



Falckensteinstraße 47/48

10997 Berlin - Kreuzberg



03
Stadtplan

04
Location

05
Objekt

06
Bilder

07
Übersicht Mietflächen (gif)

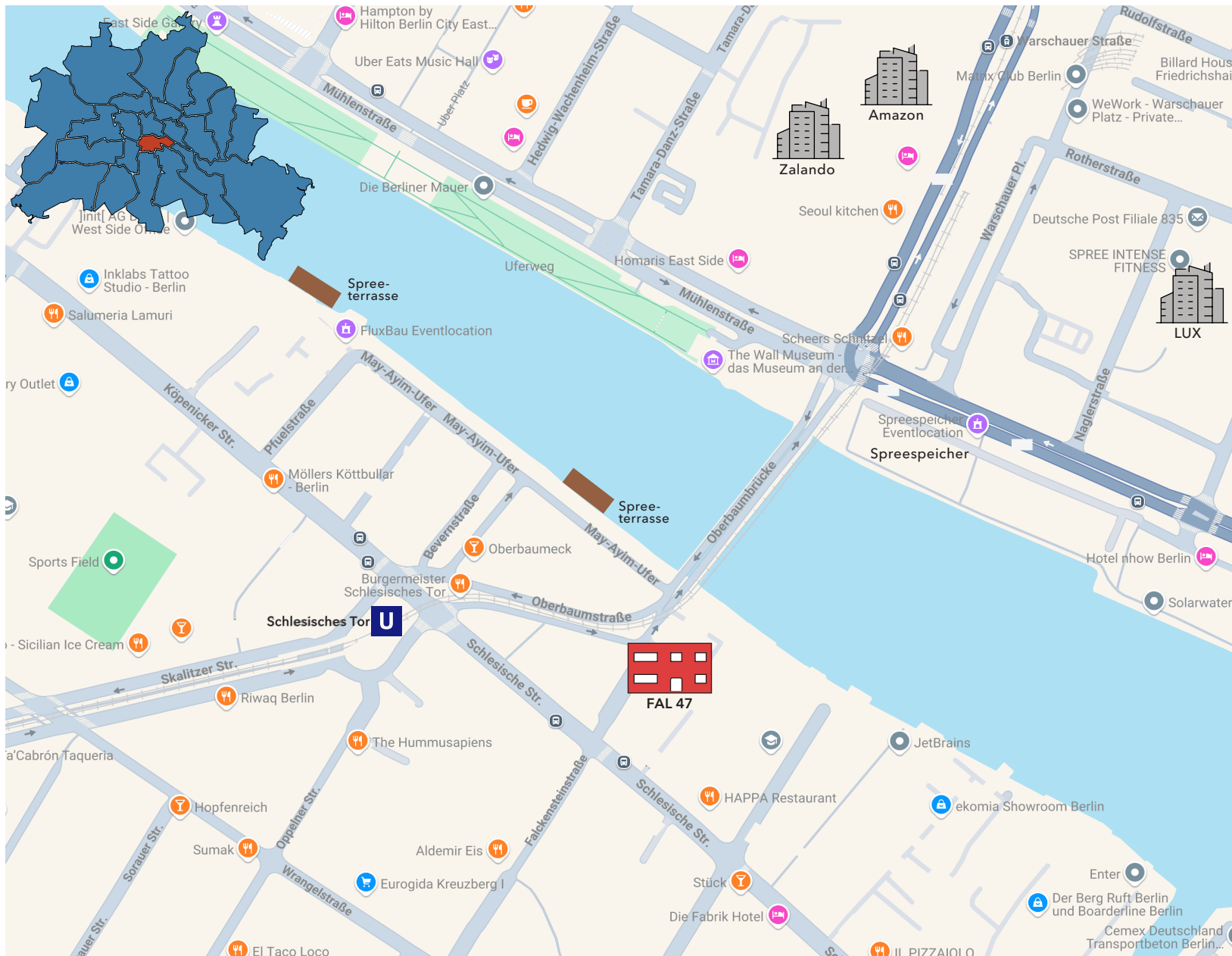
08
Floorplans

13
Facts & Figures

14
Sustainability

15
Contact

Inhalt



Direkt vor Ort
Falckensteinstr. (165/265)



2 Min Fußweg
U Schlesisches Tor (U1/U3)



6 Min Fußweg
S Warschauer Straße
(S3/S5/S7/S9/S75/S85)



4 Min Fußweg
Warschauer Straße (M10)



Flughafen BER
30 Min Fahrtweg mit PKW /
50 Min Fahrtweg mit der S9
(Warschauer Straße)



Viele Cafés, Restaurants & Hotels
Im Umkreis von 500 m



25 Min



20 Min

Hauptbahnhof

10 Min

10 Min

Alexanderplatz



U Schlesisches Tor



Club der Visionäre

„Das Schlesische Tor - in dem quirligen gewachsenen Kiez am Westufer der Spree und südlich der repräsentativen Stadtmitte - schlägt noch immer das rebellische Herz Berlins - zeigt stolz seine Street Art Visitenkarte - der ideale Ort für kreative Prozesse“



Badeschiff

„Der Standort für Unternehmen mit progressiver Unternehmenskultur!“



Street Art Gallery



Restaurant RIVO mit Blick zur MediaSpree

„In den unzähligen Bars, Restaurants & Clubs am Spreeufer gedeihen Diversität & Offenheit . . . das Gefühl ausschweifender Freiheit . . .“



Restaurant Freischwimmer



Das Projekt FAL47

Die VICTORIA Mühlen GmbH, langjähriger Eigentümer & Entwickler des behutsam modernisierten Altbau Ensembles an der Falckenstein-/Schlesische Straße, schuf im Kopfbau entlang der Falckensteinstraße, in den 70igern genutzt zur Textilproduktion, zeitgemäß ausgestattete, flexibel teilbare Büroflächen - dazu im Erdgeschoss fünf Ladengeschäfte.

Von der Textilfabrik zum modernen Think Tank - aus der Bausubstanz der ehemaligen Produktionsstätte erwuchs nahe dem Spreeufer eines der modernsten Loft- & Atelierbüros der Gegend. Weitgehend ohne Abriss - gelebte Nachhaltigkeit.

Die Geschichte des Hauses gerät beim Eintritt schnell in Vergessenheit - frische prägnante Farben tragen das architektonische Konzept mit einer Leichtigkeit durch die ungewöhnlich hohen, roh-belassenen Räume. Applikationen in türkis und rot auf Sichtbeton - das kontrastisiert aufs Feinste.

Die übergroßen und maximal schallgedämmten Fenster in den Büros eröffnen den Blick auf die Baumkronen des vorgelagerten Spreeufer Parks - darüber historische Altbaufassaden. In östlicher Richtung überragt die wuchtige Skyline der MediaSpree.

Schnell wird klar, dass man hier mittendrin - und genau am richtigen Ort ist.





Foyer



Büro



Showroom



Pavillion (Hof)



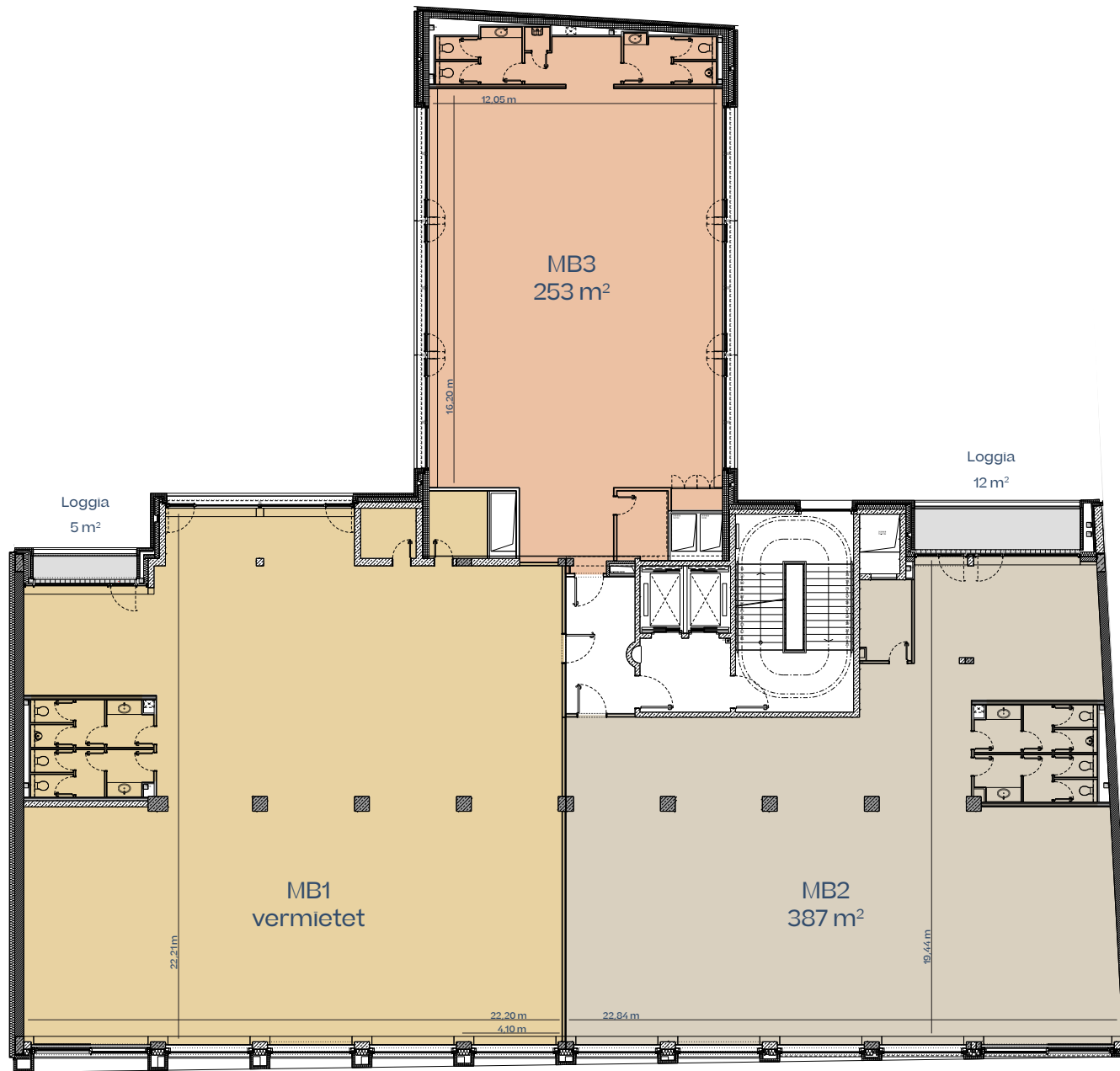
OpenSpace Office



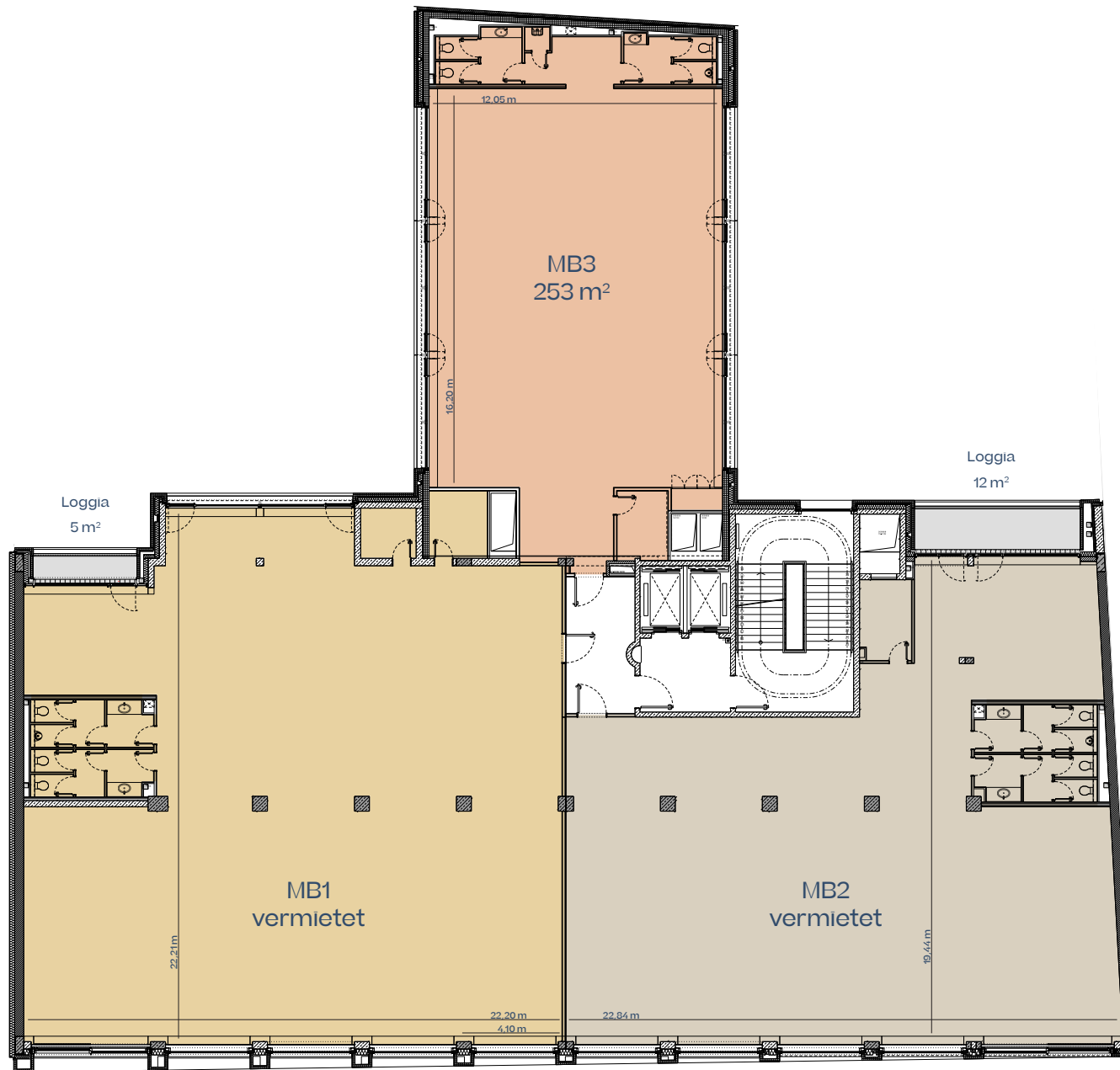
Aufzug

	Gesamt	MB1	MB2	MB3	MB4	Miete ab	NBK ca.
EG Handel	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	/	/
EG Pavillon (Hof) <i>incl Terrasse</i>	vermietet					/	/
1.OG <i>incl Loggien</i>	640 m²	vermietet	387 m² <i>incl Loggia</i>	253 m²		27 €/m²	5 €/m²
2.OG <i>incl Loggien</i>	1.116 m²	476 m² <i>incl Loggia</i>	387 m² <i>incl Loggia</i>	253 m²		27 €/m²	5 €/m²
3.OG <i>incl Loggien</i>	253 m²	vermietet	vermietet	253 m²		28 €/m²	5 €/m²
4.OG <i>incl Loggia / Terrasse</i>	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet		/	/
Parken PKW (TG)	22 Pl (auf Anfrage mit E-Lade)					170 €/Pl.	- €/Pl.
Parken Rad (Hof)	40 Radstellplätze						













- Glasfaser
- Loggien / Terrassen
- Gastro im Hof
- Max. Schallschutz
- Hohlraumboden/Bodentanks
- Pendel-Deckenleuchten
- Bodenheizkonvektoren
- Mechanischer Luftwechsel + Vorkühlung
- Mechanische Kühlung (opt.)
- Fahrradstellplätze (Hof)
- Tiefgaragenstellplätze PKW (auch E-Lade)
- Sichtbetondecken & -wände
- Deckenhöhe ab 3,4 m



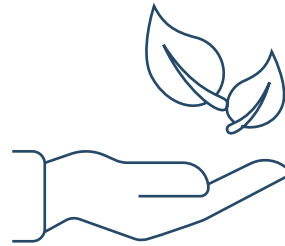
GREEN MOBILITY

Durch die Nähe zur Rad-Schnellverbindung & ÖPNV, werden moderne Mobilitätsansprüche bedient



GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietern sowie Gebäudewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten



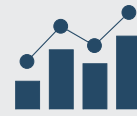
ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- & Energie-Überwachung



ENERGY EFFICIENCY

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumlufttechnik



AUDITS

Erfahrene Experten unterstützen mit Waste-, Water-, & Electricity-Audits bei der Entwicklung eines Geschäftsenergieplans



GET IN TOUCH!

JOHS. REESE IMMOBILIEN CONSULTING GMBH

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin

 reeseconsult.de

Lucia Demmel

Vermietungskoordination

☎ + 49 (0) 162 23 23 117
+ 49 (0) 30 20 29 53 18

lucia.demmel@reeseconsult.de

Peter Behrenswerth

Geschäftsführung

☎ + 49 (0) 172 251 91 89
+ 49 (0) 30 20 29 53 11

peter.behrenswerth@reeseconsult.de

02/26

**Alle vorstehend aufgeführten Flächen-, Maß- & Mietangaben sind ca-Werte*

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 16.07.2035

Registriernummer: BE-2025-005855145

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	7:Bürogebäude	
Adresse	Falckensteinstraße 47-48, 10997 Berlin	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1970	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2025	
Nettogrundfläche ⁵	5923 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Nah-/Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art Fernwärme Heizwärme	Verwendung Heizung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☒ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 1	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: 17.07.2035
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Bauingenieur
Eric Winter KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH
Altmarkt 10a
01067 Dresden

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.07.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

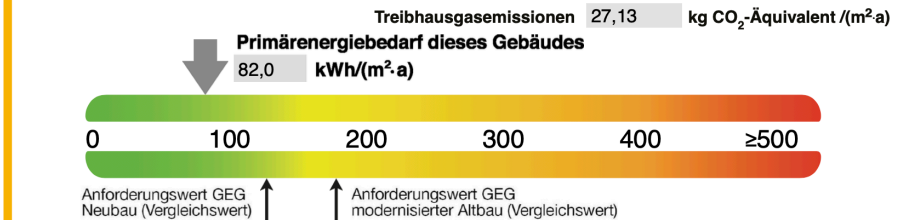
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2025-005855145

2

Primärenergiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 82,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 177,7 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☒ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen			8,0			8,0
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossil	52,4					52,4
Strom netzbezogen				13,9	9,7	23,6

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 52,4 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 31,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

⁴ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	1 Großraumbüro	2283	39
2	2 Nebenflächen	1358	23
3	5 Besprechung	641	11
4	3 Büro	535	9
5	6 Teeküche	327	6
6	4 WC/Sanitär	319	5

☒ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG