritische Augenmerk auf die Verschuldung und die hohen laufenden Kosten der Gesellschaft, insbesondere auch die Vergütungen für Aufsichtsrat und Geschäftsführung. Die HAG lässt ihrerseits das Amtsgericht wissen, dass ein „Garant“ der C-Bank namens Alexander Epstein mit ihnen in Verhandlung getreten sei, aber einen Vertragsentwurf mit inakzeptablen Bedingungen vorgelegt habe. Er habe dabei gedroht, dass die C-Bank einen Konkursantrag über das gesamte Vermögen der HAG stellen wolle, falls dieser Vertrag nicht von der HAG unterzeichnet würde.

In ihrer Stellungnahme gegenüber dem Amtsgericht geht die HAG auch auf die Verbindungen zwischen Garant und C-Bank ein und zeichnet ein sehr kritisches Bild. Er – Epstein - sei im Oktober 1931 eine vertragliche Verpflichtung zur Ausbietung der Hypothekenschuld von 575.000 RM eingegangen, und er habe dafür eine Sicherheit von 50.000 RM zugunsten der C-Bank hinterlegen müssen. Später habe er – aufgrund der schlechten Marktentwicklung – von dieser Vereinbarung zurücktreten wollen. Die Bank habe dies abgelehnt, obwohl Epstein die Bank mit 75.000 RM entschädigen wollte. Erst in dieser Zwangslage sei Epstein an die HAG herantreten und habe angeboten, in das Schuldverhältnis der HAG gegenüber der C-Bank einzutreten.

Seine Bedingungen seien allerdings für die HAG völlig unannehmbar, schon deshalb, weil die Terraingesellschaft in weit fortgeschrittenen Verhandlungen mit Prof. Straumer stehe, der als „Führer eines kapitalstarken Konsortiums“ den Kauf von 250.000 qm Heimstätten-Gelände à 5 RM in Aussicht gestellt habe. Der Ankauf und die Bebauung des Geländes sollte „im Rahmen des von der Reichsregierung aufgestellten Arbeitsbeschaffungsprogramms“ erfolgen. Eine erste Anzahlung aus diesem Vertrag werde der HAG die ausreichende Liquidität verschaffen, um die fälligen Zinsen (53.000 RM) an die C-Bank bis Ende Oktober zu zahlen. Man beantrage daher nochmals eine Aussetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens bis zum 30. Oktober.

Die C-Bank reagiert auf diese Stellungnahme schnell und sehr pointiert. Ihre Anwälte nennen den Brief des Architekten Straumer eine „bestellte Arbeit“, er wolle sich nur in der jetzigen stillen Zeit einen Bauauftrag sichern. Der C-Bank - so ihre Darstellung weiter – bleibe jetzt nur noch die Zwangsversteigerung, wolle sie an ihr Geld kommen. Schließlich stehe auch die

Stadt Berlin kurz vor der Parzellierung ihrer Teile des ehemaligen Guts Düppel, ganz in der Nähe der HAG-Grundstücke. Bei dem bekannten Geldbedarf der Stadt sei zu erwarten, dass diese Parzellen zu einem „bedenklich niedrigen Preis“ auf den Markt kommen würden.

Der Stellungnahme des Anwaltsbüros war eine eidesstattliche Erklärung des Garanten Alexander Epstein beigelegt, die aus seiner Sicht den Inhalt seiner drei Besprechungen mit Brandenburg wiedergab. Dieses Schriftstück lässt nicht erkennen, dass er bei diesen Verhandlungen inakzeptable Bedingungen gestellt hat. Allerdings zeigt sich, dass beide sehr unterschiedliche Vorstellungen über den realisierbaren Marktwert des noch unerschlossenen Geländes vertraten. Interessanterweise nannte Epstein hier den später von der BBG tatsächlich realisierten Preis von 6,50 RM / qm, Brandenburg dagegen hielt dieses Ziel für nicht erreichbar.

Das Amtsgericht beendet den Streit am 20. September 1932 – vorübergehend. Es beschließt, das Zwangsversteigerungsverfahren erneut für sechs Monate einzustellen, allerdings unter der Voraussetzung, dass die HAG ihre Zinsverpflichtungen gegenüber der C-Bank bis zum 10. November vollständig erfüllt.

Dies geschieht nicht, weil – so die Darstellung der HAG – die Verkaufsverhandlungen mit Prof. Straumer sich verzögern, wofür auch nachgeordnete Stellen der Stadt verantwortlich seien. Der HAG-Direktor beschwört wiederum das Amtsgericht, das Projekt – und die Firma – nicht „100 m vor dem Ziel zusammenbrechen“ zu lassen. Und er nennt einen zweiten Interessenten, der ebenfalls auf dem Großgelände ein Siedlungsvorhaben durchführen wolle: den Architekten Prof. Mebes.

Einen Tag nach Ablauf der Zahlungsfrist informiert die C-Bank das Amtsgericht: die HAG hat nicht gezahlt. Einen Monat später kündigt der Öffentliche Anzeiger Nr. 1 für den Landespolizeibezirk Berlin die Zwangsversteigerung für den 19. Januar 1933 an; auch im Zehlendorfer Anzeiger und in der Vossischen Zeitung erscheint diese Mitteilung. Einbezogen sind die schon genannten sechs Grundstücke mit einem Einheitswert von zusammen 1,25 Mio. RM. Das Zentralfinanzamt erhebt seinerseits eine Pfändungsverfügung wegen geschuldeter öffentlicher Abgaben in Höhe von 43.700 RM und tritt der Zwangsversteigerung bei.

Welche Interessen verfolgten die einzelnen Parteien bei der jetzt anstehenden Versteigerung? Die Gläubiger waren darauf bedacht, ihre Forderungen in bar und möglichst weitgehend erfüllt zu bekommen. In Zahlen: die C-Bank erwartete rund 660.000 RM, das Zentralfinanzamt 44.000 RM. Und noch ein dritter Gläubiger trat jetzt auf den Plan: die Dresdner Bank, mit einer Forderung von 150.000 RM. Denkbar ist, dass sie die Gegnerin der HAG in dem oben genannten Vergleichsverfahren war.

Selbst bieten wollten die Gläubiger also nicht. Eine Kaufabsicht hatte dagegen der Garant, wenn auch nicht aus eigenem Antrieb, sondern deshalb, weil die C-Bank ihn dazu verpflichtet hatte. Dies stand in ihrer Macht, weil Epstein ihr eine erhebliche Summe mit dringender Fälligkeit schuldete. Diese Verbindlichkeit war im Rahmen einer schon längeren Verbindung Epsteins mit der Bank entstanden. Er hatte schon Ende der 20er und Anfang der 30er Jahre bei der C-Bank Verkäufe und Kredite vermittelt.

Der – als Garant verpflichtete – Bieter war also alles andere als zahlungskräftig, und schon deshalb musste er versuchen, die Grundstücke zu einem möglichst niedrigen Preis zu erwerben, um damit seine Verpflichtungen gegenüber der C-Bank zu erträglichen Kosten einzulösen zu können. Andererseits musste das Gebot eine Mindestgrenze erfüllen – sofern Berechtigten dies verlangten. Diese Schwelle war gerade ein Jahr zuvor durch die Vierte Notverordnung zum Schutze von Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens festgelegt worden: nicht weniger als 70% des Grundstückswerts. Den Grundstückswert hatte das zuständige Gericht festzusetzen, wobei von dem Einheitswert auszugehen war.

In dieser Situation entschied sich der Garant für eine naheliegende Lösung: Er beauftragte – offenbar in Abstimmung mit der C-Bank - einen anerkannten beeidigten Sachverständigen, den Wert des Grundstücks zu schätzen. Dieser legte umgehend – schon am 20. Dezember 1932 – ein 20-seitiges Gutachten vor. Der Kern seiner Argumentation war, dass für das noch unerschlossene Gelände ganz andere Käuferkreise als vor dem Kriege zu gewinnen waren. Anzusprechen waren jetzt Beamte, Angestellte und Freiberufler, mit einem Einkommen von 7.000 – 8.000 RM pro Jahr, die davon etwa 1.500 RM „verwohnen“ konnten. Damit war ein Haus im Wert von 20.000 RM zu tragen; ein eher bescheidenes Heim also, auf etwa 700 qm Grundstücksfläche. Nach Abzug von Baukosten und Umlagen verblieben netto für den Quadratmeter 3,50 RM. Diese Zahl sollte für die Ermittlung des Grundstückswerts der nicht erschlossenen Flächen zugrundegelegt werden. Bei den einzelnen erschlossenen Grundstücken, die in das bebaute Villengebiet eingebettet lagen, war ein Wert von 6 – 9 RM pro qm anzunehmen.

Insgesamt kam der Gutachter Lesser auf einen Schätzwert von 716.000 RM (551.000 + 165.000); dies war weniger als zwei Drittel des Einheitswerts von 1931. Die C-Bank schloss sich an; sie beantragte beim Amtsgericht, in der Wertbestimmung dem Gutachter zu folgen. Der niedrige Schätzwert des Gutachters war also auch der Bank willkommen, weil er das Gericht beeinflussen konnte, den Wert auf einer Höhe festzulegen, die den Forderungen der Bank weitgehend entsprach, den Garant als verpflichteten Bieter aber nicht überforderte.

Die HAG hat in der jetzt eingeleiteten Schlussphase die schlechteren Karten. Ihr bleibt nur die Bitte, vorgetragen am 7. Januar 1933, das Verfahren noch einmal auszusetzen. Zur Begründung dieses Antrags verweist die HAG erneut auf die laufenden Verkaufsverhandlungen mit Prof. Straumer, und betont, dass dieses Siedlungsprojekt ein städtebaulich deutlich höheres Potenzial habe. Hier gehe es um den gesamten Restbesitz der HAG von 250.000 qm, und dieses Gelände sollte von einem großen gemeinnützigen Bauträger entwickelt werden, wie schon 1929 die Gagfah in Schlachtensee eine Siedlung auf HAG-Gelände erbaut habe. Die HAG setzt also auf ihren letzten Trumpf: ihre erwiesene Kompetenz als Terraingesellschaft - oder, wie man jetzt besser sagte, Siedlungsgesellschaft. Sie bleibt ohne Erfolg. Dieses städtebauliche, nicht aber juristische Argument kann das Amtsgericht nicht überzeugen.

Bei der Versteigerung erscheinen Vertreter aller Gläubiger, der HAG-Direktor und ein einziger Bieter: Alexander Epstein, als Vorstand der „Isep“ Osthandelsgesellschaft mbH. Der Amtsrichter legt den Wert der Grundstücke mit 1.052.660 RM fest, praktisch in Höhe des aktuellen Einheitswerts. Die C-Bank beantragt ohne Erfolg, die Bewertung auf 800.000 RM herabzusetzen. Der HAG-Direktor weist noch einmal auf die Verkaufsverhandlungen mit Prof. Straumer hin, die erst wegen der Zwangsversteigerung gescheitert seien.

An dieser Stelle erscheint ein zweiter Exkurs in die Berliner Architekturgeschichte aufschlussreich: Straumer und Mebes – diese beiden von Brandenburg als potenzielle Käufer genannten Architekten - waren natürlich keine Unbekannten. Heinrich Straumer hatte seine bedeutendste Phase in den Zwanziger Jahren. Sein bekanntestes Werk aus dieser Zeit ist der Berliner Funkturm; das Landhaus van Heteren an der Rehwiese wurde schon erwähnt. Auch in seinen letzten Lebensjahren – er starb 1937 – trat Straumer noch mit beachteten Werken hervor, so eine Bankdirektoren-Villa in der Karl-Hofer-Straße (Henning, S. 324). Er selbst wohnte zeitweilig in der Nikolasseer Cimbernstraße, in einem von Fritz Schirmer 1903 erbauten Haus. Schirmer war um die Jahrhundertwende ein in Zehlendorf recht gefragter Baumeister (Landesdenkmalamt, S. 76-78).



Abb. 7: Haus van Heteren (Straumer) und Siedlung Wasgenstraße (Mebes)

Paul Mebes war in Gemeinschaft mit Paul Emmerich ein bekannter Gartenstadtarchitekt. Schon vor dem Ersten Weltkrieg bauten beide die Gartenstadt Zehlendorf (Landesdenkmalamt, S. 43). Sie entwarfen in den Zwanzigern die erwähnte Reichsbanksiedlung an der südlichen Seite der Spanischen Allee und waren auch – zum Ende dieses Jahrzehnts – an der Gagfah-Siedlung „Fischtalgrund“ beteiligt – damals vielfach als ein demonstratives Gegenstück zur Flachdacharchitektur verstanden (Sauter 2000.)

Zurück zur Versteigerung: Epstein bietet 650.000 RM, also wenig mehr als 60% des Grundstückswerts - und erhält den Zuschlag. Dagegen legen die Vertreter der Dresdner Bank und der HAG Widerspruch ein, indem sie sich auf die Bestimmungen der 4. Notverordnung zum Mindestgebot stützen (s.o.). Die C-Bank - als betreibender Gläubiger – wendet sich gegen diesen Widerspruch; daraufhin vertagt der Amtsrichter die endgültige Entscheidung. Zu diesem zweiten Termin kommt es nicht mehr. Die Parteien einigen sich im Vorfeld, und die Vertreter von HAG und Dresdner Bank ziehen ihre Anträge zurück. Das Amtsgericht trifft seine endgültige Entscheidung an einem historischen Datum: dem 30. Januar 1933. Die „Isep“ wird Eigentümerin der umstrittenen Heimstätten-Grundstücke. Über das Ergebnis berichtet u.a. der Berliner Börsen Courier (s. Abb. 8).

Dieses Blatt zeigte fast ein Jahr später die Zwangsversteigerung eines weiteren HAG-Grundstücks an: Eine Steglitzer Baufirma erwarb 2.300 Quadratmeter, zu einem deutlich höheren Preis. Dies war am 6. 12. 1933, knapp vier Wochen vor der Auflösung des Unternehmens. Am 2. Januar 1934 – knapp vierzig Jahre nach ihrer Gründung - wurde die Firma HAG aus dem Handelsregister des Amtsgericht Charlottenburg gelöscht.

Die alten Handelsregisterakten aus jenen 40 Jahren sind im Amtsgericht nicht mehr vorhanden. Kurioserweise gibt es aber im Amtsgericht Charlottenburg eine neue Akte. Sie enthält diverse Anfragen von Grundstückseigentümern aus den 60er und 70er Jahren, darunter auch der Gagfah. Gegenstand dieser Anfragen ist fast ausnahmslos eine Dienstbarkeit, die die HAG auf allen von ihr erschlossenen Grundstücken hatte eintragen lassen. Sie war



Abb. 8: Anzeige des Zwangsversteigerungsergebnisses im Berliner Börsen Courier, 25.1.1933

nicht gelöscht worden; die HAG hätte also weiterhin auf ihr Recht pochen können, „Kranken- anstalten, Irrenanstalten, Gewerbe mit Rauch, Geruch, Geräuschen, ferner Guts- und Schankwirtschaften“ von dem Villenviertel fern zu halten. Nur: die Gesellschaft bestand nicht mehr, und ein Rechtsnachfolger war nicht auszumachen. Als Lösung musste das Amtsge- richt mehrfach einen Notliquidator bestellen, um diese Eintragungen im Grundbuch zu lö- schen, so etwa auf Antrag der Gagfah vom 4. 11. 1970.

2 NS-Zeit

2.1 Wohnungspolitik und Verdrängung jüdischer Unternehmer

In den Anfangsjahren der NS-Zeit stand das Ziel der Arbeitsbeschaffung stark im Vorder- grund der staatlichen Wohnungspolitik. Zwei Gesetze zur Verminderung der Arbeitslosigkeit wurden noch 1933 verkündet, mit Schwerpunkten u.a. auf Teilung von Großwohnungen und vorstädtische Siedlungen.

Erst ab 1935 wurde die Wohnungspolitik ausdrücklich mit dem Ziel verbunden, die Woh- nungsnot zu lindern. Das Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus war nicht zuletzt ein Ergebnis der Volkszählung von 1933: 1,13 Mio. Haushalte in Deutschland waren ohne eige- ne Wohnung. Dies war eine Herausforderung für die NS-Ideologen, die forderten, dass eine Wohnung im Nationalsozialismus eine wirkliche Heimstätte sein müsse, und dass es keinen besonderen Hausbesitzerstand geben dürfe. Vielmehr müssten Hausbesitzer und Mieter Mitglieder der Gemeinschaft aller schaffenden Volksgenossen sein. (Kornemann, S. 645).

Diese ideologisch bestimmten Ziele gewannen im Zuge des Vierjahresplans (1936-39) an Bedeutung und fanden ihre konkrete Ausprägung in Planung und Bau von „Volkswohnun- gen“ und „Arbeiterwohnstätten“. Solche Wohnungen sollten in ihren Herstellungskosten die Schwelle von 3.000 RM nicht überschreiten, sie sollten möglichst „bodennah“ sein, und sie sollten in schematisch geordneten Siedlungen zusammengefasst werden. Träger dieser Siedlungspolitik waren vor allem gemeinnützige Wohnungsunternehmen, meist unter dem Dach der Deutschen Arbeitsfront, sowie Behörden und Verwaltungen (z. B. Reichsbahn). Private Bauherren gab es weiterhin, sie waren aber weitgehend auf den Wohnungsbau zur eigenen Nutzung (plus evtl. Einliegerwohnung) beschränkt.

Auch in die Bereiche Mietpreise und Kündigungsrecht griff die NS-Regierung stark regulie- rend ein. Die in der Endphase der Weimarer Zeit eingeleitete Liberalisierung des Woh-

nungsmarktes wurde im April 1936 mit dem Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes gestoppt.

Insgesamt lässt schon dieser kurze Blick auf die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft erkennen, dass sie für Terraingesellschaften herkömmlichen Typ das endgültige Aus bedeuten mussten. Diese Organisationen waren seitens der staatlichen Wohnungspolitik nicht mehr gefragt. Und aus Sicht des Marktes boten sie für den Bedarf an Volkswohnungen kaum ein zeitgemäßes Angebot. Ein Überleben auf Zeit war dort noch möglich, wo sie Grundstücke mittlerer Größe für die selbstversorgenden Bauherren bereit stellen konnten – vor allem Handwerker, Einzelhändler, Freiberufler und höhere Angestellte.

Spezifisch betroffen waren jüdische Immobiliengesellschaften – von der Terraingesellschaft bis zum Maklerbüro. Das Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom Juli 1938 verbot Juden den Handel mit Grundstücken, die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilienverträgen und Darlehen, und es untersagte ihnen die Tätigkeiten des Haus- und Grundstücksverwalters. Nach der Verordnung über den Einsatz des jüdischen Vermögens vom 3.12.1938 konnte Juden aufgegeben werden, ihre Gewerbebetriebe und Grundstücke zu veräußern. Juden durften selbst keine Immobilien mehr erwerben.

Dieses formelle Berufsverbot für alle in der Immobilienwirtschaft tätigen Juden war aber nur der gesetzliche Schlusspunkt. Faktisch war schon seit 1933 eine Vielzahl von Behinderungen, Beschränkungen und Ausgrenzungen eingetreten, die das berufliche Überleben – wenn überhaupt - nur in Abhängigkeit und Unsicherheit zuließen.

Die Judenverfolgung im Wohnungssektor traf bekanntlich nicht nur die beruflichen Anbieter von Wohnraum sondern auch die privaten Nutzer. Der erwähnte Mieterschutz galt für Juden nur noch mit erheblichen Einschränkungen. Untermietverträge durften Juden nur mit Juden abschließen. Und nach der Deportation verfiel ihr Vermögen, also auch die gesamte Wohnungseinrichtung, dem Deutschen Reich, da sie ihre deutsche Staatsangehörigkeit verloren hatten. Schenkungen waren verboten (Kornemann, S. 305).

Die Judenverfolgung unter Nikolasseeer Bürgern: sie ist bislang nicht historisch aufgearbeitet worden, und sie ist auch nicht zentrales Thema dieser Arbeit. Zum statistischen Material gehört die Ergänzungskartei zur Volkszählung 1939; sie enthält mehr als 500 Nikolasseeer Eintragungen, nicht gleichzusetzen mit der Zahl von „Rassejuden“. Weitere statistische Daten über die jüdische Bevölkerung finden sich für den Bezirk Zehlendorf. Dort gab es 1925 1.500 Bürger jüdischen Glaubens. Bis zum Jahr 1933 stieg diese Zahl auf 2.300, entsprechend 3,5% der gesamten Wohnbevölkerung (Durchschnitt in Berlin: 3,8%; Berliner Wirtschaftsberichte 1935). Ein Wanderungsbericht für das Jahr 1936 zeigt bereits eine deutliche Abnahme: Fortzug 232 bei einem Zuzug von 137. Die Zuwandernden sahen Berlin bekanntlich oft nur als Zwischenstation für eine Auswanderung (Berliner Wirtschaftsberichte 1937).

Von der Statistik zu beispielhaften Einzelfällen; hierfür gibt es verschiedene, insgesamt nicht sehr reiche Quellen. Bekannt ist, nicht zuletzt aus seinen eigenen Tagebüchern, das Schicksal von Jochen Klepper, seiner jüdischen Ehefrau Johanna Stein und ihrer Tochter Renate, die in ihrer Ausweglosigkeit im Dezember 1942 in den Freitod gingen. Dies war drei Jahre nach ihrem Umzug von Südende in ihr neues Haus in der Teutonenstraße. In einer Tagebuchnotiz vom 8. Dezember 1939 heißt es, dass nach Kenntnis der Bürgerin, die den Kleppers die Lebensmittelkarten mit dem nunmehr aufgedruckten roten J (für Frau und Tochter) brachte, in ganz Nikolassee noch drei jüdische Familien waren (Klepper, S. 825).

Ein unbekanntes Beispiel ist das der Rosa Ebenstein. Sie war die zweite Frau des Kaufmanns Alfred Ebenstein. Dieser starb 1924 und vererbte seiner Frau das Haus in der Cimbernstraße, das er (genauer: seine erste Ehefrau) im März 1916 ersteigert hatte. Rosa Ebenstein geriet Anfang der 30er Jahren in zunehmende Verschuldung. Eine Zwangsver-

steigerung des Hauses konnte sie nur dadurch abwenden, dass sie die Villa unter Zeitdruck im August 1935 verkaufte und auszog. Wohin, dies ist aus dem Berliner Adressbuch nicht zu erkennen. Erst 1939 taucht ihr Name dort wieder auf, jetzt in der Seesener Straße in Halensee. Auch in der Ausgabe 1941 ist sie dort noch eingetragen, jetzt als Rosa Sara Ebenstein. 1942 findet sich ihr Name auf der Liste des 17. Alterstransports nach Theresienstadt (8.7.42; Schicksal ungeklärt).

Noch ein kurzer Blick auf die andere Seite der Cimbernstraße: Schräg gegenüber wohnte dort seit 1936 ein Architekt, der noch Anfang der 30er Jahren in dem Büro von Erich Mendelsohn gearbeitet hatte. In der NS-Zeit gelang ihm - Prof. Ernst Sagebiel - eine steile Karriere, seine bekanntesten Bauten sind das Reichsluftfahrtministerium und der Flughafen Tempelhof. Das Grundstück in der Cimbernstraße hatte 1920 ein Fondsmakler für seine Ehefrau gekauft. Es wurde Ende 1934 zwangsversteigert; erfolgreiche Bieterin war Frau Sagebiel. Die vorliegende Recherche ergab keine Hinweise auf einen unrechtmäßigen Erwerb. Nach dem Kriege stand das Grundstück für einige Zeit unter der Kontrolle des „Custodian of NSDAP properties“.

2.2 Entstehung und Entwicklung der Berliner Bauland (BBG)

Am 30. Januar 1933 war der Zuschlag verkündet worden, die Isep und ihr alleiniger Gesellschafter Alexander Epstein waren damit Großgrundbesitzer. Knapp elf Monate später meldete der Börsen Courier: „der Berliner Bodenverein G.m.b.H., ... der bekanntlich in diesem Frühjahr mit der Aufteilung eines größeren Villengeländes in der von Luck- und Beskidenstraße in Berlin-Nikolassee begonnen hatte, hat dieses Gelände nunmehr fast ausverkauft. Eine größere Zahl von Villen und Landhäusern ist auf dem ehemaligen Waldgebiet entstanden, und die rasche Entwicklung dieser jungen Landhauskolonie macht es nötig, daß mit der Erschließung eines weiteren Geländes ... im Frühjahr ... begonnen werden soll. Der Preis von 6,50 M pro qm und günstige Zahlungsbedingungen erleichtern hier die Siedlungsmöglichkeiten wesentlich.“ (s. Abb. 9)

2.2.1 Die Erfolgjahre des Unternehmers Alexander Epstein: 1933 - 35

Diese knappe Notiz ist auf den zweiten Blick recht aufschlussreich. Bemerkenswert ist zum einen der schnelle Verkaufs- und Baufortschritt in dem genannten Teilgelände. Zweitens fällt auf, dass hier von Villen und Landhäusern die Rede ist, und nicht mehr von den bescheidenen Häuschen, die der Gutachter zur Grundlage seiner Berechnung gemacht hatte. Und drittens wird als Träger des Vorhabens nicht die Isep sondern die Berliner Bodenverein genannt, die allerdings mit der Isep die Adresse gemein hatte: Mittelstraße/Ecke Friedrichstraße. Heute steht dort das Hotel Unter den Linden.

Wer war dieser Mann, der offenbar gleich in mehreren Unternehmen aktiv war, der ein großes Baugelände in sehr guter Lage zu einem recht günstigen Preis erworben hatte, und der sich auch im anschließenden Grundstücksverkaufs als unternehmerisch durchaus erfolgreich erwies? Alexander Epstein, geboren 1890, war kein gelernter Immobilienmakler. Vielmehr besaß er einen Hochschulabschluss als Berg(bau)-Ingenieur, vergeben von der Bergakademie Freiberg in Sachsen.

Sein Unternehmerleben begann im Wirtschaftskrisenjahr 1923. Die Firma „Isep“ Osthandels-gesellschaft mbH trug den Namen ihrer beiden Gründer: Israilowitsch und Epstein. Der Firmenzweck war der „Import und Export von Waren nach den östlichen Ländern und ähnliche Geschäfte“; Firmensitz war die Mittelstraße 58. Ende 1926 wurde Epstein alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer; zu diesem Zeitpunkt hatte die Firma ein Stammkapital von 1.200 RM.

Das Krisenjahr war für Epstein ein Gründungsjahr. Er rief im Herbst 1923, zusammen mit seiner Ehefrau Lisbet Epstein, geb. Lemke, noch ein zweites Unternehmen ins Leben: die Mons Gesellschaft für bergtechnische Bedarfsartikel mbH. Der Firmensitz war wiederum die

Mittelstraße 58. Die Höhe des Gründungskapitals von nur 5.000 M. lässt erkennen, dass es sich um eine Vertriebs-, nicht eine Herstellfirma handelte. Aber auch den Vertriebszweck hat sie offenbar auf Dauer erfüllt. Vielmehr gibt es Anzeichen, dass sich ihre Tätigkeit später auf die Verwaltung des firmeneigenen Grundbesitzes beschränkte – dies waren verschiedene Mietshäuser und ein Anteil an einer Grundstücksgesellschaft Borker Bodenverein GmbH (Handelsregisterakte HRB 53955).

Diese Verwaltungsaufgabe nahm vor allem Lisbet Epstein war. Sie war im übrigen faktisch die alleinige Eigentümerin der Gesellschaft: ihr Ehemann hatte ihr 1931 seinen Geschäftsanteil von 3.500 RM verpfändet. Der Anlass dürfte gewesen sein, dass Lisbet Epstein damals auf einem Grundstück nahe Königs-Wusterhausen eine Grundschuld hatte eintragen lassen, wohl aus der Notwendigkeit heraus, die Liquidität der Familie und der Firmen Epstein zu verbessern. Das Grundstück war das Gestüt Prieros, noch heute europaweit bekannt für seine Traberzucht (Bundesarchiv R 8150/205/206). Epstein hatte also offenbar eine Frau aus begüterter Familie geheiratet.

Gesellschafter des dritten Unternehmens, des Berliner Bodenvereins, wurde Epstein nicht als Gründer, sondern als ‚Quereinsteiger‘. Diese Firma war 1906, also noch in der Hochzeit der Terraingesellschaften, von einem Isidor Goldstein gegründet worden. Sie wies 1909 den beträchtlichen Bilanzwert von 805.000 Mark aus, ihre Firmenadresse war (im Jahre 1920) die Mittelstraße 58. Der Niedergang der Terraingesellschaften in den 20er Jahren spiegelte sich auch in dieser Firma. Ende 1925 lag sie praktisch am Boden. Alexander Epstein trat 1926 als Gesellschafter ein, wurde Geschäftsführer und bis 1927 auch größter Anteilseigner (Handelsregisterakte HRB 51801). Das Unternehmen war praktisch nur noch ein Mantel, den Epstein aber geschickt in der ersten Phase der Baulandvermarktung nutzen konnte. Möglicherweise hat er ihm auch für die ersten Geschäftsverbindungen zur C-Bank genutzt, die er schon Ende der 20er oder Anfang der 30er Jahre aufnahm: er vermittelte – wie schon erwähnt - Kredite und Eigentumsübertragungen für diese Bank.

Soweit ein kurzer Rückblick auf die Unternehmerjahre Epsteins vor 1933; nun zurück zu seiner Aufgabe, den Nachlass der Heimstätten AG zu entwickeln. Nach der Ersteigerung des Geländes war Eile geboten. Seine Firma war in die Verpflichtungen der HAG gegenüber der C-Bank eingetreten. Sie hatte in jedem Quartal 46.000 RM Zinsen auf den Schuldbetrag von 575.000 RM zu zahlen, zudem die Grundsteuer zu tragen und die eigenen Betriebskosten zu decken. Wollte sie alle diese Verpflichtungen erfüllen, musste sie sehr schnell hohe Verkaufszahlen erreichen.

Dass die Gesellschaft große Anfangserfolge hatte, zeigt die Meldung des Börsen-Courier (s. Abb. 9). Epstein setzte seine beiden Unternehmen in diese Vermarktungsanstrengungen ein. Erst im Folgejahr trat dann die Firma, der die Grundstücke eigentlich gehörten, als Anbieter auf. Die Isep konnte Epstein in der Anfangsphase noch nicht einsetzen, da er sie zunächst umbauen wollte. Er richtete im März 1933, nachdem die Isep den Zuschlag erhalten hatte, den Antrag an das Amtsgericht, den Firmennamen in „Berliner Baulandgesellschaft mbH“ zu ändern und das Stammkapital auf 20.000 RM zu erhöhen. Außerdem beschloss er, einen Mitgesellschafter aufzunehmen, einen Diplom-Ingenieur H., der ebenfalls in der Grundstücksvermittlung tätig war, mit derselben Privat- und Geschäftsadresse wie Epstein.

Der Berliner Bodenverein G. m. b. H., Berlin NW 7, Mittelstraße 57/58, der bekanntlich in diesem Frühjahr mit der Aufteilung eines größeren Villengeländes in der von Luck- und Beskidenstraße in Berlin-Nikolassee begonnen hatte, hat dieses Gelände nunmehr fast ausverkauft. Eine größere Anzahl von Villen und Landhäusern ist auf dem ehemaligen Waldgebiet entstanden, und die rasche Entwicklung dieser jungen Landhauskolonie macht es nötig, daß mit der Erschließung eines weiteren Geländes, das erst im kommenden Frühjahr in Angriff genommen werden sollte, begonnen werden soll. Der Preis von 6,50 M pro Quadratmeter und günstige Zahlungsbedingungen erleichtern hier die Siedlungsmöglichkeiten wesentlich.

Abb. 9: Nachricht über Verkauf der Parzellen (Berliner Börsen Courier 17. 12. 1933)

Die Industrie- und Handelskammer, vom Amtsgericht zu einer Stellungnahme aufgefordert, stimmte im Grundsatz zu. Nur den Firmennamen wollte sie nicht akzeptieren: die Firma müsse die Beschränkung auf die Vermittlungstätigkeit klar erkennen lassen. Entsprechend schlug die IHK vor, dass sich die Isep in „Berliner Baulandvermittlungsgesellschaft mbH“ umbenennen sollte. Erst gegen Ende des Jahres erklärten Amtsgericht Charlottenburg und Finanzamt Börse ihr Einverständnis.

Damit ließ sich der Firmenmantel „Berliner Bodenverein“ in den Schrank hängen; die Geschäfte konnte fortan auch formal die Berliner Bauland (BBG) übernehmen. Sie bot nicht nur Baugrundstücke einschließlich günstiger Finanzierung an - nach wie vor zum „Einführungspreis von 6,50 RM, sondern auch die schlüsselfertige Erstellung von „Rentenhäusern“ (Lokal-Anzeiger 9. 9. 1934).

Ein Blick auf den Parzellierungsplan vom Oktober 1933 zeigt deutlich, in welcher Reihenfolge die BBG die ersteigerten Flächen erschließen und vermarkten wollte. Begonnen wurde mit den Grundstücken zwischen Rehwiese und Krottnauerstraße (Abschnitte I – III). Sie hatten nicht nur eine deutlich bessere Lage sondern überwiegend auch einen großzügigeren Zuschnitt als die meisten anderen der insgesamt 230 Parzellen. Zudem waren die Straßen zum Teil bereits angelegt.

Die Grundstücke, die in der zweiten Erschließungsphase auf den Markt kamen, waren in Lage und Schnitt zwar weniger attraktiv, dafür aber konnte die Gesellschaft jetzt eine „günstige Finanzierung“ bieten (o.g. Annonce). Es gibt Anzeichen, dass diese Dienstleistung von der C-Bank übernommen wurde, oder – mit anderen Worten – dass die C-Bank sehr wohl ein Geschäftsinteresse an dem Baugelände entwickelt hatte. Ein noch erhaltener Kaufvertrag aus dem Jahre 1935 – er wirkt wie ein Mustervertrag – enthält entsprechende Zahlungsbedingungen: ein Drittel des Grundstückspreises waren sofort bar an die C-Bank zu zahlen. Die weiteren zwei Drittel stundete die BBG dem Käufer für drei Jahre, bei einem Zins von 6%. Diese Restkaufgeldforderung, gesichert durch eine erstrangige Hypothek, wurde von der BBG dann umgehend an die C-Bank abgetreten (Wiedergutmachungsämter Berlin WGA 29/51 JRSO).

Eine solche Finanzierung bot den Käufern eine gewisse Erleichterung. Allerdings mussten sie im Vertrag auch ihre Absicht erklären, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb zu bebauen. Für die Finanzierung dieser Baukosten kam nur noch eine Hypothek zweiten Ranges infrage. Zudem mussten die Erwerber die Aufschließungskosten (Straße, Gas, Wasser, Elektrizität) anteilig mittragen, in der Größenordnung von 3 RM/qm.

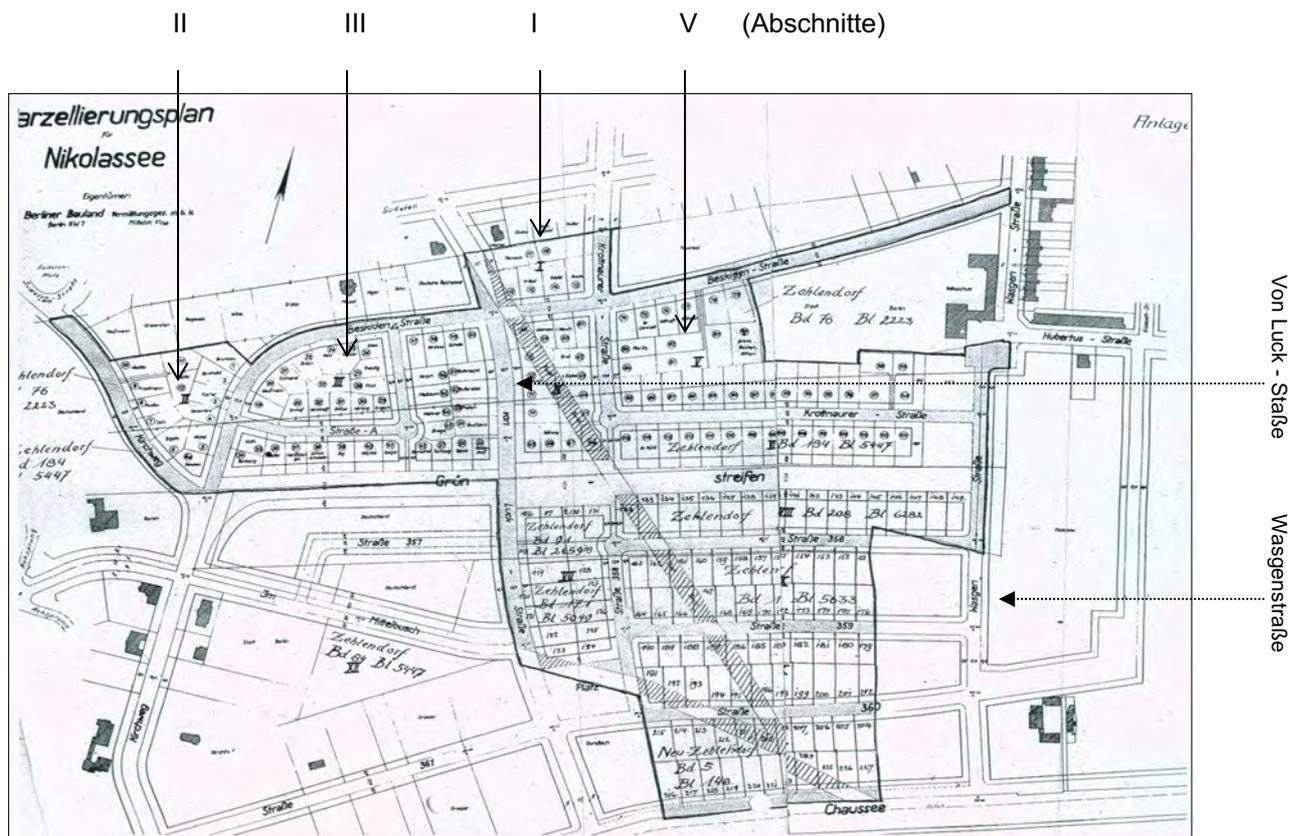


Abb. 10: Parzellierungsplan der BBG für das Erschließungsgebiet

Ein Selbstläufer war das Projekt also nicht. Für die BBG war es ein recht hohes Wagnis, zumindest im Vergleich zur C-Bank. Dieser Vergleich stellt sich deshalb, weil die Bank sehr maßgeblich an dem Projekt beteiligt war. Sie hatte indirekt den Erwerb des Geländes durch die BBG finanziert, mit einer erstrangigen Besicherung und mit einem für das Immobiliengeschäft sehr schnellen Rückfluss. Das Risiko, das dieser Rückfluss – durch schleppenden Verkauf der Parzellen – ins Stocken geraten könnte, trug in aller erster Linie die BBG, nicht die C-Bank.

2.2.2 Die „Arisierung“ der BBG: 1936 – 1938

In seiner Führung der BBG war Alexander Epstein strukturell von der C-Bank abhängig. Im Unternehmen selbst aber war er offenbar die bestimmende Figur, und nach außen war allein er vertretungsberechtigt. Dies änderte sich im August 1935: Sein Mitgesellschafter wurde zweiter Geschäftsführer, und er erhielt die Berechtigung, die Firma allein – also ohne Gegenzeichnung Epsteins - zu vertreten. Nicht auszuschließen ist, dass schon damals die Gesellschaft sicherstellen wollte, auch Kaufverträge mit einer „rein arischen“ Unterschrift signieren zu können.

Vorher konnte man den Kunden, die auf eine solche Unterschrift Wert legten, dies nicht zweifelsfrei zusichern. Alexander Epstein musste im August 1935 – und eindeutiger noch nach Erlass der Nürnberger Gesetze – damit rechnen, als Jude klassifiziert zu werden. Dies galt nicht für seinen Mitgesellschafter Dipl.-Ing. H. Dass Alexander Epstein selbst dieser Einstufung widersprach und später auch einen entsprechenden Rechtsstreit geführt hat, ist seit 1938 aktenkundig. Er musste sich allerdings dem Argument stellen, dass sein Name im „Jüdischen Adreßbuch für Groß-Berlin“ stand, in der ersten wie in der zweiten Ausgabe (1929 bzw. 1930/31). (Dieses Adressbuch war nicht, wie die Herausgeber in ihren Vorworten einräumten, ein vollständiges und fehlerfreies Verzeichnis der Mitglieder der jüdischen Ge-

meinde.) Als er zum 1. 6. 1937 seinen Austritt aus dem Judentum erklärte, war dies nach dem Reichsbürgergesetz, das den Stichtag auf den 15. September 1935 fixiert hatte, schon ‚zu spät‘. Sofern er mindestens zwei jüdische Großeltern hatte, war er nach diesem Gesetz Jude, allerdings in einer Sonderkategorie: der privilegierten Mischehe (erste Verordnung zum Reichsbürgergesetz vom November 1935).

Seine familiäre Herkunft war von Amts wegen lange nicht zu klären. Zu seinem Geburtsort finden sich noch heute zwei verschiedene Angaben: Toer / Westpreußen (Berliner Gedenkbuchdatenbank) und Tver / Russland (Ergänzungskarte der Volkszählung 17. 5. 39). Die letzte erhaltene Information, die er selbst – 1944 – gegeben hat, ist Tver, ohne Zusatz. Tver in Russland, von 1931 bis 1990 Kalinin genannt, liegt nordwestlich von Moskau am Zusammenfluss von Wolga und Twerza und hatte schon früh eine bedeutende jüdische Gemeinde. Ein Toer in Westpreußen war in dieser Recherche nicht zu finden.

Die Geschäftsführungsmacht innerhalb der Berliner Bauland, die anfangs allein bei Epstein gelegen hatte, dürfte sich im Laufe der Jahre 1936 / 1937 allmählich auf seinen Mitgesellschafter verlagert haben. Ohne dass dies im einzelnen zu belegen ist, kann man doch annehmen, dass der Vorteil des Diplom-Ingenieurs H., als der „arische Teil“ der Gesellschaft zu gelten, in den Augen vieler Geschäftspartner und einer zunehmend politisierten Bürokratie an Bedeutung gewann. Schon deshalb musste Epstein immer wieder betonen, zu Unrecht als Jude eingestuft zu werden; der Austritt aus dem Judentum im Juni 1937 ist wohl unmittelbar in diesem Zusammenhang zu sehen. Der Mitgesellschafter H. distanzierte sich von ihm – übrigens auch räumlich: er baute ein Eigenheim auf einem der verbliebenen Einzelgrundstücke in Nikolassee. Vorher hatte er in einem der Wilmersdorfer Häuser Epsteins gewohnt. Epstein behielt dort seinen Wohnsitz.

3 Das persönliche Schicksal und die „Wiedergutmachung“

3.1 Haft, Vermögensverlust und Berufsverbot

Einschneidende Veränderungen ergaben sich dann zum Jahreswechsel 1937 / 38: Epstein wurde im Untersuchungsgefängnis Moabit inhaftiert. Direkt belegt – durch Eintragung im Register der Haftanstalt – ist ein erster Aufenthalt vom 12. bis 14. Januar 1938. Zudem ist indirekt dokumentiert, dass er sich zumindest ein zweites Mal dort befand, offensichtlich für mehrere Wochen oder sogar Monate, bis Mitte 1938.

Seit dem Jahresbeginn 1938 lief also ein Untersuchungsverfahren gegen Epstein. Die erste, unmittelbare Konsequenz war, dass er Mitte Februar sein Amt als Geschäftsführer der Bauland niederlegte. Die zweite, tiefgreifende Entscheidung, die jetzt auch die private Ebene berührte, traf Epstein im Mai. In der Handelsregisterakte der Mons GmbH findet sich der Eintrag, dass ein Notar ihn im Untersuchungsgefängnis Moabit aufsuchte, um Versorgungs- und Vermögensfragen zwischen seiner Ehefrau und ihm vertraglich zu klären.

Epstein erklärte zunächst, dass er schon seit längerem in Gütertrennung mit seiner Frau lebte. Der Inhalt des Vertrags sollte nun sein, dass er seiner Frau zwei – erheblich belastete – Grundstücke in Wilmersdorf und Luisenstadt (heute Kreuzberg) überschrieb und ihr zusätzlich seinen Geschäftsanteil an der Mons vermachte. Im Gegenzug sollte sie alle Unterhaltsansprüche als abgegolten anerkennen. Der Wert der Mons bestand im wesentlichen in dem – ebenfalls hochbelasteten – Wohnhaus Epsteins in der Düsseldorfer Straße. Frau Epstein akzeptierte den Vertrag; sie löste umgehend die Mons Gesellschaft auf (Handelsregisterakten).

Auch die zivilrechtliche Trennung – die Scheidung - dürfte damals schon konkrete Formen angenommen haben, beschleunigt oder sogar ausgelöst durch die Inhaftierung Epsteins. Was aber war der Grund für diese Untersuchungshaft? Dieser zentrale Punkt wurde in allen zugänglichen Dokumenten aus jener Zeit sorgsamst - oder peinlich – verschwiegen. Was Epstein zur Last gelegt wurde, kam - indirekt – erst 1955, in einem sogenannten Wiedergut-

machungsverfahren zur Sprache. Der Rechtsanwalt, der die Antragstellerin in diesem Verfahren vertrat, stellte klar: die gegen Alexander Epstein schwebende Klage war wegen des Vorwurfs der Rassenschande, mit der Antragstellerin, erhoben worden ((149 WGK) 83 WGA 3372/51 (396/52)).

Nach Auskunft des LAB sind keine weiteren Unterlagen über diese Haft Epsteins vorhanden; unklar ist daher auch, unter welchen Bedingungen er entlassen wurde. Sicher ist, dass er in der ersten Junihälfte wieder auf freiem FuÙe war. Er erschien im Büro eines Anwalts, um eine Rate auf eine Restschuld zu zahlen, die er gegenüber einer Mandantin dieses Anwalts hatte. Die Bedingungen, unter denen Epstein diese Schuld abtrug, sind ein deutliches Indiz für seine inzwischen prekäre finanzielle Lage (Bundesarchiv R 8150/206).

Die Häuser und die Geschäftsanteile an der Mons hatte er seiner Frau übertragen. Die Anteile an der BBG waren für ihn kaum mehr haltbar, spätestens nach dem Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom 6. Juli 1938, das für alle Juden in der Immobilienwirtschaft ein auch formelles Berufsverbot bedeutete, zum 31.12 1938. Epstein versuchte zunächst, die Hälfte seiner Anteile an seine Tochter zu übertragen, um das Dreiviertel-Kriterium für „arische“ Gesellschaften zu erfüllen. Diese Abtretung – Mitte September 1938 – erkannte die zuständige Behörde nicht an: die minderjährige Tochter stehe noch unter seinem Einfluss. Außerdem gab es Schwierigkeiten beim Vormundschaftsgericht.

Daraufhin drängte der Dipl.-Ing. H. seinen Mitgesellschafter, seine Anteile an die Eigentümer eines Zehlendorfer Bauunternehmens zu verkaufen (83 WGA 3372/51 (396/52)). Diese Firma war in das Siedlungsprojekt der BBG wirtschaftlich und rechtlich eingebunden. Sie hatte gegenüber dem Zehlendorfer Bezirksamt die Bürgschaft dafür übernommen, dass die im Siedlungsgebiet geplanten Straßenbauten auch tatsächlich durchgeführt wurden. Im Auftrag der BBG führte sie diese Arbeiten aus, und sie war auf diese Weise zu einem der Hauptgläubiger der BBG geworden. Ihre Forderungen waren allerdings nicht gesichert, anders als die der beiden weiteren Hauptgläubiger. Das Bauunternehmen hatte also seinerseits ein dringendes Interesse, durch eine Beteiligung an der BBG das Risiko eines Forderungsausfalls zu mindern.

Epstein willigte ein, eine Alternative war ihm kaum gegeben. Aber auch sein Partner und die potenziell neuen Gesellschafter hatten nur begrenzte Verhandlungsfreiheit, denn für die Anteilsübertragung war eine behördliche Genehmigung einzuholen. Sie stellte als notwendige Bedingung, dass die neu eintretenden Personen Arier waren; dieser Nachweis wurde erbracht. Hinreichende Bedingung war, dass der Kaufpreis für die Anteile 2.500 RM betragen sollten, und dass die Käufer eine Ausgleichszahlung von 7.500 RM gemäß §15 der Verordnung über den Einsatz jüdischen Vermögens an die Reichshauptkasse zahlen mussten.

Nach dieser Regelung hätten die neuen Gesellschafter für ihren Eintritt in die Firma also 10.000 RM gezahlt, wovon Epstein 2.500 RM erhalten hätte. Dies entsprach der Summe, die er bei Gründung in die BBG eingebracht hatte (25% seiner 10.000 RM hatte er eingezahlt). Tatsächlich erhielt Epstein offensichtlich 10.000 RM, auf seinen Wunsch in Raten. Das Finanzamt Mitte hatte 1942 den Anteilswert auf 10.000 RM beziffert.

Soweit die Vermögenslage; nicht weniger schwierig war die Einkommenssituation. Während der Haft hatte er regelmäßige Zahlungen von der BBG erhalten, die nach Haftentlassung gekürzt und mit Ende des Jahres 1938 ganz eingestellt wurden. In der Folgezeit dürfte er im wesentlichen von Aufträgen als freier Mitarbeiter der BBG gelebt haben. Er kannte das Terrain – im wahrsten Sinne des Wortes –, und sein persönliches Verhältnis zu den neuen Gesellschaftern war, nach vorliegenden schriftlichen Äußerungen von ihm, nicht gravierend belastet. Er kämpfte weiterhin um eine Einstufung als Nicht-Jude. Schon wegen des Berufsverbots für Immobilienmakler war dies von zentraler Bedeutung, denn die Zuwiderhandlung – auch als freier Mitarbeiter - wurde strafrechtlich verfolgt.

Zum Jahresende 1938 dürfte die Scheidung von seiner „arischen“ Ehefrau bereits vollzogen gewesen sein; er war also nicht mehr (halb-)jüdischer Partner in einer sog. privilegierten Mischehe. Die Ergänzungskartei der Volkszählung 1939 wies ihn sogar als „Volljuden“ aus: JJJJ. Er selbst hatte die Glaubenszugehörigkeit seiner Großeltern väterlicherseits offenbar mit „?“ und mütterlicherseits mit „röm.-kath.“ angegeben. Das „?“ wurde dann „amtlicherseits“ in „ja“ umgeändert. Zusammen mit seiner eigenen Zugehörigkeit zur jüdischen Gemeinde ergab dies ein vierfaches J in den Lochkartenspalten der Volkszählung. Nach derselben Logik war seine Tochter – nicht jüdisch erzogen - Vierteljüdin. Auch sie wurde mit aller bürokratischen Perfektion in der Ergänzungskartei erfasst, ebenso wie ihre arische Mutter (BA Ergänzungskartei).

Die BBG war nun von der „Belastung“ durch den nicht-arischen Gesellschafter befreit, dennoch liefen die Geschäfte nur noch mäßig bis schlecht. Der Grund lag vor allem in der veränderten Schwerpunktsetzung in Wirtschafts- und auch Baupolitik, im Zuge der Kriegsvorbereitungen. Insbesondere der Straßenausbau in dem ehemaligen HAG-Terrain in Nikolassee kam nicht mehr voran. Die Baulandfirma hatte noch weitere Projekte, so in Staaken, Hohenschönhausen, und Stölpchensee, aber auch diese erschienen den Gesellschaftern unter Kriegsbedingungen wenig aussichtsreich. Sie beschlossen im Dezember 1940 die Liquidation des Unternehmens. Tatsächlich wurde die Firma erst Ende der 60er Jahre aufgelöst, aufgrund zahlreicher Unklarheiten über verbliebene Forderungen und Verbindlichkeiten (Handelsregisterakte).

Epstein hatte neben dem regelmäßigen Einkommen (mit Ausnahme der Raten für die Anteilsabtretung) und Großteilen seines Vermögens auch seine Wohnung verloren. Er war als Untermieter in eine – von Juden gemietete - Wohnung in der Markgraf-Albrecht-Straße gezogen, eine Seitenstraße in Halensee. Diese Unterkunft lag in unmittelbarer Nähe des Hauses am Kurfürstendamm, in dem seine Lebensgefährtin mit einem russischen Namen, hier als D. abgekürzt, ein Hutgeschäft besaß und auch wohnte. Ende Juli 1938, nach seiner Haftentlassung, hatte er diese Frau testamentarisch zu seiner Alleinerbin gemacht – zumindest war dies die Aktenlage in dem Wiedergutmachungsverfahren nach dem Kriege.

Nach diesen Akten war auch die erwähnte Ausgleichsabgabe von 7.500 RM nicht an die Reichshauptkasse gezahlt worden, sondern auf Intervention des Vormundschaftsgerichts „an den Vormund der unehelichen Kinder des Veräußerers zwecks Sicherstellung der Unterhaltsbeträge“ aufgrund der „drohenden Notlage der Kinder“, „um der Mutter und den Kindern einen annähernd gesicherten Unterhalt zu bieten“ (83 WGA 3372/51 (396/52)). Zudem erhielt Frau D. von der Tiefbaufirma bzw. der BBG von Mitte 1940 bis 1943 monatlich 200 RM, offenbar als Gegenleistung - Provisionen - für die Aufgaben, die Epstein als freier Mitarbeiter weiterhin für die Bauland und auch für die Tiefbaufirma wahrnahm.

3.2 Entscheidung des Reichssippenamts und Deportation

Spuren zu Epsteins Leben ab Beginn des Krieges finden sich in drei Quellen: den Handelsregisterakten der BBG, den Dokumenten, die mit seiner Deportation im unmittelbaren Zusammenhang stehen und in den Unterlagen zu verschiedenen Wiedergutmachungsverfahren. In der Handelsregisterakte gibt es Hinweise, dass die Entscheidung über seine „Rassezugehörigkeit“ sich ab 1943 zuspitzte: das Reichssippenamt forderte zu einem Abstammungsprüfungsverfahren die Akte an (im September 1943 und Februar 1944).

Das Amt traf am 11. 2. 1944 seine Entscheidung: Epstein war „Volljude“ (BA Ergänzungskarte Nora Epstein). Vorher schon hatte dieser die Aufforderung erhalten, seine Vermögenserklärung abzugeben; das Formblatt wurde ihm am 8. Januar 1944 im Sammellager in der Hamburger Straße 26 übergeben (BLHA Rep. 36 A OFD (II) Nr. 8435). Sein möbliertes Zimmer in Halensee hatte er also schon verlassen (müssen). Dieses Haus wurde am 15. Februar 1944 durch Bomben total zerstört. Aktenkundig ist dies, weil sechs Monate später ein Schätzer im Auftrag des Oberfinanzpräsidiums recherchierte, welche Vermögensgegen-

3.3 Wiedergutmachungsverfahren

Nach dem Kriege sind mehrere Wiedergutmachungsverfahren angestrengt worden, die im Zusammenhang mit der natürlichen Person Alexander Epstein oder der juristischen Person Berliner Bauland standen. Sie waren langwierig, ihre eigentliche Substanz aber lässt sich in wenigen Sätzen zusammenfassen. M. a. W.: sie waren typisch.

Zwei der Rückerstattungsanträge wurden von Epsteins Gefährtin der letzten Berliner Jahre gestellt, die noch lange nach dem Kriege ihr Hutgeschäft am Kurfürstendamm betrieben hat. Im ersten Fall übernahm sie von der Jewish Restitution Successor Organisation im Jahre 1955 den Anspruch, ein Grundstück in der Uhlandstraße zurückzuerhalten, das Alexander Epstein vom Deutschen Reich entzogen worden sei, auf Grundlage der 11. Verordnung zum Reichsbürgergesetz. (Sie bestimmte, dass deutsche Juden „mit gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland“ - also auch deportierte Juden – ihre deutsche Staatsbürgerschaft und ihr Vermögen verloren.) Epsteins Erbin stellte diesen Anspruch nicht als Frau D. sondern als Frau Epstein (!). Dies muss - nach der bisherigen Darstellung - ebenso überraschen wie die Tatsache, dass in dem Grundbuch der Uhlandstraße nicht das Deutsche Reich, sondern unverändert ein Alexander Epstein als Eigentümer eingetragen war.

Der Antragsgegner – der Senator für Finanzen – machte denn auch geltend, dass es sich doch um einen Rückerstattungsfall gar nicht handeln könne, da nicht das Deutsche Reich sondern Alexander Epstein als Eigentümer im Grundbuch stehe. Allerdings: man müsse fragen, ob hier nicht eine Personenverwechslung vorliege. Schließlich habe der deportierte Alexander Epstein in seiner Vermögenserklärung gar keine Angaben über einen Immobilienbesitz gemacht. Und der im Grundbuch eingetragene Epstein habe nach den dort erfassten Angaben zuletzt in einem Haus am Kurfürstendamm gewohnt, nicht in der Markgraf-Albrecht Straße. Die Adresse am Kurfürstendamm war die der Antragstellerin; sie zog im folgenden ihren Antrag zurück (84 WGA 63/55).

Der tatsächliche Grund dafür, dass im Grundbuch weiterhin Epstein als Eigentümer eingetragen war, ist vermutlich in bürokratischer Perfektion zu suchen. Epstein hat nach allem Anschein die deutsche Staatsangehörigkeit nie besessen. Er fiel also durch das Definitionsraster der 11. Verordnung.

Das zweite Verfahren richtete sich an die beiden Gesellschafter der BBG, denen Epstein 1939/40 seine Geschäftsanteile abgetreten hatte. Dieselbe Antragstellerin, Frau D. bzw. Epstein, forderte die Rückerstattung dieser Anteile, mit Hinweis auf die Zwangssituation, in der Epstein damals – zu unangemessenen Konditionen – seine Anteile verkauft habe. Die Gegenseite zeichnete ein völlig anderes Bild: Das Unternehmen sei 1938/39, nicht zuletzt wegen unternehmerischer Fehlleistungen Epsteins, praktisch konkursreif gewesen, und man habe die eigenen Forderungen gegen die Bauland sichern wollen. Epstein habe eine durchaus angemessene Entschädigung erhalten. Die 149. Wiedergutmachungskammer des Landgerichts entschied auf Rückgabe der Anteile an die Antragstellerin, „jetzt eine verehelichte Frau Epstein“, unter der Auflage, dass sie den Antragsgegnern 1.800 DM zahle: entsprechend den nachweislich von Epstein in dieser Sache erhaltenen Zahlungen, umgerechnet im Verhältnis 1:10.

Die Antragsgegner gingen in die Revision, und das Berliner Kammergericht entschied 1955 zu ihren Gunsten: sie behielten ihre Anteile, mussten aber der Antragstellerin eine Zahlung von 750 DM leisten. Offenbar sollte dieser Betrag der Ausgleichszahlung von 7.500 RM entsprechen, wiederum zum Kurs von 1:10. Die Parteien waren sich einig, dass eventuelle Entschädigungsansprüche gegen die öffentliche Hand, insbesondere wegen der Ausgleichsabgabe von 7.500 RM, der Antragstellerin verbleiben sollten (83 WGA 3372/51).

In einem dritten Verfahren, beispielhaft für noch weitere, wurde der Rückerstattungsanspruch der BBG geklärt, als einer möglicherweise NS-verfolgten Gesellschaft. Den Antrag stellte

wiederum zunächst die JRSO. Von der Treuhandstelle für zu übertragende Vermögen übernahm dann – allgemein und fallübergreifend - das Land Berlin die Rückerstattungsansprüche (1955). Die immer noch bestehende BBG war selbst nicht als Antragstellerin aktiv geworden. Antragsgegner war u.a. der Eigentümer eines Grundstücks, das er 1936 in dem Erschließungsgelände von der BBG erworben hatte (am Osthofener Weg). Das Land gründete seinen Rückerstattungsanspruch auf das Argument, dass der Verkauf seitens der „verfolgten“ BBG ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus zu diesen Bedingungen nicht zustande gekommen wäre.

Vom Landgericht, der ersten Instanz, wurde der Antrag im Mai 1956 zurückgewiesen. Für eine unmittelbare Verfolgung der BBG gebe es keinen Anhalt. Vorliegen könne dagegen eine kollektive Verfolgung. Hierzu gebe es zwei Rechtsprechungsstandpunkte:

- (1) Kollektive Verfolgung sei es erst nach dem Erlass der 3. RVO zum Reichsbürgergesetz (16.6.38) anzunehmen.
- (2) Eine kollektive Verfolgung juristischer Personen könne schon ab dem 30. Januar 1933 angenommen werden, wenn ... die Beteiligung jüdischen Kapitals nach außen in Erscheinung trat.

Selbst wenn man der zweiten Position folge, bleibe doch festzustellen, dass die drei Widerlegungsgründe, die für die Abweisung eines Antrags gefordert seien, hier erbracht worden seien: erstens die freie Verfügung über den Kaufpreis, zweitens die Angemessenheit des Preises und drittens die Plausibilität der Schlussfolgerung, dass der Verkauf auch ohne Herrschaft des Nationalsozialismus zustande gekommen wäre.

Dagegen legte der Bevollmächtigte des Landes Berlin Beschwerde ein, die der 18. Zivilsenat des Kammergericht als „sachlich nicht begründet“ zurückwies. Zwar habe Kollektivverfolgung auch schon zum Verkaufsdatum vorgelegen, da der rassistisch verfolgte Alexander Epstein maßgeblich an dem Unternehmen beteiligt war. Der Widerlegungsbeweis aber sei geführt (41 WGA 29/51 JRSO). Die Grundstücke wurden also der BBG nicht zurückerstattet. Dieses Urteil war offenbar für mehrere Parallelfälle richtungsweisend.

Fazit

Der Beitrag sollte an einem aufschlussreichen Fall – mit lokalhistorischem Bezug - zeigen, welchen Freiheitsraum es für jüdische Unternehmer in der Immobilienwirtschaft nach 1933 noch geben konnte. Die vor 1933 aufgebauten dauerhaften Geschäftsbeziehungen ermöglichten solchen Unternehmen auch in den ersten Jahren nach der Machtergreifung oftmals die Fortführung ihrer Geschäftstätigkeit.

Eine wesentliche Bedingung dafür war, dass auch nicht-jüdische Unternehmen ein aktives Interesse am Fortbestehen einer solchen Zusammenarbeit hatten. Längerfristig bot jedoch auch dies keine Sicherheit, zumal die „arischen“ Kooperationspartner bei der Verfolgung ihrer Interessen zunehmend das Ungleichgewicht nutzten, das durch die potenzielle oder auch schon akute Bedrohung des jüdischen Unternehmens entstand. Sie dominierten nunmehr uneingeschränkt die Geschäftsbeziehungen. Dies schloss nicht aus, dass im Innenverhältnis von gemischten Firmen die jüdischen Gesellschafter vorübergehend noch die Oberhand behielten.

Ein solches labiles Gleichgewicht, bis 1936/37 vielfach noch tragfähig, ging ab 1938 durch den radikal verschärften Antisemitismus und durch gezielte staatliche Beschränkung des jüdischen Unternehmertums verloren – von einigen Ausnahmen abgesehen. Der Fall Epstein gehörte nicht zu den Ausnahmen.

Die Logik solcher Einzelfälle ist immer ein Geflecht aus übergreifenden und fallspezifischen Faktoren. Darin liegt auch ihr Erklärungswert: Sie lenken den Blick auf Rahmenbedingungen, und sie lassen erkennen, wie diese Einflussfaktoren der Meso- und Makroebene übergrei-

fend zu übereinstimmenden, im Einzelfall aber zu recht unterschiedlichen Ausprägungen führen. Im vorliegenden Beispiel haben solche Sonderfaktoren den unternehmerischen Erfolg Alexander Epsteins in den frühen NS-Jahren zunächst begünstigt. Ab 1938 aber beschleunigten sie auf der wirtschaftlichen Ebene seinen Niedergang und auf der persönlichen Ebene seine Entrechtung und Vernichtung.

Quellen

- Amtsgericht Charlottenburg, vd. Handelsregisterakten
- Berliner Börsen Courier, vd. Ausgaben
- Berliner Gedenkbuchdatenbank
- Berliner Wirtschaftsberichte, Hrsg. Stat Amt B, 2. Juniheft 1935 und 2. Juniheft 1937
- Brandenburg, H., Landhausbauten der Heimstätten Aktien-Gesellschaft Berlin. Ausgeführt in den von der Gesellschaft gegründeten Villenkolonien in Nikolassee, Schlachtensee und Karlshorst, in: Wohnungskunst 11 (1919) 1. Quartalsheft S. 41-47 und Heft 7 (o. Seitenangaben)
- Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Akte der Vermögensverwertungsstelle des Oberfinanzpräsidenten Berlin-Brandenburg Rep. 36 A OFD (II) Nr. 8435
- Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Transportliste A Rep. 092 OFD Nr. 55160
- Bundesarchiv, Best. Reichsvereinigung der Juden in Deutschland, R 8150/205/206, Schriftwechsel zu Alexander Epstein
- Bundesarchiv, Ergänzungskarten zur Volkszählung vom 17. 5. 1939
- Densch, W., Wohin wir werden steuern müssen. Ein Mahnwort zum Beginn des Jahres 1919, in: Wohnungskunst 11 (1919) 1. Quartalsheft, S. 1 f.
- Engel, H. et al. (Hrsg.). Geschichtslandschaft Berlin. Orte und Ereignisse. Band 4. Zehlendorf, Publikation der Historischen Kommission zu Berlin, Berlin 1992
- Gesellschaft von Berlin, Hand- und Adressbuch für die Gesellschaft von Berlin, Charlottenburg etc., Berlin, 1. Jahrgang 1889/90 und 2. Jahrgang 1891/92
- Handbuch für das Preußische Abgeordnetenhaus, vd. Jahre
- Heimstätten-Aktien-Gesellschaft (HAG), Geschäftsbericht zum 25-jährigen Bestehen, 1919
- Heimstätten-Aktien-Gesellschaft (HAG), Verkaufsbroschüren, vd. Jahre
- Henning, E., „Dort wo sich Wannseebahn und Stadtbahn kreuzen ...“ – zur Ortsgeschichte von Nikolassee (1900-1920), aus: E. Henning, W. Vogel (Hrsg.). Festschrift der Landesgeschichtlichen Vereinigung für die Mark Brandenburg zu ihrem hundertjährigen Bestehen 1884 – 1984, Berlin 1984, S. 308-341
- Henning, E., W. Natzschka, Gräber bekannter Persönlichkeiten auf dem Evangelischen Kirchhof Nikolassee, Berlin 1997
- Historische Kommission zu Berlin, Der Mittelhof in Berlin-Nikolassee. Geschichte eines Baudenkmals. Informationen. Beiheft Nr. 15, Berlin 1992
- Historisches Archiv der AXA Konzern AG, Bestände zur Nordstern Leben
- Klepper, J., Unter dem Schatten Deiner Flügel, Stuttgart 1956
- Kornemann, R., Gesetze, Gesetze ... Die amtliche Wohnungspolitik in der Zeit von 1918 bis 1945 in Gesetzen, Verordnungen und Erlassen, aus: Kähler, G., Geschichte des Wohnens, Bd. 4, Stuttgart 1996, S. 601-708
- Kraemer, C., Julius Meier-Graefe: Kunst ist nicht nur für Kunstgeschichte da. Briefe und Dokumente, Göttingen 2001
- Landesarchiv Berlin, Akten zur Zwangsversteigerung des HAG-Besitzes, LAB A Rep. 345-03
- Landesdenkmalamt Berlin (Hrsg.), Baudenkmale in Berlin. Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, Berlin 1995
- o.V., Nachruf Albrecht Gerkrath, in: Wallmann's Versicherungs-Zeitschrift, 18 (1909) 101/102; S. 1 f.
- Radeisen, M., Einfluß der Eisenbahn und der Terraingesellschaften auf Architektur und Ortsbild in Zehlendorf, Dissertation TU Berlin, Berlin 1992
- Sauter, Th., Der Zehlendorfer Dächerkrieg, aus: Berlin in Geschichte und Gegenwart 2000, S. 101-123
- Scheffler, K., Heimstätten, in: Die Zukunft, 13 (1905) 15. Juli, S. 83-94
- Schmitz, H., 100 Jahre Nordstern-Versicherungen, Düsseldorf 1966
- Spatz, W., Der Teltow, 3. Teil, Berlin 1912
- Wiedergutmachungsämter Berlin, vd. Akten