



Fabrik Fassade / Spree View

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.

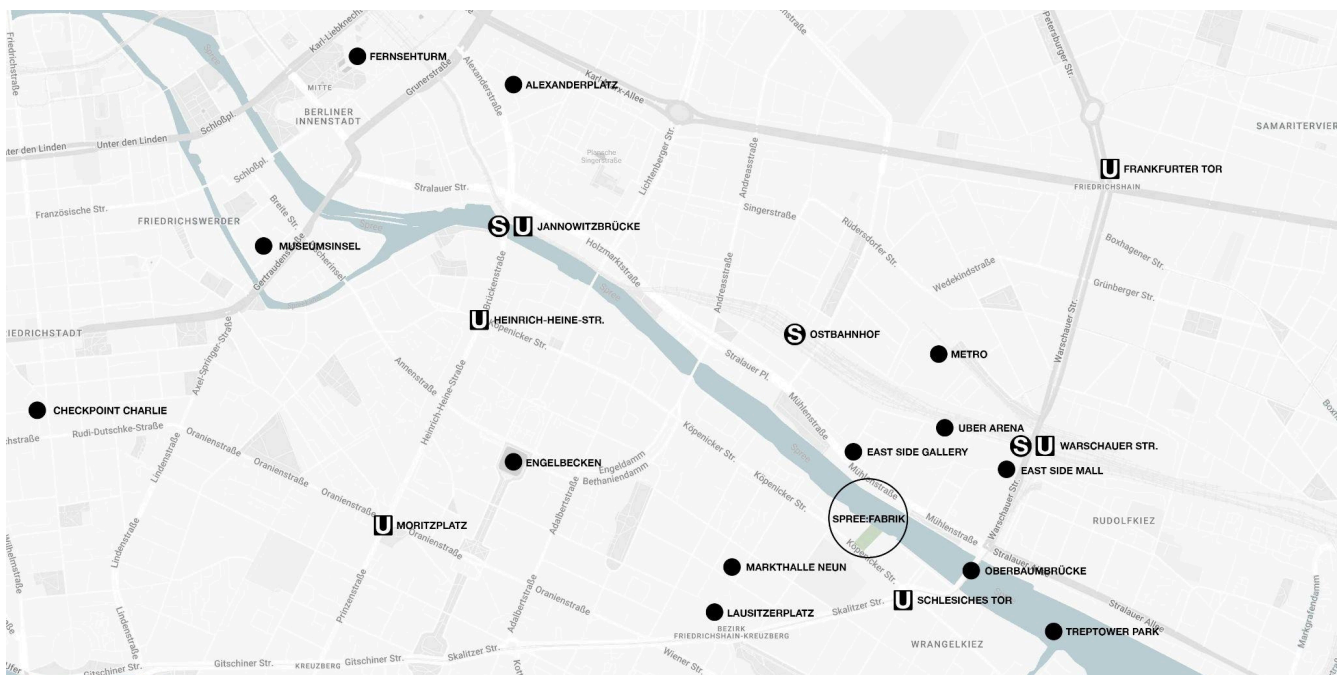


Fabrik Fassade / Hofansicht

Lage & Umgebung

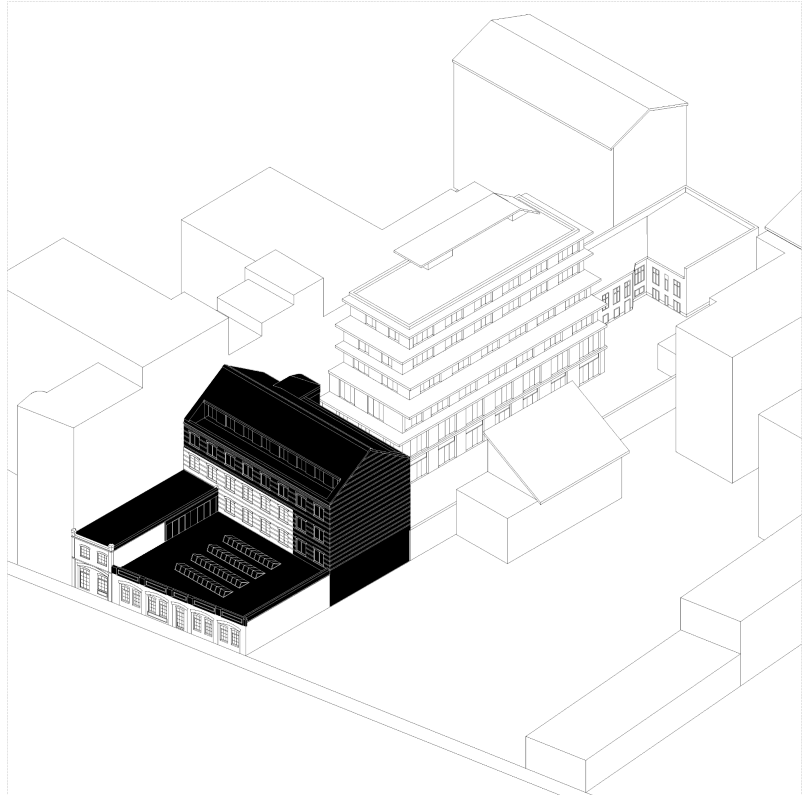
Die Köpenickerstraße 7A liegt im östlichen Kreuzberg, direkt an der Spree, in unmittelbarer Nähe zur Oberbaumbrücke. Die Lage verbindet die historische Industriegeschichte des Spreeufers mit dem pulsierenden urbanen Umfeld Kreuzbergs.

Adresse	Köpenicker Straße 7A, 10997 Berlin-Kreuzberg
U-Bahn	U1/U3 Schlesisches Tor – ca. 5 min
S-Bahn	S3/S5/S7/S9 S/U Warschauer Str.– ca. 12 min
Bus	165/265/N60/N65
Fahrrad	Direkte Anbindung an Spreeufer-Radweg
PKW / Parken	Nein
Flughafen BER	ca. 30 min (A113)



Objektbeschreibung

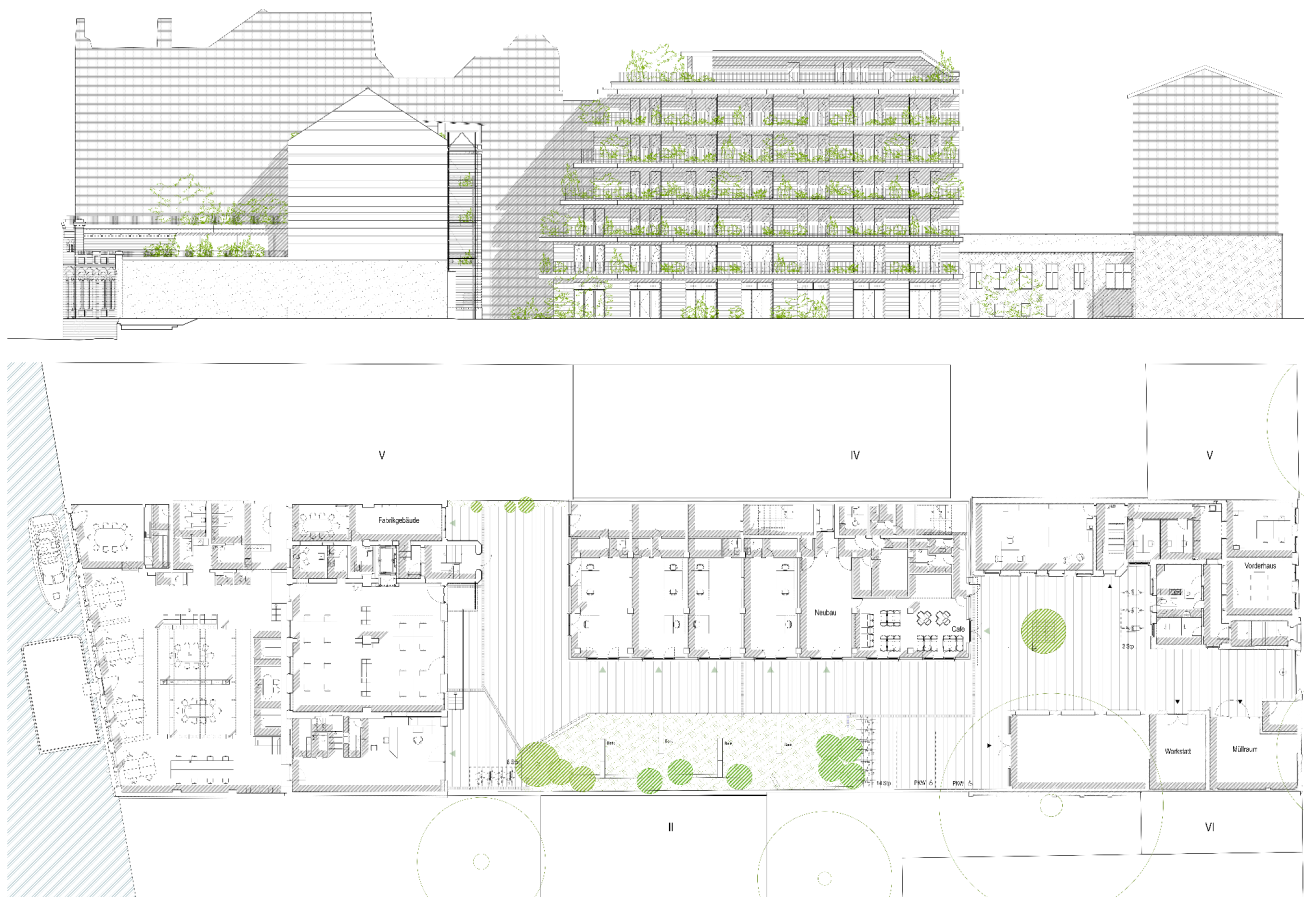
Das Fabrikgebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles und wird behutsam saniert und aufgestockt. Die industriellen Qualitäten – Raumhöhen, Sichtbeton, Holzbalkendecken und großformatige Fensterachsen – bleiben erhalten und erfahren eine zeitgemäße Aufwertung.



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

Lageplan

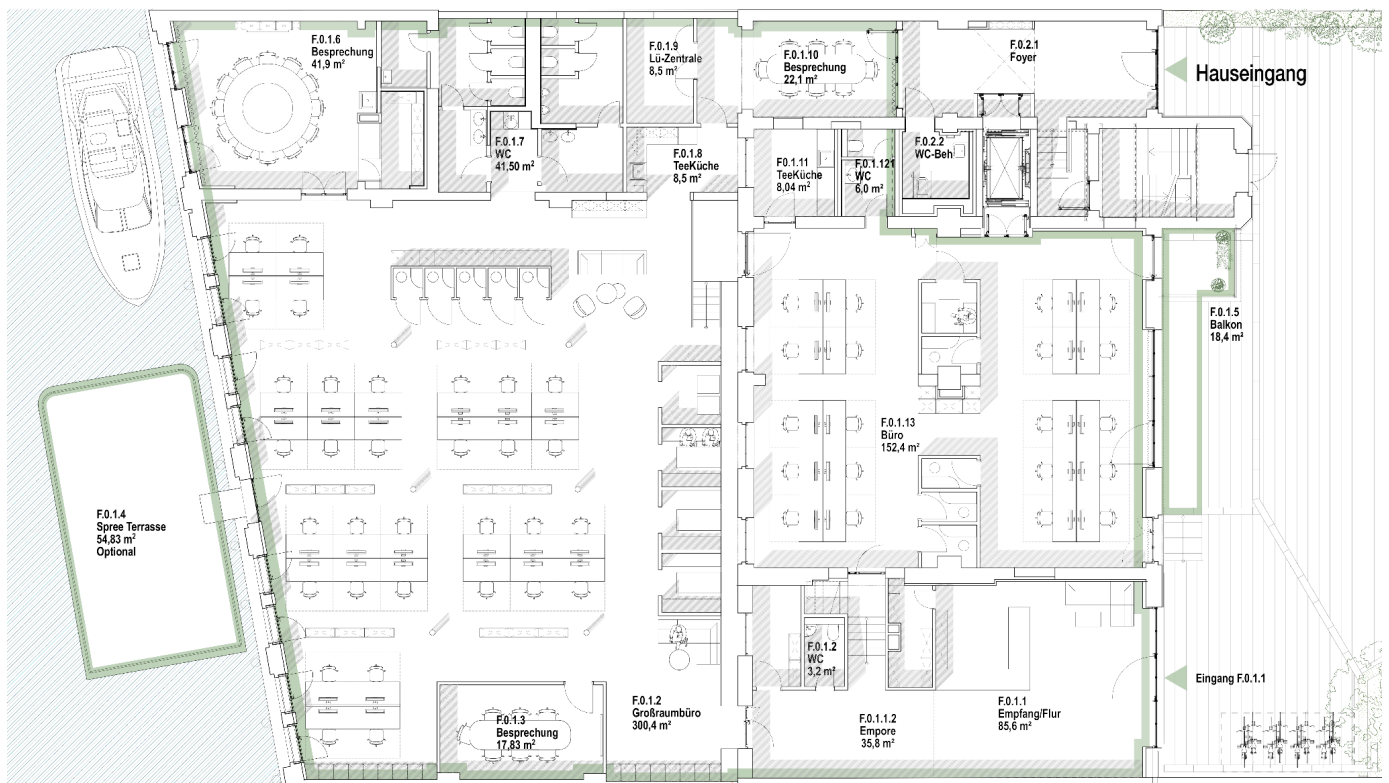
Die Fabrik befindet sich im hinteren Teil des Gewerbehofs, unmittelbar an der Spree. Die oberen Geschosse verfügen über großzügige Dachterrassen mit direktem Blick auf das Wasser. Direkt am Spreeufer stehen zwei Anlegeplätze für Boote zur Verfügung. Der Hof ist für Lieferfahrzeuge befahrbar – eine direkte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



Grundrisse & Mietflächen

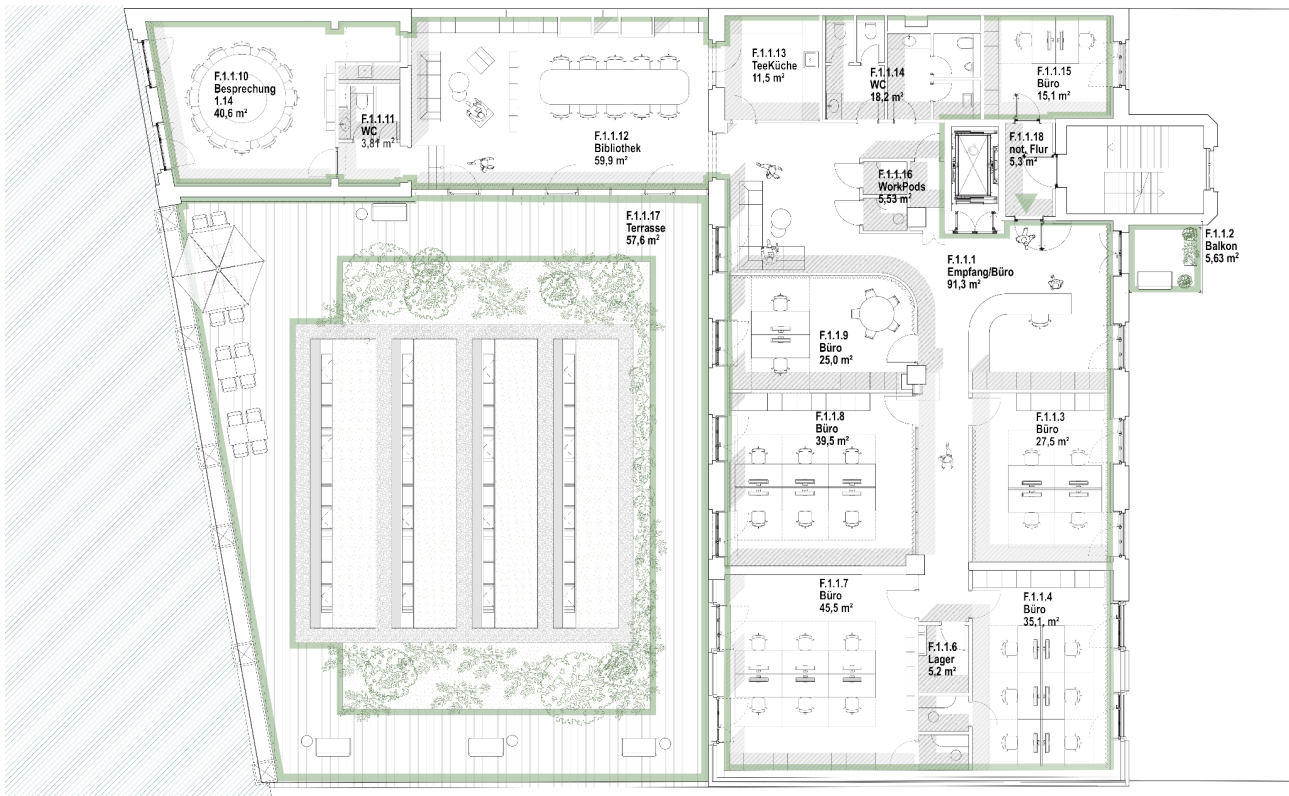
Die Fabrik umfasst fünf Mieteinheiten über vier Geschosse. Alle Einheiten sind individuell konfigurierbar; Kombinationen benachbarter Einheiten sind möglich. Jede Einheit verfügt über direkte Terrassenanbindung zur Spree.

Erdgeschoss (EG)



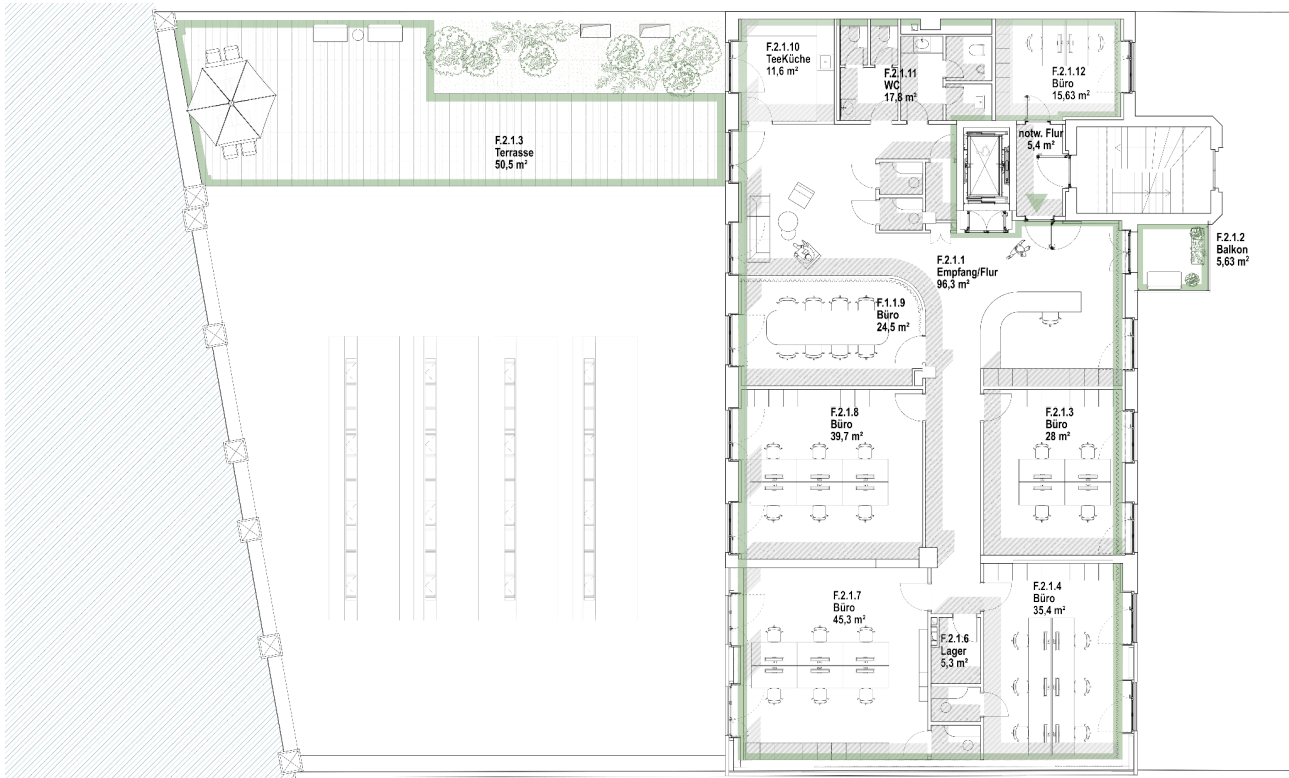
Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.0.1	731,8 m²	18,4 m²	741 m²	46	Büro	Verf. ab 2027

1. Obergeschoss (1. OG)



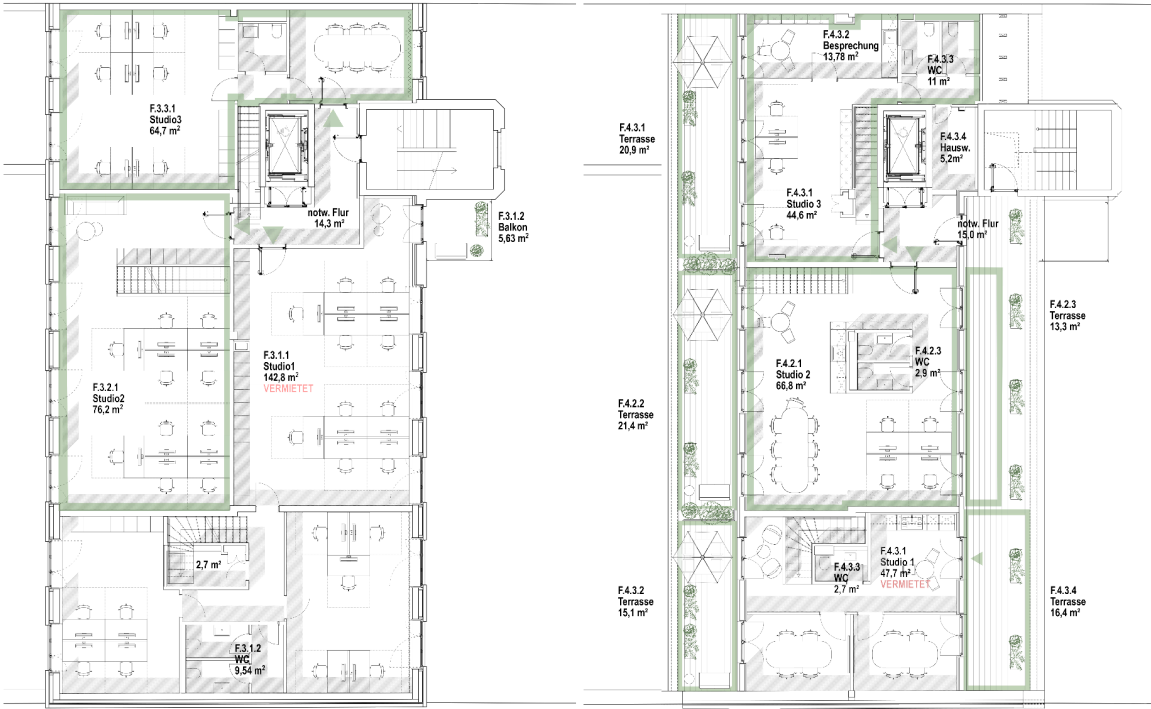
Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.1.1	432,6 m²	63,2 m²	455 m²	26	Büro	Vermietet

2. Obergeschoss (2. OG)



Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.2.1	322,3 m²	28,1 m²	350 m²	24	Büro	Verf. ab 2027

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



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Arbeitsplätze	Nutzung	Status
F.3.2	163,3 m²	34,7 m²	166,2 m²	14	Büro	Verf. ab 2027
F.3.3	123,0 m²	20,9 m²	144,5 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	Keine
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
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	vermietung@spreefabrik.berlin
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



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.

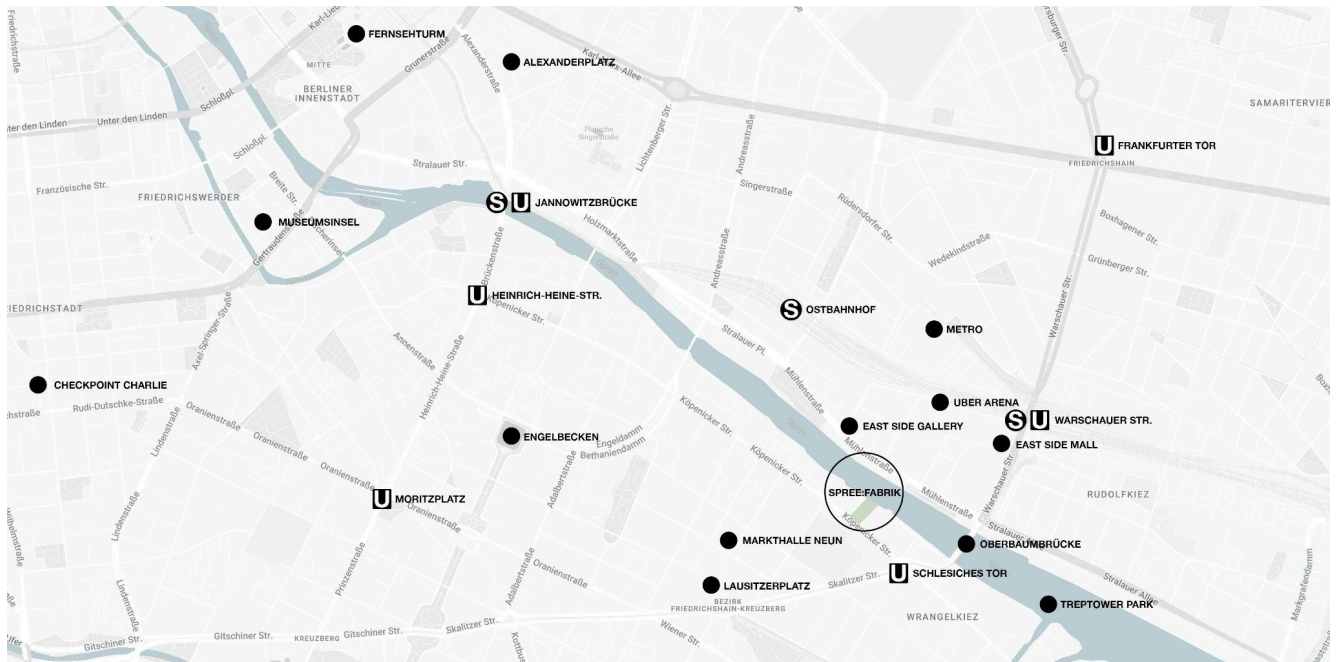


Terrassenhaus / Strassenansicht

Lage & Umgebung

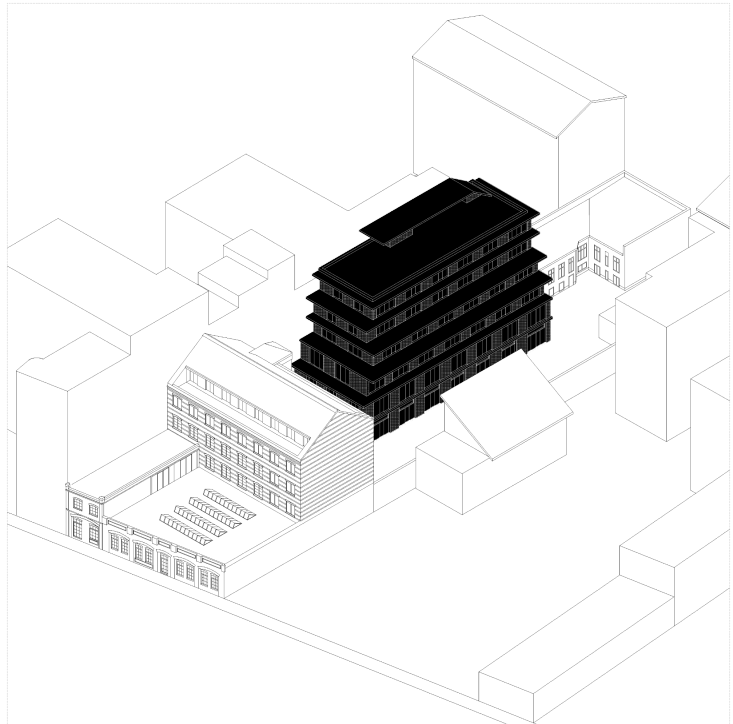
Die Köpenickerstraße 7A liegt im östlichen Kreuzberg, direkt an der Spree. Die Lage verbindet historische Industriesubstanz mit dem urbanen Kreuzberger Umfeld – kreative Studios, Gastronomie und Kulturrorte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Adresse	Köpenicker Straße 7A, 10997 Berlin-Kreuzberg
U-Bahn	U1/U3 Schlesisches Tor – ca. 5 min
S-Bahn	S3/S5/S7/S9 S/U Warschauer Str.– ca. 12 min
Bus	165/265/N60/N65
Fahrrad	Direkte Anbindung an Spreeufer-Radweg
PKW / Parken	Nein
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 - 5 OG
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)

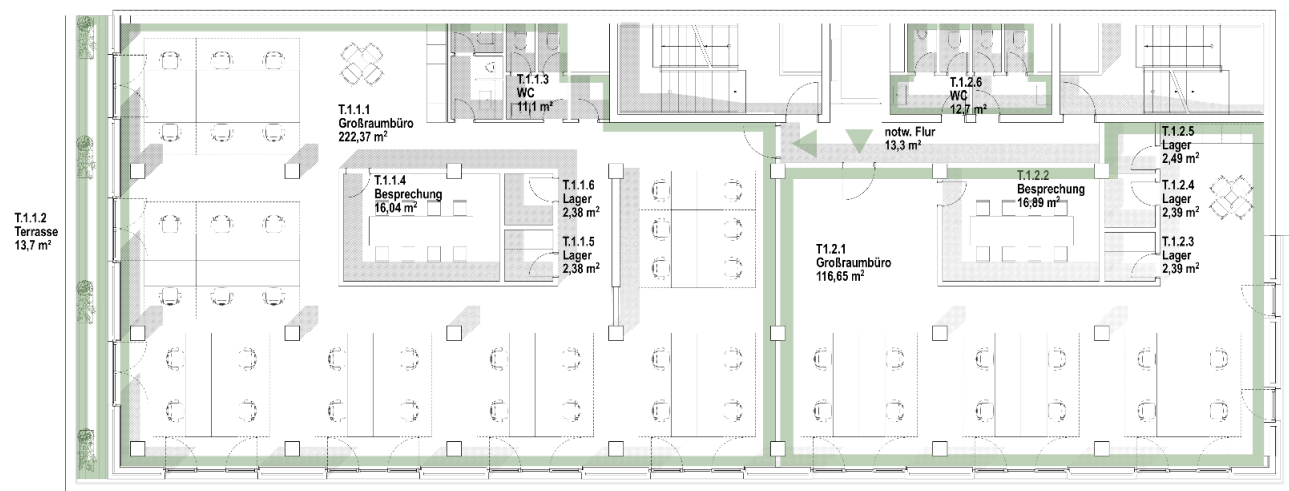
Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Innenhof und Spreeseite. Besonders geeignet für Gastronomie oder publikumsorientierte Nutzungen.



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.0.1.1	119,8 m ²	0 m ²	126,3 m²	Gastronomie	Verf. ab 2028
T.0.2.1	47,7 m ²	0 m ²	50,1 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.3.1	47,7 m ²	0 m ²	50,1 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.4.1	62,1 m ²	0 m ²	64,5 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028
T.0.5.1	67,4 m ²	0 m ²	69,8 m²	Studio / Gewerbe	Verf. ab 2028

1. Obergeschoss (1. OG)

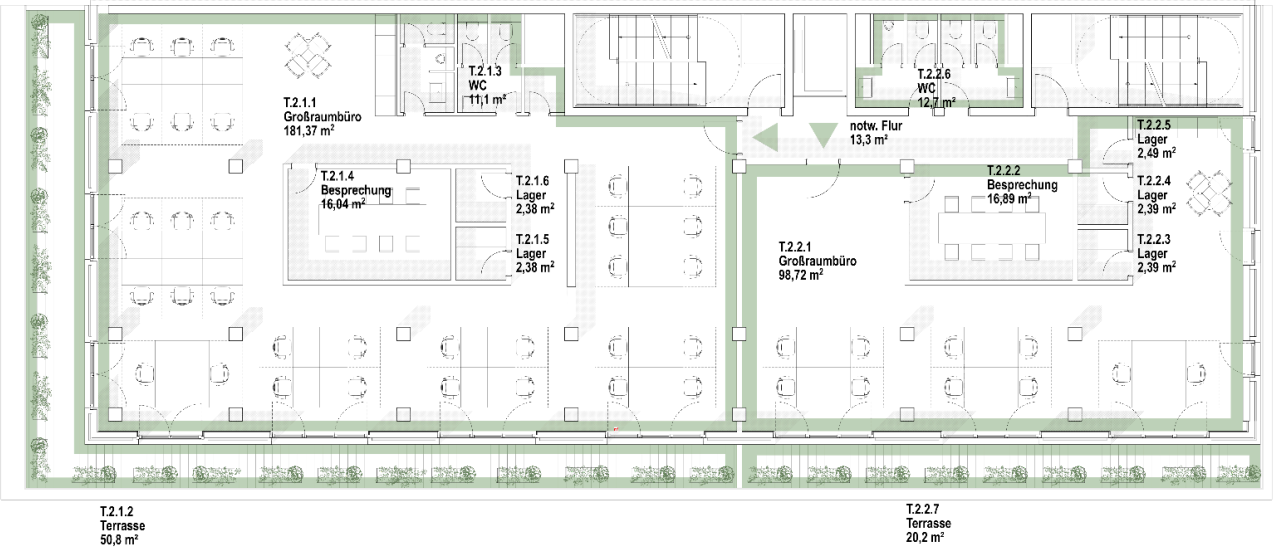
Erstes Obergeschoss mit begrünten Terrassen zur Spreefront und zum Innenhof.



Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.1.1.1	255,6 m²	13,7 m²	270,8 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.1.2.1	157,8 m²	0 m²	162,8 m²	Büro	Verf. ab 2028

2. Obergeschoss (2. OG)

Zweites Obergeschoss mit umlaufenden Terrassenbändern.

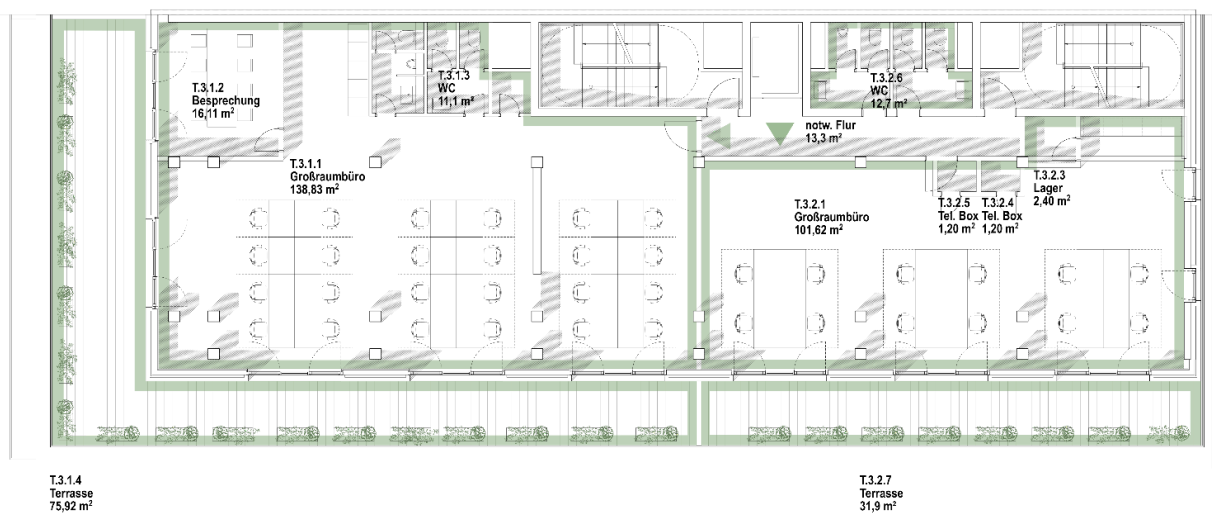


Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.2.1.1	216,9 m²	50,8 m²	250,5 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.2.2.1	140,1 m²	20,2 m²	155,3 m²	Büro	Verf. ab 2028

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

3. Obergeschoss (3. OG)

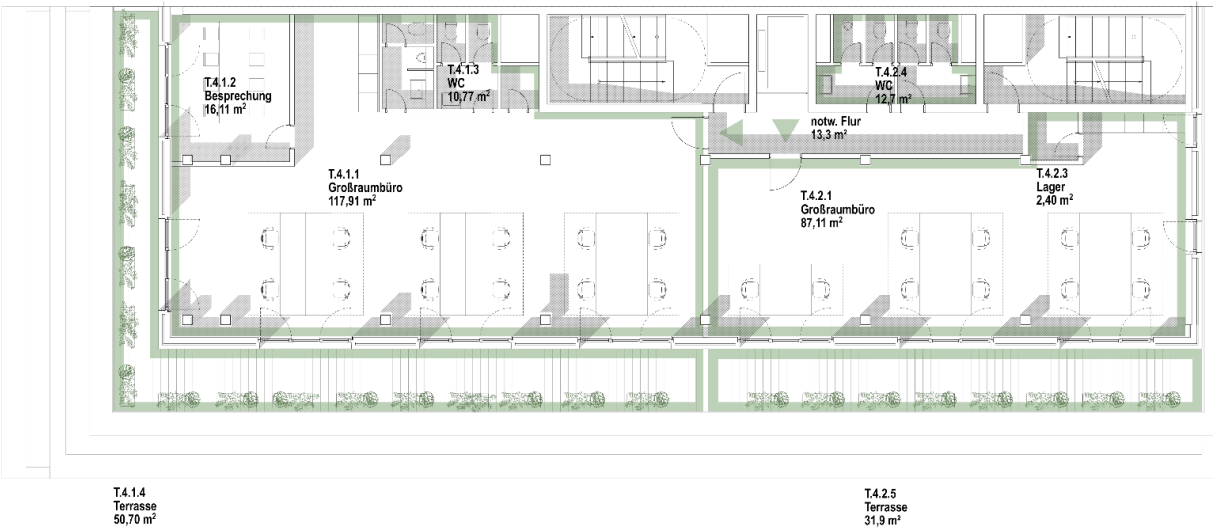
Drittes Obergeschoss mit großzügigen Terrassenflächen zur Spree.



Einheit	Innenfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T3.1.1	156,4 m²	75,9 m²	212,6 m²	Büro	Verf. ab 2028
T3.2.1	122,4 m²	31,9 m²	144,6 m²	Büro	Verf. ab 2028

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

4. Obergeschoss (4. OG)

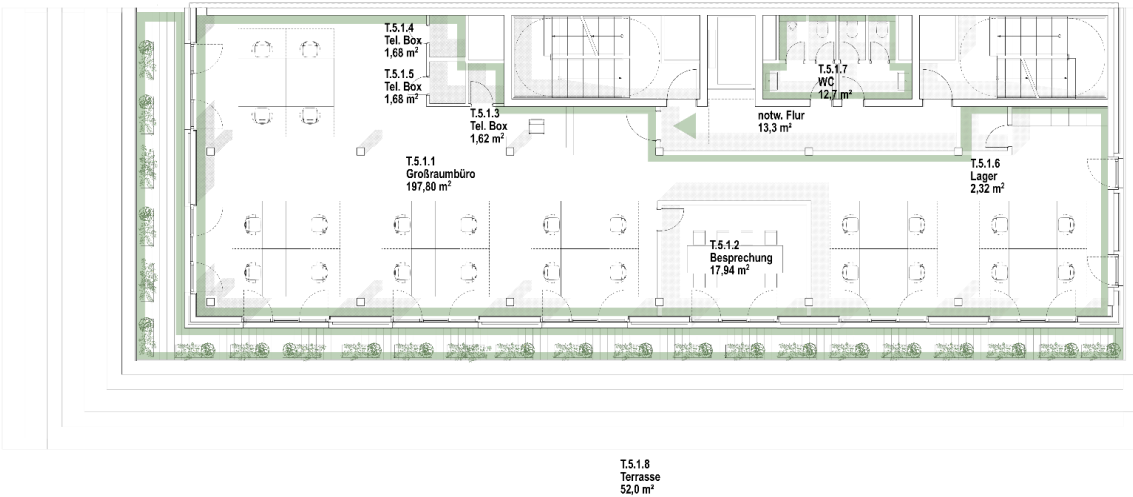


Einheit	Nutzfläche	Terrassenfläche	Mietfläche gesamt	Nutzung	Status
T.4.1.1	138,0 m²	53,1 m²	183,6 m²	Büro	Verf. ab 2028
T.4.2.1	104,8 m²	31,9 m²	126,2 m²	Büro	Verf. ab 2028

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	229,8 m²	52,0 m²	281,8 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	Keine
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
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	vermietung@spreefabrik.berlin
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