

Auf dem Sterbebett spendet ein Schiffbauer sein Grundstück den Armen. Mehr als zwei Jahrhunderte ist das schon her.

Doch bis heute wirkt Johann Koepjohanns Erbe in der Stadt nach. Über die wohlthätige Seite der Gentrifizierung

VON ASTRID HERBOLD

Vor 300 Jahren wird am Schiffbauerdamm, zwischen Holz und Spänen, ein Kind geboren. Lebenslang bleibt sein Schicksal mit diesem Ort verbunden. Was im 18. Jahrhundert niemand ahnt: Genau an dieser Stelle wird die junge Stadt in den folgenden Jahrhunderten wachsen, zerstört werden, sich wieder aufrichten. Kriege wird es geben, Elend. Aber auch Reichtümer und Wohlhatten.

Dies ist die Geschichte des Schiffbauers Johann Friedrich Koepjohann. Sein letzter Wille wirkt bis heute in der Spandauer Vorstadt nach.

GROSSE HAMBURGER STRASSE
Die Sophienkirche, zuverlässiger Touristenmagnet, ist nicht zu übersehen. Stolz strahlt ihr Turm in der Sonne. Über den asphaltierten Weg geht es hinein in den schattigen Kirchhof. Hier muss es irgendwo sein. Nur wo? Erst kurz vor dem Kirchtor rückt es in den Blick – das Grab rechts des Gebäudes. Eingeklemmt zwischen Kitaspielplatz und Kirchenmauer steht ein barocker Engel. Das Buch des Lebens aufgeschlagen in der Hand, zwei nackte Putten zu Füßen. Ein schwarzer Zaun schützt das Ensemble. Da liegt sie also, Maria Elisabeth. Die, mit der alles anfing.
Mit dem Tod verliert seine Frau. Viel zu früh. 54 Jahre alt ist sie geworden, 1776 ist ihr Todesjahr. „Dem Andenken meiner geliebten Ehegattin. Lebte in Wohlthätigkeit Fleiß und Gottesfurcht“, lautet die Inschrift im Stein. Das Grab hat der Witwer bei einem berühmten Bildhauer in Auftrag gegeben, teuer war das. Er kann es sich wahrlich leisten. Johann Friedrich Koepjohann ist reich. Vor den Toren Berlins, am Schiffbauerdamm, gehören ihm weitläufige Grundstücke. Mit Schiffen hat der 59-Jährige zeitweilig gute Geschäfte gemacht. Ein Haus hat er gebaut, viele Reichstaler angespart. Und: eine glückliche Ehe geführt, die aber kinderlos geblieben ist.

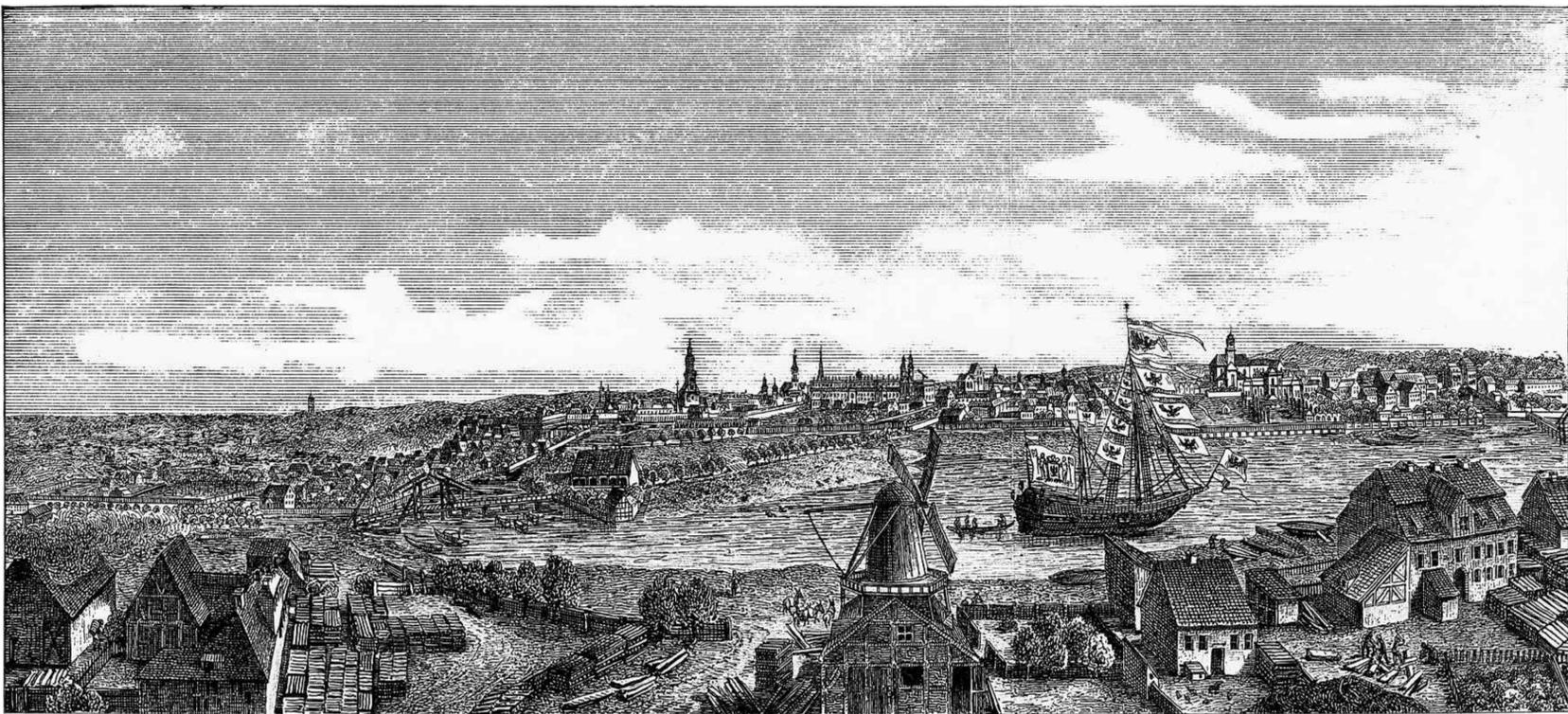
Mit dem Tod seiner Frau beginnt er sich zu fragen: Was wird von alledem bleiben, wenn er selbst stirbt?

Im Erdgeschoss des Gemeindehauses, im „Kieztreff Koepjohann“, ist die Tafel angerichtet. Zwei aufgetaute Käsekuchen, ein paar Stücke frischer Kirschtreuseil, dazu Filterkaffee aus der Thermoskanne. Gisela Schröder möchte nicht. Die Tasse auf ihrem Teller ist umgedreht. Die Hitze macht ihr zu schaffen. Wie jeden Donnerstag ist heute Seniorentreff, genannt „Café Herbstzeitlose“. Eine Handvoll älterer Frauen sitzt zusammen. Man plaudert, singt.

Selten schafft es Gisela Schröder, teilzunehmen. 84 Jahre ist sie alt. Ein Herzleiden und die Folgen einer schweren Tuberkulose plagten sie seit früherster Jugend. Dazu die Diabetes. Dass sie trotzdem kommen ist, hat mit dem Titel zu tun, den sie trägt. Sie ist seit 1995 eine „Koepjohannitin“. Heißt: Seit 1995 wird Gisela Schröder von der Stiftung des Berliner Schiffbauers Johann Friedrich Koepjohann finanziell unterstützt.

Gisela Schröder möchte lieber über Wichtigere reden. Drei Mal im Jahr überweist die Koepjohann'sche Stiftung ihr Geld, hilft auch mal bei besonderen Anschaffungen. Rund 70 solcher Koepjohannitinnen gibt es in Mitte. Gemeindeglieder müssen sie sein, weiblich zudem und evangelisch. So hatte es der Stifter verfügt. Damals, als er, schon auf dem Totenbett, seine Erbengemeinschaft überdachte.

Eigentlich wollte Johann Friedrich sein Haus am Schiffbauerdamm den weiblichen Verwandten seiner geliebten Frau hinterlassen. Doch drei Tage vor seinem Tod 1792 schließt er plötzlich – vermutlich auf Anraten eines befreundeten Pfarrers –



Entwicklungsgebiet.
Die Radierung zeigt den Schiffbauerdamm im Geburtsjahr von Johann Friedrich Koepjohann 1917. Das Viertel wird wachsen und wieder zerstört werden. Doch der Schiffbauer gehört zu den Kriegsgewinnlern.

brechtstraße an. Da haben einige Gärtner ihre Hände im Spiel gehabt. Stauden, Kletterrosen und Hortensien erfreuen das Auge. Brunnen plätschern. Über 63 Wohn- und 21 Gewerbeeinheiten verfügt die Stiftung. Macht 11 730 Quadratmeter vermietete Fläche, und das auf einer Grundstücksgesamtläche von 4337 Quadratmetern. Da fließen doch sicher Einnahmen in Millionenhöhe? Ja, antwortet Stefan ganz unumwunden. Nähere Zahlen möchte sie dann aber nicht nennen.

Außerdem: Es war ja nicht immer so. Fast 90 Jahre hat es gedauert, bis die Stiftung wieder an ihren Wohlstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts anknüpfen konnte. Um 1920 ist Berlin eine pulsierende Großstadt. Der Bahnhof Friedrichstraße ist mittlerweile ein Verkehrsknotenpunkt, die Gegend rund um den Schiffbauerdamm ein belebtes Wohn- und Vergnügungsviertel. Ein repräsentativer Neubau reht sich an den anderen, dazwischen Theater, Operettenhäuser, Komödien, Hotels, Gaststätten. Fast so wie heute.

Doch dann: Weltkrieg. Bomben. 1945 liegt Berlins Mitte in Schutt und Asche. Der Schiffbauerdamm 8 und die Albrechtstraße 14 bis 16 stehen zwar noch, doch sie vegetieren nun jahrzehntelang in einem toten Winkel der geteilten Stadt. Die Mildtätigkeit der Stiftung ruht. Auch 1989 gibt es zunächst wenig Grund zum Jubel. Das trostlose Gebiet am Schiffbauerdamm beschreibt Historiker Laurenz Demps 1993 so: „Verbrauchte Baustoffe und abgeräumte Ruinenfelder im Hinterland der einstigen Berliner Mauer“. Vier angewackelte Mietshäuser muss die Stiftung nun wieder allein und unter kapitalistischen Bedingungen bewirtschaften. Sanierungen in Millionenhöhe sind nötig. Doch woher das Geld dafür nehmen? Die Mieteinnahmen sind bis in die nuller Jahre hinein äußerst gering. Leerstand und Mietaufschläge erschweren die Lage.

Eiliche Jahre lang ringt die Stiftung. Mit sich selbst, mit ihrer Satzung, mit den Banken. Wenn die Häuser nicht instand gesetzt werden können, droht das Aus – für Koepjohanns letzten Willen. „Es stand auf Messers Schneide“, sagt Vorstandsmitglied Janka Haverbeck. Den Befreiungsschlag bringt eine Satzungsänderung von 2001. Die Stiftung trennt sich von einem Teil ihres Grundbesitzes. Ein unbebautes Grundstück, ebenfalls in der Albrechtstraße, wird verkauft. Heute steht dort ein grauer Neubau, in dem viele Arzte ihre Praxen haben. Jetzt geben auch die Banken wieder Geld.

Bis heute zahlt die Stiftung die Millionenkredite von damals ab. Rund 60 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen gehen direkt drauf für Zinsen und Tilgung. Trotzdem bleiben sechsstellige Summen übrig. 2016 waren es 330 000 Euro. Nur: Wem will man mit dem Geld eigentlich helfen?

Mögliche Koepjohannitinnen, also alte, evangelische Damen mit wenig Rent, finden sich ab dem Jahr 2000 kaum noch im Einzugsgebiet der Gemeinde. Die Stiftung kann gar nicht anders, sie muss sich neu erfinden. Das gelingt so: „Wir haben uns einen Gummiparagrafen geschaffen“, sagt Stefan. Es handelt sich um einen Nebensatz, der vieles erlaubt und nichts nicht benennt. Er lautet: „Die verbleibenden Mittel dürfen auch für weitere Bedürfnisse aus diesem Gebiet aufgewendet werden.“

Jetzt ist die Tür offen für eigene Projekte und Kooperationen.

TORSTRASSE
Das Klink hat eigentlich geschlossen: Zwangspause wegen Umzug. Vor dem Büro von Sozialarbeiterin Annett Leach tätowierte Arme, Nasenring, schwarze Trainingshose – stapelt sich die Kartons. Und gleich ist Übergabe, da kriegen sie die Schlüssel für die neuen Räume.

Einen „Kontaktladen für junge Menschen auf der Straße“ betreiben Leach und ihre Kolleginnen seit vielen Jahren im Erdgeschoss eines Plattenbaus an der Torstraße. Eine Anlaufstelle für Obdachlose und 27 „Viele von ihnen sind aus Süd- und Osteuropa. Vor allem Menschen aus Polen, Lettland, Tschechien und der Slowakei suchen Rat und Unterschlupf. Das Klink hat drei polnisch sprechende Mitarbeiterinnen, das hat sich rumgesprochen. Oft haben die jungen Erwachsenen schon viel hinter sich. „Die kommen aus Erziehungsanstalten, aus dem Gefängnis, aus zerrütteten Familien“, sagt Leach.

Was sie hier suchen? Blöde Frage. „Ihr Glück.“ Wohnung, Arbeit. Meist mit wenig Erfolg. Stattdessen: Endstation Straße. Leach führt das auf die zunehmende gesellschaftliche Spaltung zurück. Aus der untersten Schicht kommt kaum noch einer raus. „Nach oben ist Stau.“ Wohnraum in Berlin ist schon für Geringverdienende Mangelware, wie sollen da ausländische Obdachlose, die kein Anspruch auf Sozialleistungen haben, jemals einen Mietvertrag ergattern? Die Situation der jungen Zuwanderer ist desolat. „Das haben keine Cent Geld, sind nicht krankensicher.“ Im Klink kommt einmal pro Woche ein Arzt. Es gibt Waschmaschinen und warmes Essen. Das Stadtbild habe sich verändert, sagt Leach. Die Zeltlager entlang der Spree, die Schlafplätze unter den Brücken und S-Bahn-Bögen – „das gab



Spekulationsobjekt.
Stifter Koepjohann hat nie selbst im Haus am Schiffbauerdamm 8 gelebt, es wurde etwa 110 Jahre nach seinem Tod errichtet, zählt zu den wenigen erhaltenen wirklich stattlichen Gründerzeithäusern.

Gute Grundlage

Die Stiftung muss expandieren, schwimmt bald in Geld



Für die Zukunft. Familie L. mit den beiden vier Monate alten Zwillingen Sofie und Johann profitiert von Koepjohanns Erbe, denn es finanziert das Künguru-Projekt. Ehrenamtliche wie Irina Schroen (rechts) helfen in den ersten Jahren nach der Geburt Eltern, die nicht genügend familiären Rückhalt haben.

auch andere Hilfsbedürftige mit ein. Sein „Haus, Garten und Feld“ sollen nach seinem Tod vermietet werden. Die Mieteinnahmen sollen, an die armen Witwen und Waisen meiner Anverwandtschaft, aber auch an die übrigen armen Witwen und Waisen der Bürger aus der Spandauer Vorstadt ausgezahlt werden.“ Kapital darf nicht angehäuft werden. Außerdem kriegt die Stiftung einen halb geistlichen, halb weltlichen Vorstand. Was sich rund 160 Jahre später, als die DDR Privateigentum enteignet, als Glücksfall herausstellen sollte. Kirchenimmobilien bleiben nämlich unangetastet.

Koepjohann war nicht immer ein Wohlthäter. Eher war er der Typus des aufstrebenden Handwerkers. 1717 wird er in eine Schiffbauerdamm-Familie hineingeboren. Sein Vater Martin stammt aus Sandau, einem Nachbarort von Havelberg. Dort hat er das Schiffshandwerk vermutlich von den fortschrittlichen Niederländern gelernt. 1792 schließt die Kurfürstliche Welfen, in der Martin Koepjohann arbeitet, also siedelt er nach Berlin um.

Berlin ist Anfang des 18. Jahrhunderts bereits königliche Residenzstadt. Das spiegelt sich auch architektonisch wieder: Das Stadtschloss entsteht. Schloss Charlottenburg. Schloss Lietzenburg. Zeughaus, Marstall. Die französische und die deutsche Kirche am heutigen Gendarmenmarkt. Martin Koepjohann kann als Schiffbauer schnell Fuß fassen. Und: Er kauft Grundstücke entlang der Spree. So entsteht der Grundstück des Familienbesitzes. Sohn Johann Friedrich wächst am Schiffbauerdamm auf, zwischen Manufakturen und Holzstapeln. Vermutlich hat er die Elementarschule des Viertels besucht. Sie ist im Dorotheenschulden Rathaus untergebracht.

Als Martin Koepjohann stirbt, übernimmt sein Sohn die Geschäfte. Es läuft gut. Das hat auch mit dem Machtwechsel in Preußen zu tun. 1740 bestieg Friedrich II. den Thron. Im selben Jahr heiratet Johann Friedrich seine Maria Elisabeth. Sie ist die Tochter eines Krugwirts und kommt aus Buchholz, heute nördliches Pankow. Die Stadt blüht auf in diesen Jahren. Künstler und Gelehrte strömen nach Berlin. Doch dann: Krieg. Noch ein Krieg.

Und noch einer. Vor allem der dritte Schlesische Krieg, der 1756 beginnt und sieben Jahre dauert, belastet die Berliner Bevölkerung wirtschaftlich schwer. Die Einwohnerzahl sinkt durch den Abzug der Truppen drastisch, Handel und Gewerbe brechen ein.

Aber es gibt auch Menschen, die in diesen Zeiten reich werden. Der junge Schiffbauer ist einer der Profiteure. Ein Kriegsgewinnler. Historiker Wolfgang Feyerabend schreibt: „Ein wichtiger Auftraggeber dürfte die Artillerie gewesen sein, die Schiffe benötigte, um Kanonen und Munition zu den schlesischen Kriegsschauplätzen zu befördern.“ Feyerabend hat 2013 im Auftrag der Koepjohann'schen Stiftung nach den biographischen Spuren des Stifters gesucht („Zum Wohle der Witwen und Waisen“, Bebra Verlag). Viel gefunden hat er nicht. Kein Bild existiert, weder von Johann Friedrich noch von seiner Frau Maria Elisabeth. Aber immerhin einige verbliebene Geschäftsumlagen.

Sie zeigen einen ambivalenten Charakter. Einen, der gar nicht so versessen auf Kirche und Gemeindeglieder war. Auch wenn er hier und da mal einen Altar oder eine Orgel spendete. Einen, der sich mit seinen Nachbarn langjährige juristische Auseinandersetzungen um Zäune und Kaufverträge lieferte. Darunter auch mit dem bekannten Hofjuwelier Veitel Heine Ephraim (der mit dem Palais). Koepjohann war offenbar einer, der auf sein Recht pochte und keinem Streit aus dem Weg ging. Feyerabend kommt zu einem wenig schmeichelhaften Schluss: „Während er als Geschäftsmann mit Umsicht und Geschick handelte, neigte er als Privatmann wohl zu Unbesonnenheit und Unbeherrschtheit. Ein cholerasches Temperament scheint ihm eigen gewesen zu sein.“

Koepjohanns Gewerbe floriert. 1759 erwirbt er das Grundstück am Schiffbauerdamm 8.

SCHIFFBAUERDAMM
Es gibt in Mitte solche Altbauten und solche. Die einen stehen zum Beispiel entlang der Acker-, Berg- und Borsigstraße. Es sind die Mietskasernen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Quartiere für die Industriearbeiter. Sie stammen aus der Zeit, als in der Gegend noch Schornsteine rauchten und

Lokomotiven gebaut wurden. Seit den nuller Jahren sind sie mit viel Aufwand saniert worden. Ihre ärmliche Herkunft können sie trotzdem nur mühsam verborgen. Zu klein die Wohnungen, zu niedrig die Decken, zu eng die Treppenhäuser.

Von den anderen, den wirklich stattlichen Gründerzeithäusern, gibt es nur noch wenige. Das Haus am Schiffbauerdamm 8 ist eines davon. Schon von den Gleisen des Bahnhofs Friedrichstraße ist das mächtige Eckhaus mit seiner sandsteinfarbenen Fassade zu sehen. Natürlich hat Stifter Koepjohann nicht in diesem Haus gelebt. Es wurde rund 110 Jahre nach seinem Tod errichtet. Typische Jugendstilornamente zieren den Hausflur. Eine allegorische Frauengestalt empfängt die Besucher mit ausgebreiteten Armen. Fresken mit Goldapplikationen erinnern an arkadische Vorkriegszeiten.

Wie konnte sich der Wert des Erbes bloß über einen so langen Zeitraum erhalten? Und wieso war die Stiftung im späten 19. Jahrhundert in der Lage, an der Stelle von Koepjohanns „Haus, Garten und Feld“ solch ein prachtvolles Gebäude zu errichten? Die Antwort liefert die epochenübergreifende Gentrifizierung. Wenn man so will, hat sich die Geschichte der Stiftung zweimal fast exakt wiederholt. Heute residieren am Schiffbauerdamm in den oberen Etagen Agenturen und Unternehmen, unten am Wasser boomt das Gastronomiegeschäft mit deutschem Bier und deutscher Wurst. Wer hier Häuser besitzt, hat auf lange Sicht keine Geld Sorgen. Ähnlich gewinnbringend ist die Gegend schmeichelhaften Schluss: „Während er als Geschäftsmann mit Umsicht und Geschick handelte, neigte er als Privatmann wohl zu Unbesonnenheit und Unbeherrschtheit. Ein cholerasches Temperament scheint ihm eigen gewesen zu sein.“

Koepjohanns Gewerbe floriert. 1759 erwirbt er das Grundstück am Schiffbauerdamm 8. **SCHIFFBAUERDAMM**
Es gibt in Mitte solche Altbauten und solche. Die einen stehen zum Beispiel entlang der Acker-, Berg- und Borsigstraße. Es sind die Mietskasernen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Quartiere für die Industriearbeiter. Sie stammen aus der Zeit, als in der Gegend noch Schornsteine rauchten und



Wie alles begann.
Ehefrau Maria Elisabeth stirbt mit 54 Jahren. Koepjohann kauft ihr ein opulentes Grab – und beginnt sich zu fragen, was aus dem Reichtum nach seinem Tod werden soll.



Kapital.
Drei Mietshäuser samt Seitenflügel lässt die Stiftung zwischen 1867 und 1904 in der Albrechtstraße errichten. Im Souterrain eines der Häuser ist ein Treffpunkt für Obdachlose Frauen aus der ganzen Stadt untergebracht.

es vor zehn Jahren noch nicht in dem Ausmaß“. Dreimal die Woche hat das Klink geöffnet. Siebenmal wäre besser. Aber das gibt die Spendenituation leider nicht her. Der Verein wird von einem europäischen Hilfsfonds unterstützt. Die Koepjohann'sche Stiftung zahlt die Miete.

Kürzlich wäre das Klink selbst fast Opfer der steigenden Mietpreise geworden. Der Verein hatte immer nur einen Zwischenmietvertrag, genau wie die benachbarte Galerie und die Volkssolidarität. 1 700 Euro Miete haben sie bezahlt, 6 Euro den Quadratmeter. „Das war nicht geschenkt.“ Jetzt sollen alle Gewerbe des Plattenbaus saniert und lukrativ neu vermietet werden. Vermieter ist ausgerechnet die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), ein kommunales Immobilienunternehmen des Landes Berlin.

Wäre Klink aus Mitte weggezogen, dann hätte die Koepjohann'sche Stiftung den Verein nicht mehr unterstützen können. Johann Friedrichs Testament ist in dieser Hinsicht leider unmissverständlich, das Geld muss im Gebiet der Gemeinde ausgegeben werden. Aber nicht nur deshalb wehrt sich das Klink mit Händen und Füßen gegen die Kündigung. Das wichtigste Argument von Leach und ihrem Team: Sie müssen dort sein, wo ihre Klienten sind. Die Obdachlosen bewegen sich in der Innenstadt. Und sie sind wenig mobil. „Die können sich kein BVG-Ticket leisten, um an den Stadtrand zu fahren.“

Es hat ein bisschen Taktieren und Muskelspiel gebraucht, um der WBM einen Kompromiss abzurufen. Das Klink hat im Februar Vermieter und Lokalpolitiker an einen runden Tisch gebeten.

Auch der Vorstand der Koepjohann'schen Stiftung war vertreten. Ebenso der Bezirksbürgermeister. Im Hintergrund wurden weitere Gespräche geführt, diverse Strippen gezogen. Irgendwann gab es ein Angebot des Vermieters. Das Klink kann in ein Gewerbe gegenüber ziehen, Torstraße 210. Die Büro- und Beratungsräume werden in die Linienstraße verlagert. Kleiner und deutlich teurer ist diese Lösung, aber immerhin in Lauffähigkeit.

Trotzdem ist es ein Erfolg – nicht nur für den Verein. Auch die Stiftung hat ihre Schlüsse gezogen. Künftig will man offer die Stimme erheben und politischen Einfluss ausüben. Sicht für Projekte einsetzen, die wenig Lobby haben. In den vergangenen Jahren haben der ehrenamtliche Vorstand und die Handvoll Festangestellten vor allem im Stillen agiert. Haben die Häuser saniert lassen, haben erste eigene Projekte für Senioren, Pflegebedürftige und Familien auf den Weg gebracht. Jetzt scheint die Zeit reif, lauter zu werden. Und sichtbar.

TIECKSTRASSE
„Parr- und Gemeindeglieder der Golgathagemeinde“ steht in großen Lettern über dem Eingang. Aber einladend sieht anders aus. Das leer stehende, vierstöckige Vorderhaus in der Tieckstraße rottet seit Jahren vor sich hin. Im Innenhof haben Tauben und wilder Wein, der die Hausfassade umrankt, die Macht übernommen. Da Dach ist undicht, die Fenster teilweise zugewuchert. Vor Kurzem hat die Stiftung das Haus von der Kirche gekauft. Drei Millionen Euro werden jetzt in die Sanierung fließen. Wenn alles klappt, dann ziehen hier 2018 die Ersten ein. Frauen natürlich. Bedürftige.

Die Stiftung will nicht nur expandieren, sie muss. Die alten Bankkredite sind bald abbezahlt. Spätestens in zehn Jahren schwimmt die Koepjohann'sche Stiftung im Geld. Ihre Immobilien liegen so formidabel im Stadtzentrum, haben prominente Mieter und großzügige Grundrisse. Die Mieten sind nicht billig.

Jetzt kommen aber erst einmal die Bauarbeiter. Die Tieckstraße ist nun der erste Testballon. Die „Sophie“, der Frauentreff in der Albrechtstraße, hat so großen Zulauf, dass Erweiterung dringend notwendig. „Also haben wir beschlossen, eine Dependence zu gründen“, sagt Janka Haverbeck. Mitten in Mitte selbstverständlich, mittendrin in dieser beschaulichen, wohlsituierten Bürgerlichkeit. Da gehört ein solcher Ort hin, findet Haverbeck. Die Stiftung, das merkt man, will mehr Verantwortung übernehmen. Am besten geht das mit Initiativen und Anlaufstellen, die zwar geografisch in der Spandauer Vorstadt angesiedelt sind, aber alten Frauen aus Berlin offen stehen. Jetzt kommen aber erst einmal die Bauarbeiter. In der Tieckstraße entsteht in den kommenden Monaten ein offener Frauentreffpunkt im Souterrain, geöffnet an mindestens vier Tagen pro Woche. Im Hochparterre werden Apartments mit acht Schlafplätzen und einer Gemeinschaftsküche eingerichtet. Das Angebot richtet sich an obdachlose Frauen, die versuchen wollen, wieder in einen geregelten Alltag zu kommen. Die beiden oberen Etagen wird die Diakonie mieten und dort ebenfalls Schlafplätze für Frauen schaffen. Einen Namen für die Einrichtung gibt es übrigens auch schon: Maria Elisabeth.