



Terrassenhaus / Hofansicht

SPREE:FABRIK

Terrassenhaus

Köpenicker Straße 7A · 10997 Berlin-Kreuzberg

Gebäudeteil	Terrassenhaus (Neubau)
Gesamtmietfläche	ca. 2.060 m ²
Mieteinheiten	14 Einheiten
Einheitengrößen	50 m ² – 400 m ²
Nutzungsart	Büro / Atelier / Gewerbe / Gastronomie EG
Verfügbarkeit	2028
Mietpreis	[€/m ² einfügen] zzgl. NK



Terrassenhaus / Terrasse

Das Projekt

Das Terrassenhaus ist der neu errichtete Gebäudeteil des Ensembles SPREE:FABRIK an der Köpenickerstraße 7A. Als fünfgeschossiger Neubau fügt er sich behutsam in das denkmalgeschützte Umfeld ein und bildet gemeinsam mit Fabrik und Vorderhaus ein kohärentes urbanes Quartier unmittelbar an der Spree.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine umlaufenden, begrünten Terrassen auf jedem Geschoss aus, die den Außenraum konsequent in die Arbeitswelt integrieren. Im Erdgeschoss schafft eine Gastronomienutzung öffentliche Zugänglichkeit; die gemeinschaftliche Dachterrasse im obersten Geschoss bietet einen offenen kollektiven Ort mit weitem Blick auf die Spree und die Stadt.

Die 14 Mieteinheiten variieren in Größe und Zuschnitt und ermöglichen unterschiedlichste Nutzungsprogramme – von kleinen Büros und Ateliers bis hin zu großzügigen Gewerbe- und Kreativflächen. Einheiten können auf Wunsch zusammengelegt werden.

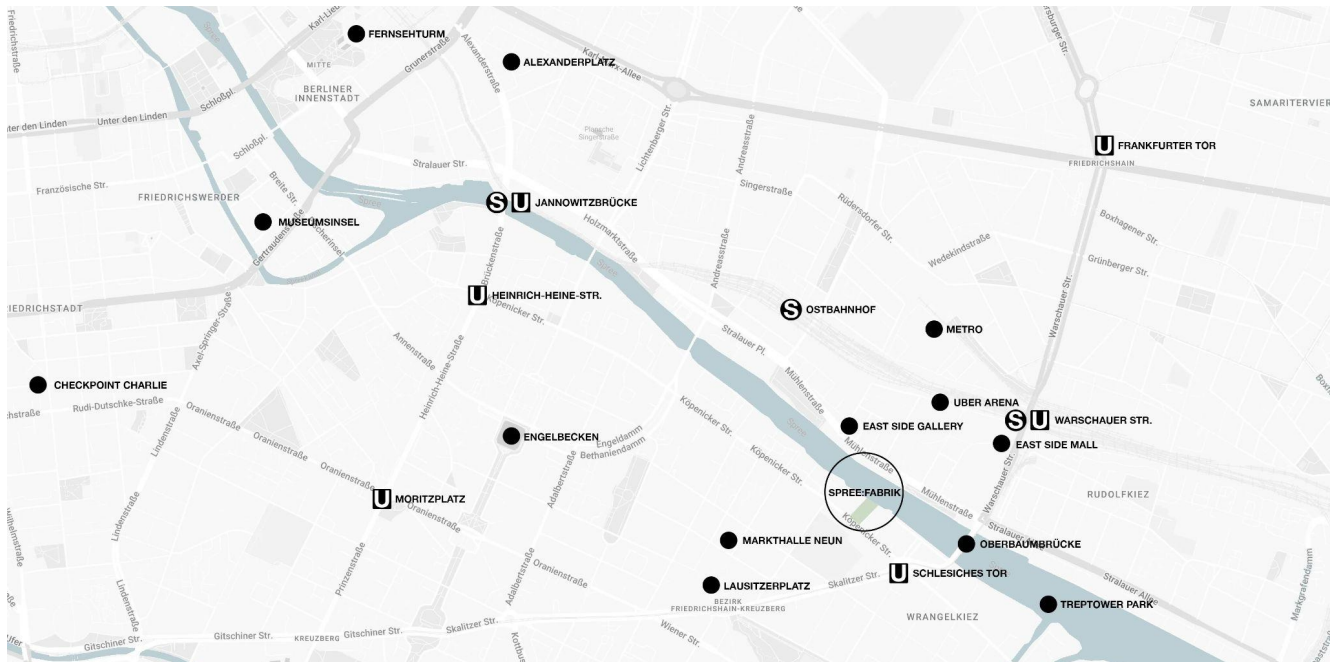


Terrassenhaus / Strassenansicht

Lage & Umgebung

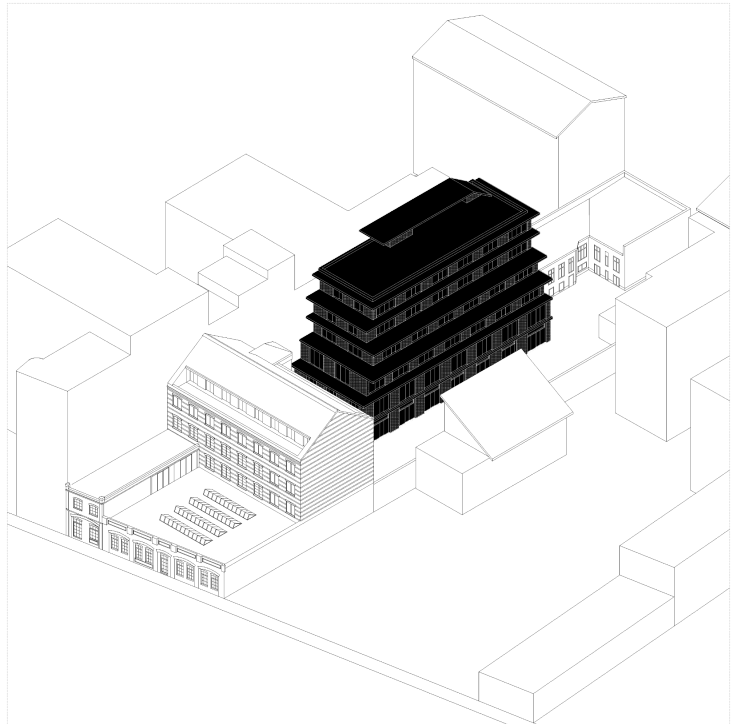
Die Köpenickerstraße 7A liegt im östlichen Kreuzberg, direkt an der Spree. Die Lage verbindet historische Industriesubstanz mit dem urbanen Kreuzberger Umfeld – kreative Studios, Gastronomie und Kulturrorte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Adresse	Köpenickerstraße 7A, 10997 Berlin-Kreuzberg
U-Bahn	[z. B. U1 Schlesisches Tor – ca. X min]
S-Bahn	[z. B. S3/S5/S7/S9 Ostbahnhof – ca. X min]
Bus	[Linie einfügen]
Fahrrad	Direkte Anbindung an Spreeufer-Radweg
PKW / Parken	[Verfügbarkeit Stellplätze klären]
Flughafen BER	ca. 30 min (A113)



Objektbeschreibung – Terrassenhaus

Der Neubau wurde unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Nachbargebäude entwickelt. Die Fassade nimmt in Maßstab und Materialität Bezug auf das historische Ensemble; die begrünten Terrassenebenen bilden das gestalterische und räumliche Leitthema des Gebäudes.



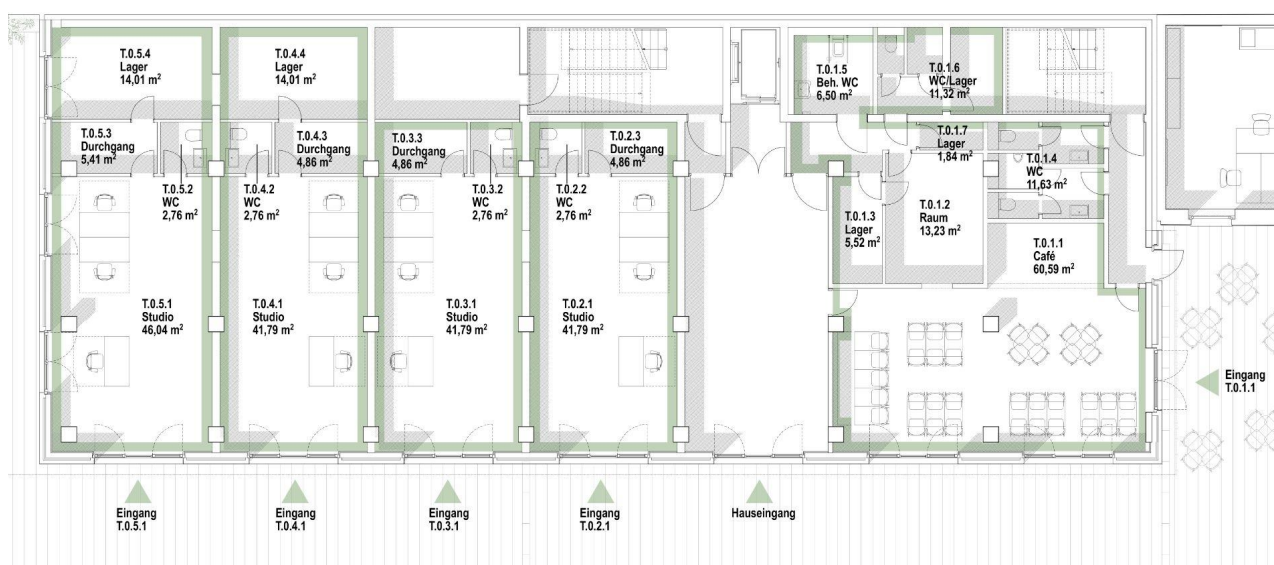
Bauart	Neubau
Geschosse	EG + 4 OG
Raumhöhen	ca. [X,X] m
Konstruktion	Stahlbeton / Holzhybrid
Fassade	Abbruchziegel
Terrassen	Begrünte Außenterrassen je Einheit, jedes Geschoss
Dachterrasse	Gemeinschaftliche Dachterrasse, Spree- und Stadtblick
Aufzug	ja
Barrierefreiheit	ja
Heizung	Fernwärme
Kühlung	ja
Internet / Glasfaser	ja
Sanitär	Sanitärkerne je Geschoss
Stellplätze	keine
Fahrradstellplätze	im Hof
Fertigstellung	2028

Grundrisse & Mietflächen

Das Terrassenhaus umfasst 14 Mieteinheiten über fünf Geschosse – mindestens zwei Einheiten je Geschoss. Jede Einheit verfügt über eine eigene Außenterrasse. Die ausgewiesene Mietfläche setzt sich aus Innenfläche und anteiliger Terrassenfläche zusammen (nach gif 2017).

Erdgeschoss (EG)

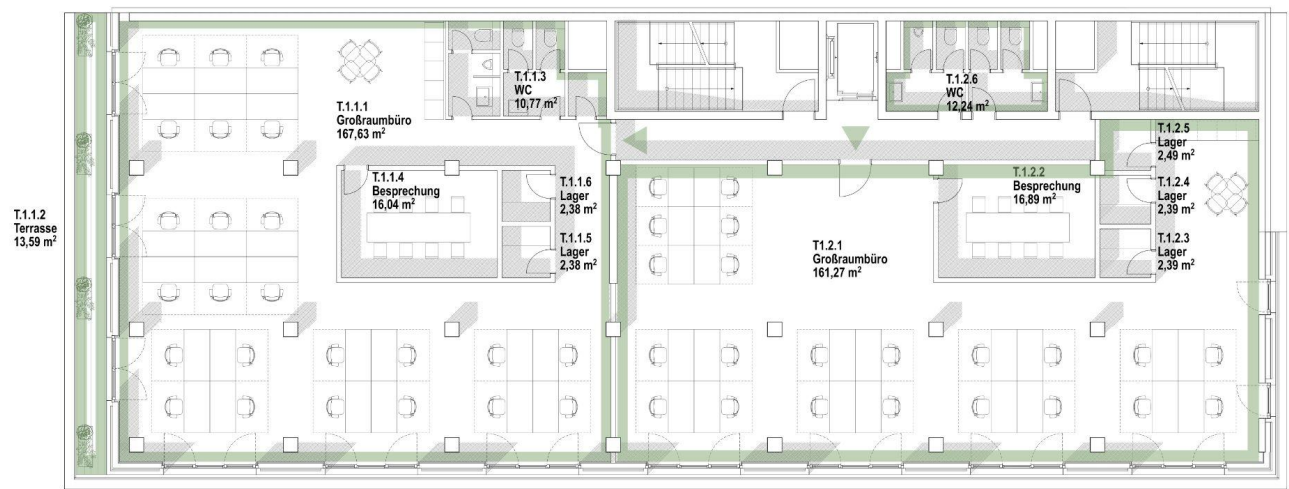
Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Innenhof und Spreeseite. Besonders geeignet für Gastronomie oder publikumsorientierte Nutzungen.



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.0.1.1	120 m ²	50 m ²	120 m²	Gastronomie	Verf. ab 2028
T.0.2.1	50 m ²	0 m ²	50 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.3.1	50 m ²	0 m ²	50 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.4.1	65 m ²	0 m ²	65 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.5.1	70 m ²	0 m ²	70 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028

1. Obergeschoss (1. OG)

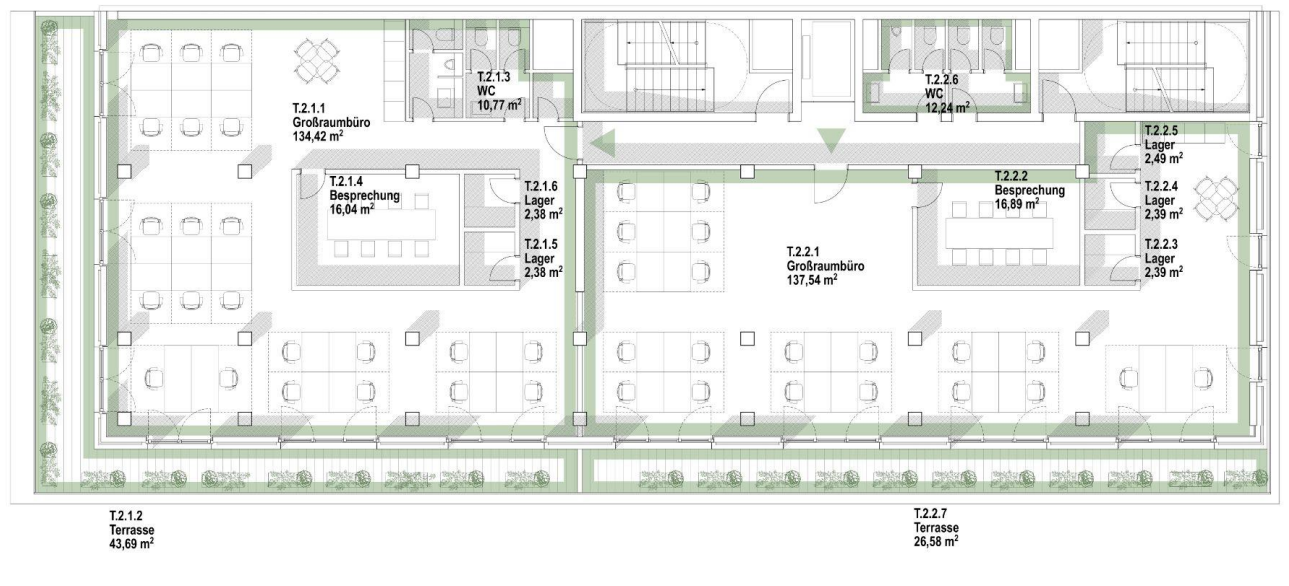
Erstes Obergeschoss mit begrünten Terrassen zur Spreefront und zum Innenhof.



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.1.1.1	203 m²	13 m²	210 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.1.2.1	201 m²	0 m²	201 m²	Büro	Verf. ab 2028

2. Obergeschoss (2. OG)

Zweites Obergeschoss mit umlaufenden Terrassenbändern.

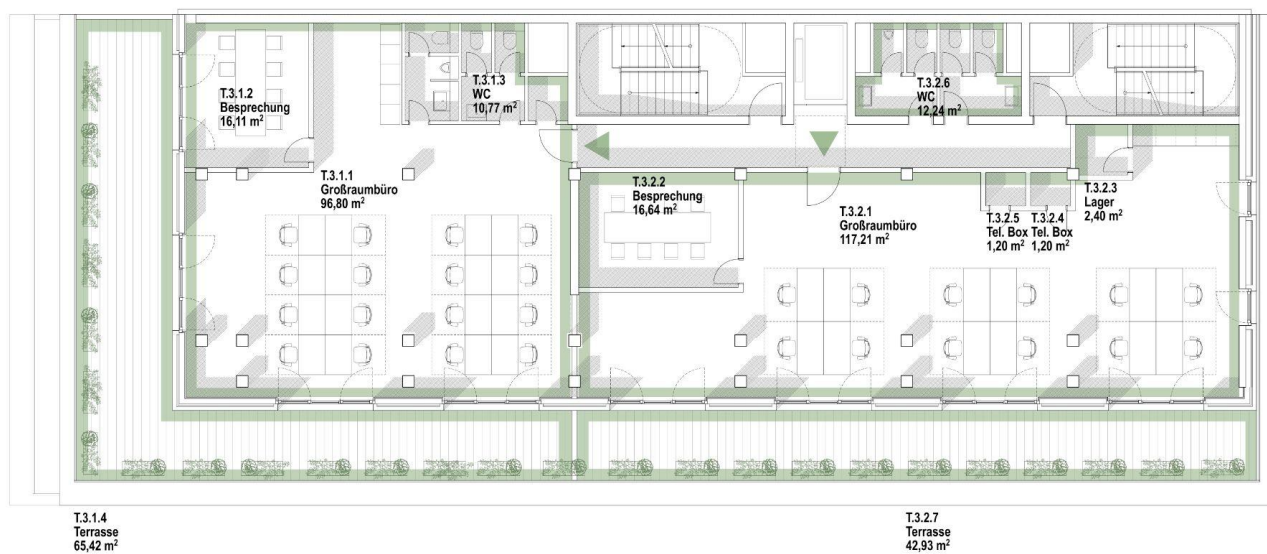


Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.2.1.1	170 m²	44 m²	192 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.2.2.1	176 m²	26 m²	190 m²	Büro	Verf. ab 2028

Zusätzlich: Gemeinschaftliche Dachterrasse 96,60 m² – für alle Mieter zugänglich.

3. Obergeschoss (3. OG)

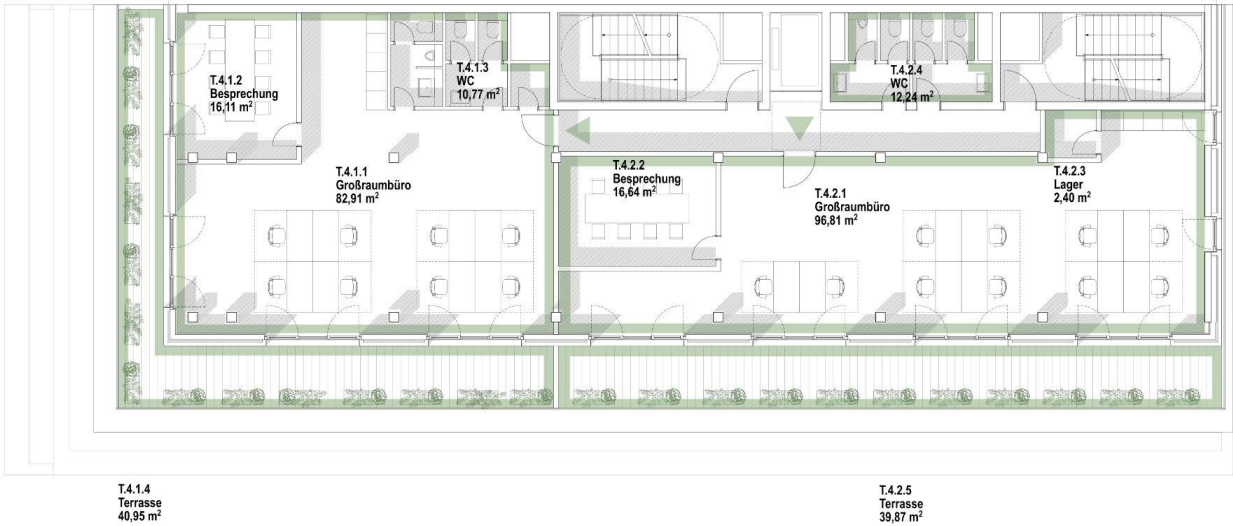
Drittes Obergeschoss mit großzügigen Terrassenflächen zur Spree.



Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T3.1.1	127 m²	65 m²	160 m²	Büro	Verf. ab 2028
T3.2.1	152 m²	42 m²	173 m²	Büro	Verf. ab 2028

Zusätzlich: Gemeinschaftliche Dachterrasse 96,60 m² – für alle Mieter zugänglich.

4. Obergeschoss (4. OG)

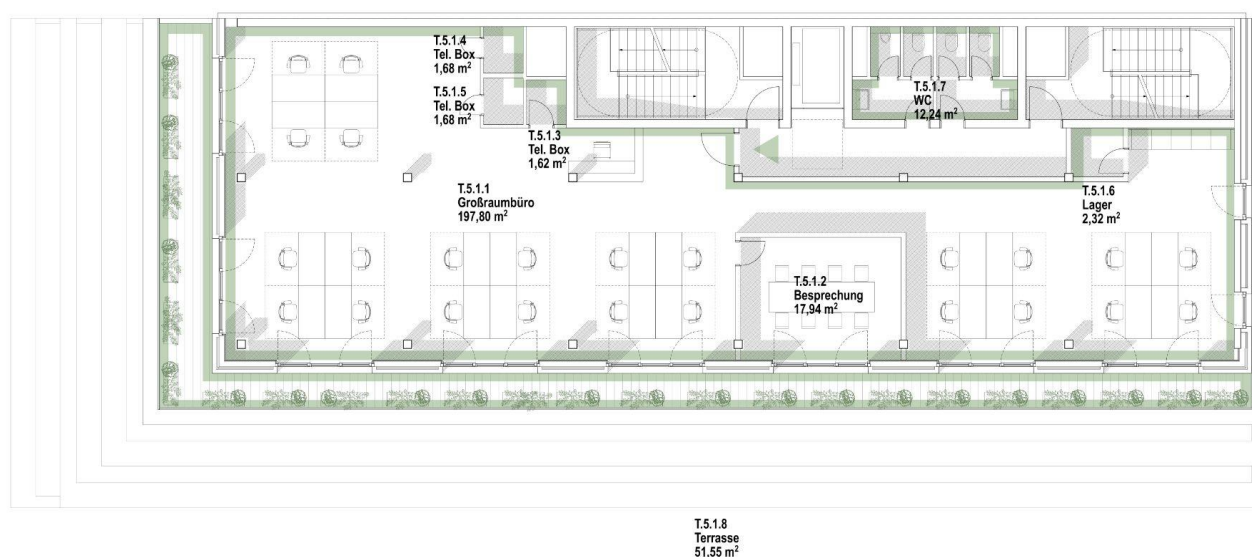


Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.4.1.1	113 m²	40 m²	133 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.4.2.1	129 m²	40 m²	149 m²	Büro	Verf. ab 2028

Zusätzlich: Gemeinschaftliche Dachterrasse 96,60 m² – für alle Mieter zugänglich.

5. Obergeschoss / Dachgeschoss (5. OG)

Oberstes Geschoss mit direktem Zugang zur gemeinschaftlichen Dachterrasse. Panoramaaussicht auf Spree und Stadtsilhouette.



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.5.1.1	238 m ²	51 m ²	263 m²	Büro	Verf. ab 2028

Zusätzlich: Gemeinschaftliche Dachterrasse 96,60 m² – für alle Mieter zugänglich.

Mietkonditionen

Mietpreis Innenfläche	[€/m²/Monat] zzgl. Betriebskosten
Mietpreis Terrassenfläche	[€/m²/Monat – Anrechnung nach gif 2017]
Betriebskosten	ca. [€/m²/Monat] (Vorauszahlung)
Flächenberechnung	nach gif 2017
Mindestmietdauer	[X Jahre]
Mietbeginn	nach Vereinbarung
Mietfreie Zeit	nach Vereinbarung (Ausbauphase)
Kaution	[X Monatsmieten]
Ausbaustandard	Rohbaufertig / Mieterausbau nach Absprache
Stellplätze	[Preis / Monat einfügen]
Provision	[provisionsfrei / X % ggf. einfügen]

Einheiten können auf Wunsch zusammengelegt werden. Individuelle Ausbauvarianten und mietfreie Ausbauphasen sind im Rahmen des Mietvertrags verhandelbar. Für konkrete Angebote sprechen Sie uns direkt an.

Nachhaltigkeit & Technik

Als Neubau innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles verbindet das Terrassenhaus zeitgemäße Energiestandards mit einem sensiblen Umgang mit dem historischen Kontext. Extensive Begrünung auf allen Terrassenebenen und der Dachfläche verbessert das Mikroklima und fördert die Biodiversität im städtischen Raum.

Energiestandard	KfW 55
Heizung	Fernwärme
Photovoltaik	Ja
Terrassenbegrünung	Intensiv begrünt, alle Geschosse
Dachbegrünung	Intensiv begrünt
Regenwasser	Versickerung auf dem Grundstück
Zertifizierung	[DGNB / BREEAM – falls geplant]
Fahrradinfrastruktur	Abstellplätze im Hof

Geschichte des Ortes

Das Areal an der Köpenickerstraße 7A hat eine über 150-jährige Geschichte als Produktions- und Gewerbestandort an der Berliner Spree. Im späten 19. Jahrhundert entstand hier mit der Dampfdruckerei und der Kattundruckerei Dannenberger ein bedeutendes industrielles Ensemble der Berliner Textil- und Mediengeschichte.

Die unmittelbare Wasserlage ermöglichte damals den effizienten Rohstofftransport per Schiff sowie die Nutzung des Wassers im Produktionsprozess. Dieser enge Bezug zwischen Gebäude, Produktion und Fluss ist bis heute ablesbar – und wird durch die Revitalisierung bewusst fortgeschrieben.

Trotz Kriegsschäden und wechselnden Nutzungen in der DDR-Zeit blieb die historische Struktur weitgehend erhalten. Das neue Terrassenhaus nimmt als zeitgenössischer Beitrag Bezug auf diese Geschichte und vervollständigt das Ensemble mit einer eigenständigen, zeitgemäßen Haltung.



Kontakt & Ansprechpartner

Vermietung & Hausverwaltung

Organisation	Hausverwaltung Klinkenberg
Ansprechpartner	Matthias Kraemer
Telefon	+49 30 617768438
E-Mail	hausverwaltung@klinkenberg-architekten.de
Besichtigungen	nach Vereinbarung

Gesamtplanung & Projektentwicklung

Büro	Klinkenberg Architekten
Kontakt	Dipl.-Ing. Stefan Klinkenberg
Adresse	Köpenicker Straße 8, 10997 Berlin
Telefon	030 61 77 68 40
E-Mail	buero@klinkenberg-architekten.de

In Zusammenarbeit mit:

Studio	RHO – Vision GmbH
Adresse	Köpenicker Straße 9, 10997 Berlin
Web	www.rho.vision
E-Mail	mail@rho.vision

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Stand: Juli 2025 · © 103 Prinzen GmbH & Co. KG