



Fabrik Fassade / Spreeblick

SPREE:FABRIK

Fabrik

Köpenicker Straße 7A · 10997 Berlin-Kreuzberg

Gebäudeteil	Fabrik (Bestand, denkmalgeschützt)
Gesamt-Mietfläche	2.000 m ²
Mieteinheiten	5 Einheiten
Einheitengrößen	200 m ² – 800 m ²
Nutzungsart	Büro / Atelier / Gewerbe
Verfügbarkeit	2027
Mietpreis	[€/m ² einfügen] zzgl. NK

Das Projekt

Die SPREE:FABRIK an der Köpenickerstraße 7A steht exemplarisch für eine verantwortungsbewusste Revitalisierung des denkmalgeschützten industriellen Erbes Berlins. Das Ensemble vereint drei eigenständige Gebäudeteile – Vorderhaus, Fabrik und Terrassenhaus (Neubau) – zu einem kohärenten urbanen Quartier unmittelbar an der Spree.

Das ehemalige Fabrikgebäude der Dampfdruckerei bildet das Herzstück des Areals. Die behutsame Aufstockung ergänzt die denkmalgeschützte Substanz; verloren gegangene Fassadenachsen werden in Anlehnung an den historischen Bestand wiederhergestellt. Jede Einheit verfügt über eigene, begrünte Terrassen mit direktem Blick auf die Spree.

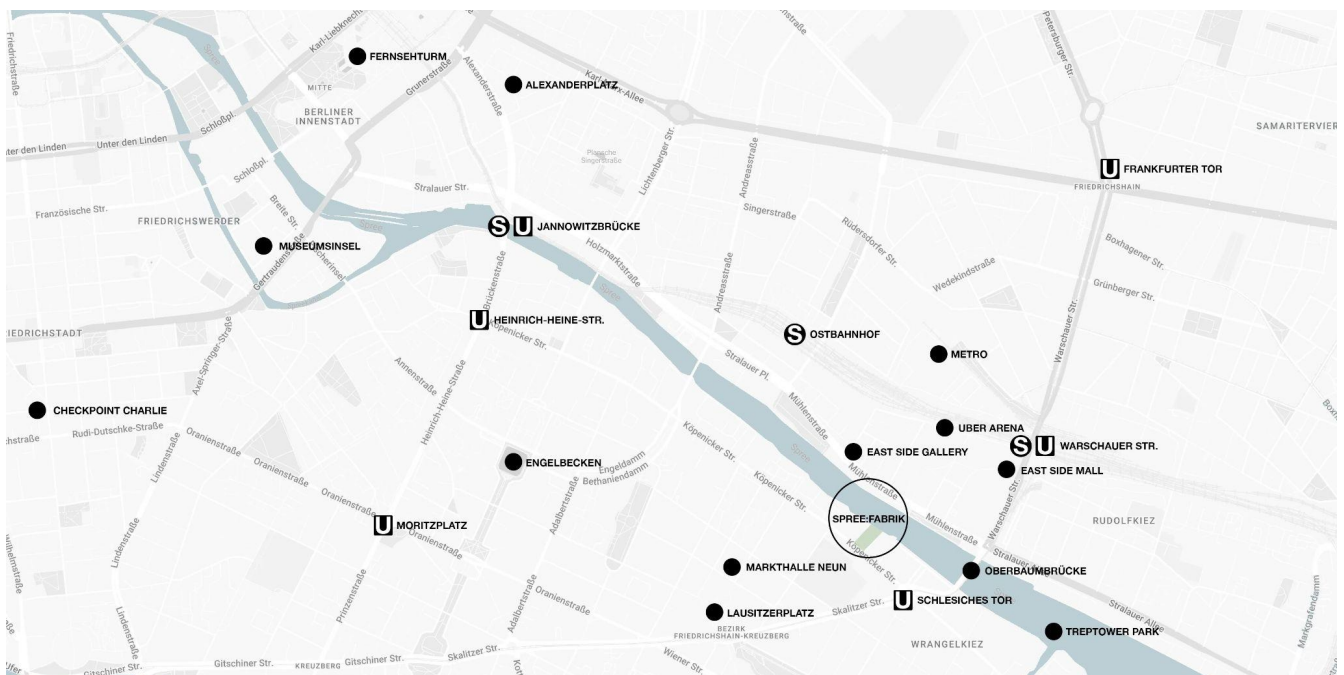


Fabrik Fassade / Hofansicht

Lage & Umgebung

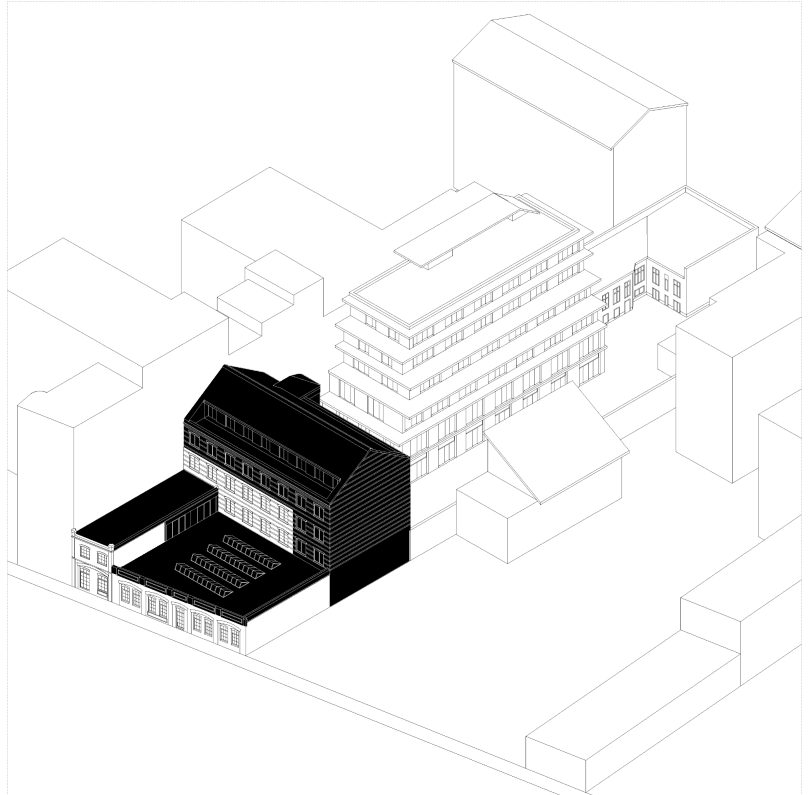
Die Köpenickerstraße 7A liegt im östlichen Kreuzberg, direkt an der Spree, in unmittelbarer Nähe zur Oberbaumbrücke. Die Lage verbindet die historische Industriegeschichte des Spreeufers mit dem pulsierenden urbanen Umfeld Kreuzbergs.

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

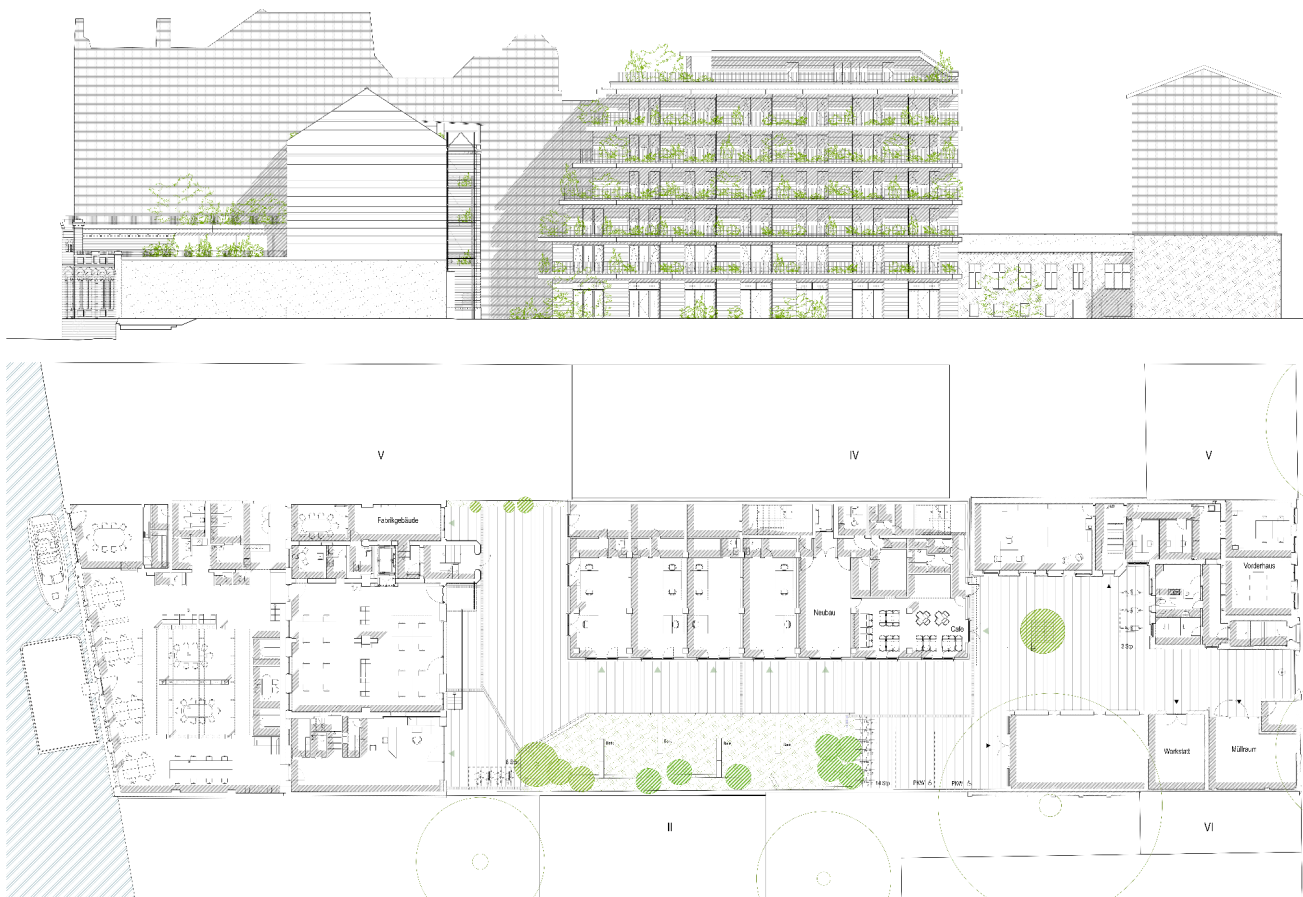
Das Fabrikgebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles und wird behutsam saniert und aufgestockt. Die industriellen Qualitäten – Raumhöhen, Sichtbeton, Holzbalkendecken und großformatige Fensterachsen – bleiben erhalten und erfahren eine zeitgemäße Aufwertung.



Baujahr (Bestand)	spätes 19. Jahrhundert (Dampfdruckerei)
Denkmalschutz	Ja – Ensembleschutz
Geschosse	EG + 4 OG
Raumhöhen	ca. [X,X] m (variiert je Geschoss)
Konstruktion	Massivbau, Stahlsteindecken,
Fassade	Historische Ziegelfassade, restauriert
Terrassen	Begrünte Außenterrassen je Einheit
Aufzug	Ja
Barrierefreiheit	Ja
Heizung	Fernwärme
Kühlung	
Internet / Glasfaser	Ja
Sanitär	Gemeinschaftliche Sanitärkerne je Geschoss
Stellplätze	Keine
Fahrradstellplätze	im Hof
Fertigstellung	2027

Lageplan

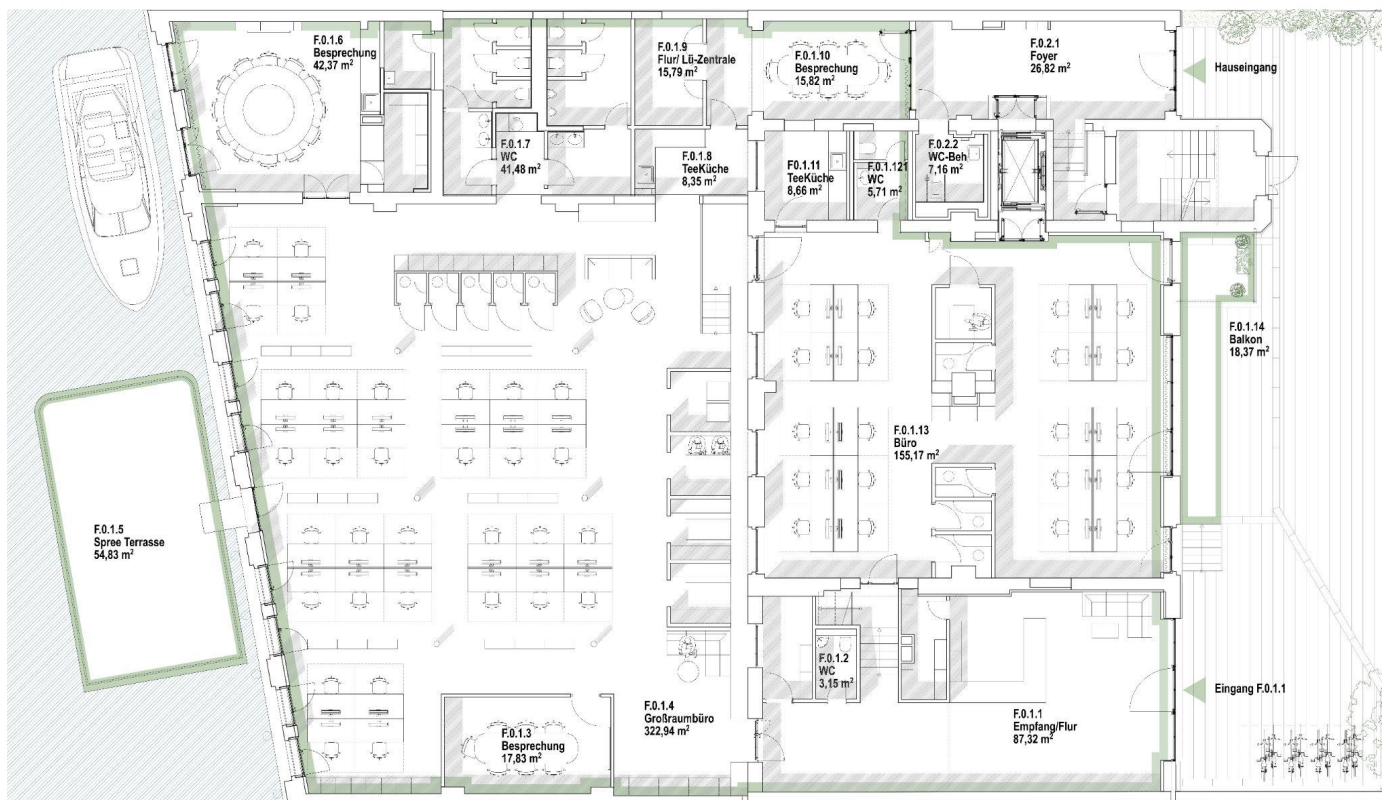
Die Fabrik befindet sich im hinteren Teil des Gewerbehofs, unmittelbar an der Spree. Die oberen Geschosse verfügen über großzügige Dachterrassen mit direktem Blick auf das Wasser. Direkt am Spreeufer stehen zwei Anlegeplätze für Boote zur Verfügung. Der Hof ist für Lieferfahrzeuge befahrbar – eine direkte Anfahrt bis vor die Eingangstür ist möglich. Ausreichend Fahrradstellplätze stehen im Hof zur Verfügung.



Grundrisse & Mietflächen

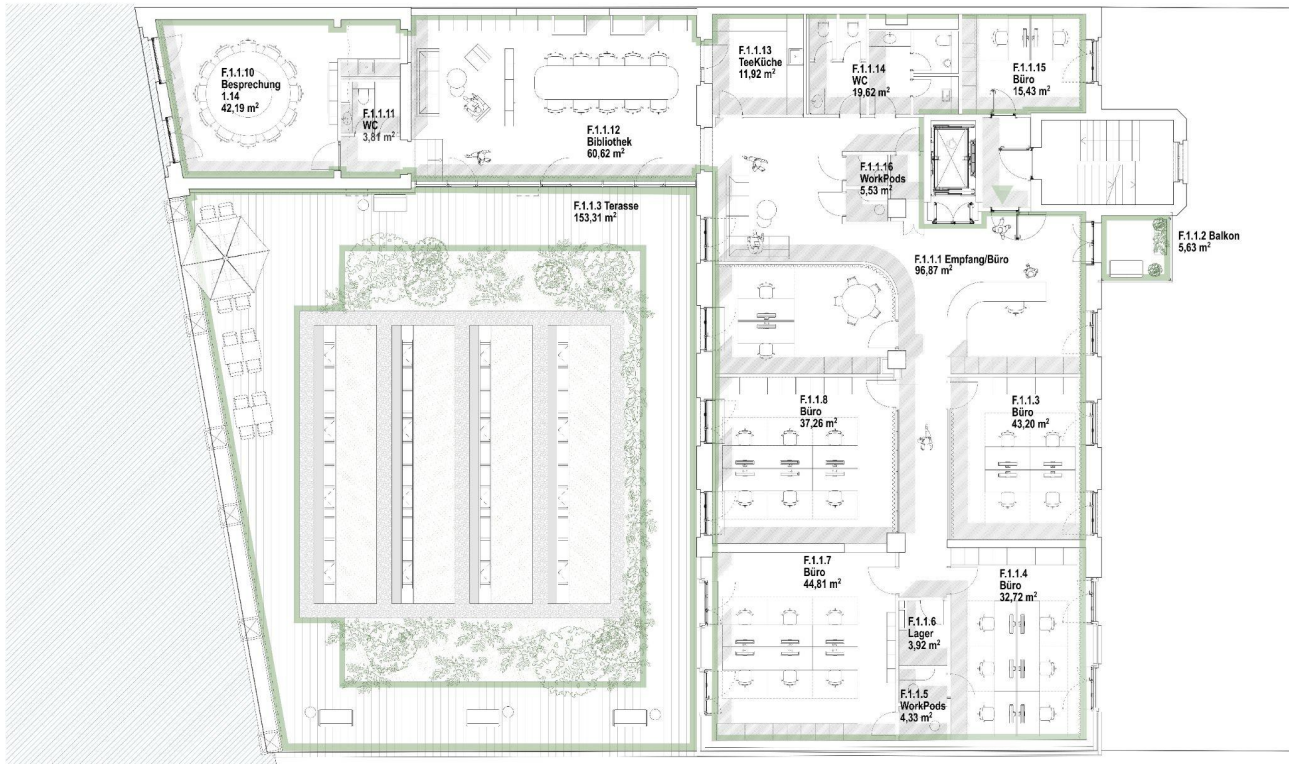
Die Fabrik umfasst fünf Mieteinheiten über vier Geschosse. Alle Einheiten sind individuell konfigurierbar; Kombinationen benachbarter Einheiten sind möglich. Jede Einheit verfügt über direkte Terrassenanbindung zur Spree.

Erdgeschoss (EG)



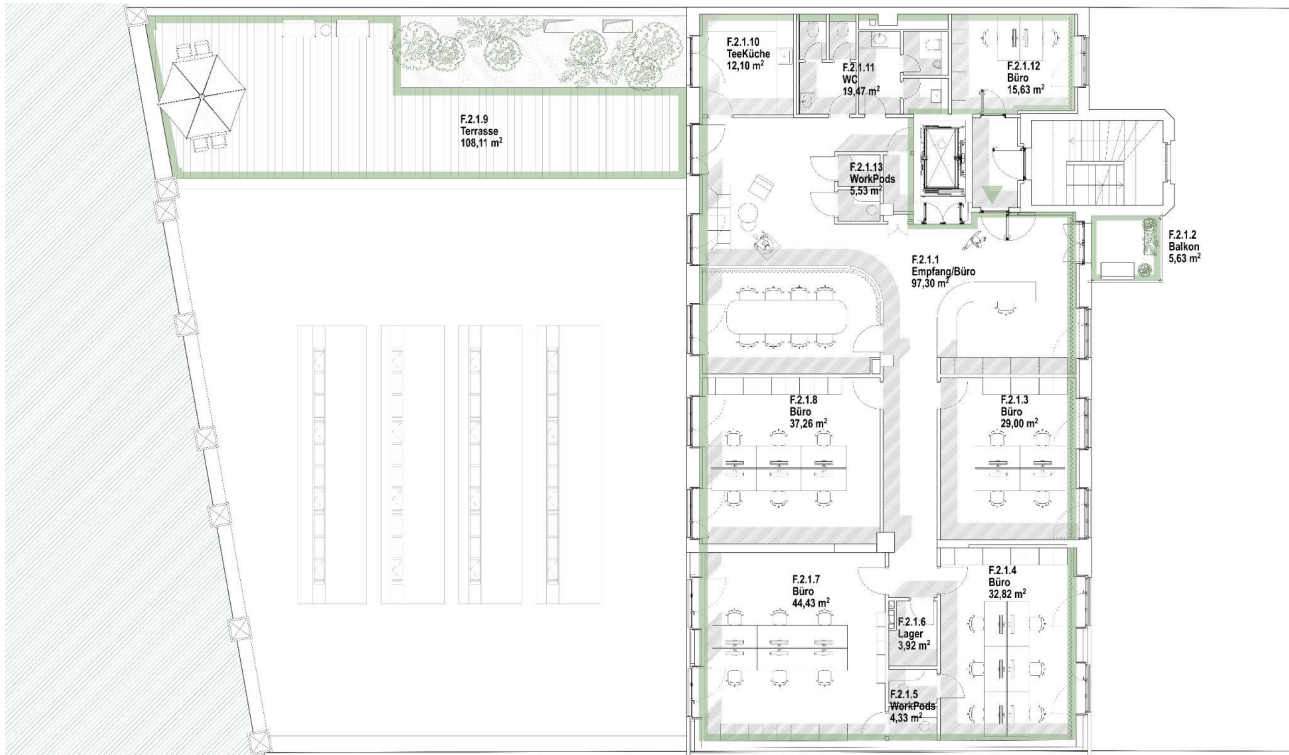
Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.0.1	764 m²	73 m²	800 m²	46	Büro	Verf. ab 2027

1. Obergeschoss (1. OG)



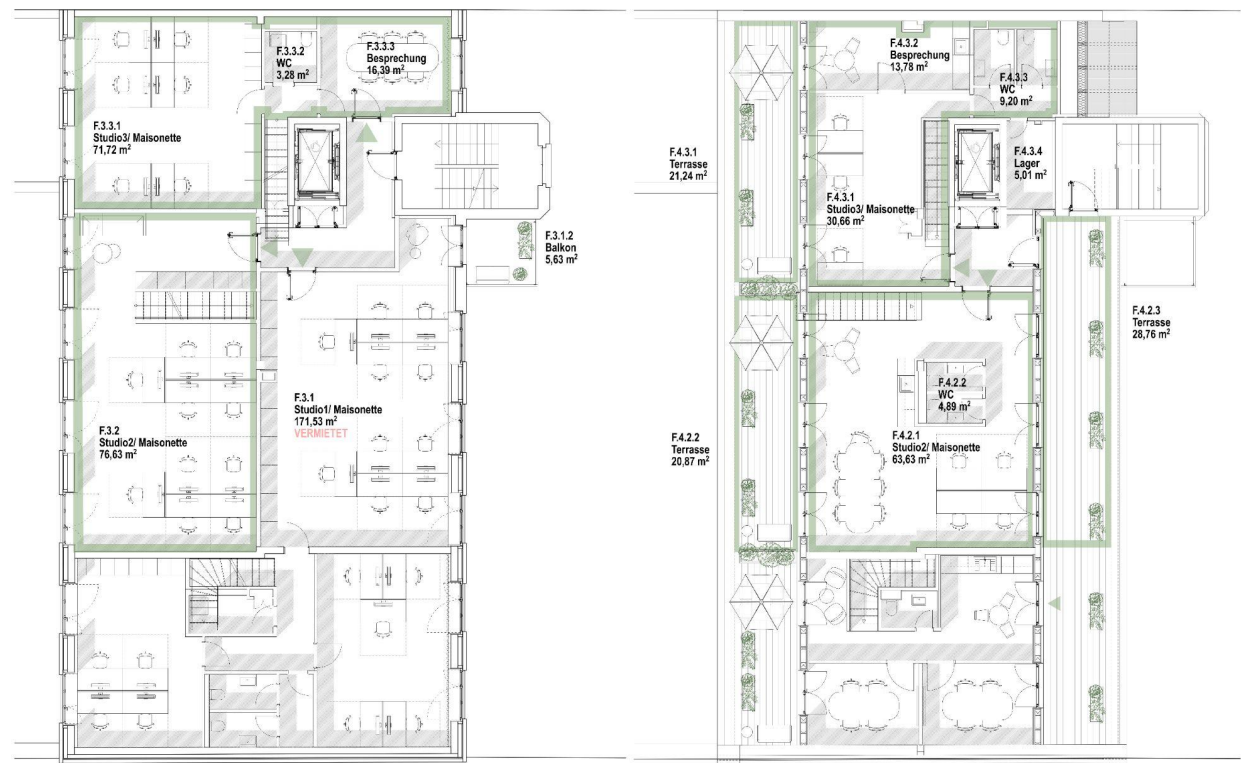
Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.1.1	502 m²	160 m²	582 m²	26	Büro	Vermietet

2. Obergeschoss (2. OG)



Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.2.1	359 m²	115 m²	416 m²	24	Büro	Verf. ab 2027

3 - 4 Obergeschoss (3. OG - 4.OG)



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.3.2	170 m²	50 m²	195 m²	14	Büro	Verf. ab 2027
F.3.3	160 m²	22 m²	172 m²	9	Büro	Verf. ab 2027

Mietkonditionen

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

Kombinationen mehrerer Einheiten sind nach Abstimmung möglich. Individuelle Ausbauvarianten können im Rahmen des Mietvertrags vereinbart werden. Für konkrete Angebote sprechen Sie uns direkt an.

Nachhaltigkeit & Technik

Die Sanierung und Erweiterung der Fabrik erfolgt nach dem Prinzip des ressourcenschonenden Weiterbaus. Historische Bausubstanz wird maximal erhalten; neue Eingriffe sind reversibel und klar ablesbar.

Energiestandard	KfW 70
Heizung	Fernwärme
Photovoltaik	Ja
Begrünung	Intensive Dach- und Terrassenbegrünung
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. Die denkmalgeschützten Gebäude sind heute Träger eines kollektiven Gedächtnisses und bilden die Grundlage für ein zeitgemäßes, urbanes Arbeitsquartier.



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*