

EXPOSÉ

Fläche: Gebäude ECF FARM BERLIN

IGG Malzfabrik mbH
Bessemerstraße 20
12103 Berlin



Malzfabrik – ein Arbeitsort mit Lebensqualität

Unser Produkt ist der Raum, den wir vermieten, betreiben und betreuen. Wir bieten eine Vielfalt von Gewerbeträumen an inklusive deren Betreuung, Pflege und Verwaltung.

An diesem geschichtsträchtigen Ort vereint sich neuzeitliche Architektur mit denkmalermittlerhaltender Methodik, Tagewerk mit Freizeitleben, Großstadttreiben mit erholsamer Natur – alles innerhalb eines Netzwerks aus kreativen Synergien.

Unsere Büro- und Produktionseinheiten in Vorderhaus, Kellerei, Waggonschuppen, Kachelhaus und Next laden zu einer modernen Form des Schaffens ein. Bei uns wird das Miteinander großgeschrieben: Vom herzlichen Empfang an der Pforte mit Postausgabe aus liebevoller Hand, über kurze Wege und dem Verwaltungsteam vor Ort – welches mit Rat und Tat zur Seite steht.

Darüber hinaus können alle Mieter*innen unsere Mieterbeete bewirtschaften und den zur Entspannung einladenden Naturpark genießen. Für eigene Firmenfeiern ist die Malzfabrik Event GmbH mit ihren Diensten und der passenden Location zur Stelle. Die wöchentliche Mieter-Mail gibt Tipps, Anregungen, Einladungen und wichtige Veränderungen auf dem Areal bekannt. Möchte man seine Mietfläche anpassen, wird gemeinsam nach passenden Möglichkeiten geschaut.

Die Bedürfnisse unserer Mieter*innen liegen uns am Herzen. Das Areal ist ein Ort mit Wohlfühl–Atmosphäre, der zum Bleiben einlädt.

Urbaner Gewerbe-Hotspot in der Malzfabrik – Flexible Produktions- & Büroflächen in außergewöhnlicher Umgebung

Objektbeschreibung

Mitten im charakterstarken Campus der historischen Malzfabrik steht eine seltene Gelegenheit zur Verfügung: Eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie mit insgesamt 2.000 m² flexibel nutzbarer Innenfläche – bestehend aus modernen Produktions-, Lager- und Bürobereichen – wird ab sofort neu vermietet.

Der Standort wurde bislang als urbane Aquaponikfarm betrieben und vereint innovative Produktion mit nachhaltiger Architektur und einem inspirierenden Umfeld. Eingebettet in eine großzügige Grün- und Wasserlandschaft bietet das Objekt perfekte Bedingungen für Unternehmen, die Funktionalität, Sichtbarkeit und ein hochwertiges Arbeitsumfeld suchen.

Die Immobilie gliedert sich in großflächige Produktions- und Lagerstrukturen, zwei lichte Gewächshauskörper, eine flexibel bespielbare Mehrzweckfläche sowie moderne Büro- und Sozialräume. Dank der modularen Bauweise lassen sich nahezu alle Bereiche frei umnutzen – ob Produktion, Manufaktur, Showroom, Labor, Forschung, Events, Food-Processing oder Logistik .

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Direkt an der Bessemerstraße 20 gelegen, bestens angebunden an die A100, den Südring, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie zentrale Logistikachsen. Die Malzfabrik selbst gilt als eines der spannendsten urbanen Transformationsareale Berlins – ein Ort, an dem historische Backsteinarchitektur auf moderne Gewerbenutzung, Kreativszene und nachhaltige Projekte trifft.

Ob innovativer Produktionsbetrieb, urbanes Farming, kreative Werkstatt, Laborbetrieb oder Showroom – dieser Standort bietet Raum für Visionen und Wachstum in einer außergewöhnlich inspirierenden Umgebung.

Gesucht wird nicht nur ein Nachmieter, sondern ein Nutzungskonzept – die Mietkonditionen entwickeln sich entsprechend gemeinsam.

Objekthighlights

- 1.645,9 m² Gesamtfläche + ca. 180 m² überdachte Außenfläche
- ebenerdiger Zugang 24/7
- Großflächige Produktions- & Lagerbereiche
- Zwei moderne Gewächshausflächen mit insgesamt 975,8 m²
- Flexible Arbeits- und Funktionsbereiche
- Moderne Büro- und Sozialräume mit separatem Zugang
- Direkt im kreativen, grünen Campus der Malzfabrik
- Ideal für Produktion, Forschung, Food, Logistik, Gärtnerei, Manufaktur, Showroom u. v. m.
- Sehr gute Anbindung an A100, B96, Südkreuz & ÖPNV
- Breite Zufahrten & strukturierte Logistikzonen
- Nachhaltiges Umfeld mit Wasserbecken, Wiesenflächen und Aufenthaltsbereichen
- Verfügbar ab sofort

Flächenaufstellung

Produktions- & Gewächshausflächen

Gesamt: 1.477,5 m²

Gewächshaus 1: 453,3 m²

Gewächshaus 2: 463,3 m²

Anzucht: 59,2 m²

Aquakultur gesamt: 373,4 m² (inkl. Schlachtraum, Hygieneschleusen, Lager etc.)

Arbeitsbinder / Produktionshalle: 128,3 m²

Büro- & Sozialflächen

Gesamt: 168,4 m²

- Büro vorne: 20,6 m²
- Neues Büro hinten: 45,5 m²
- Meetingraum, Lager, Küche/Waschstraße
- Umkleiden, WCs, Flur

Lagebeschreibung

- Die Immobilie befindet sich im begehrten Gewerbebezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, nur wenige Minuten vom Verkehrsknotenpunkt Südkreuz entfernt. Über A100, B96 und den Berliner Südring sind Innenstadtbezirke, Logistikstandorte wie Westhafen sowie Einzelhandel und Gastronomie optimal erreichbar.
- Der Malzfabrik-Campus verbindet historische Industriearchitektur mit kreativer Gewerbenutzung und nachhaltigen Projekten. Die Farm liegt eingebettet in großzügige Grünflächen, Wasserbecken, Naturgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche – ein attraktives Arbeitsumfeld, das man so in Berlin kaum findet.

Ausstattung & Technik

- Moderne Gasheizung (Weishaupt WG30N/1-C, Bj. 2014, 270 kW)
- Stromanschluss 63A + optional weitere 63A
- Klimacomputer für effiziente Temperatursteuerung
- 4 Regenwasserspeicher mit insgesamt 100 m³ Kapazität
- Großzügige und teils überdachte Außenbereiche (180 m²)
- Breite Andienungs- und Zufahrtswege

Nutzungsmöglichkeiten

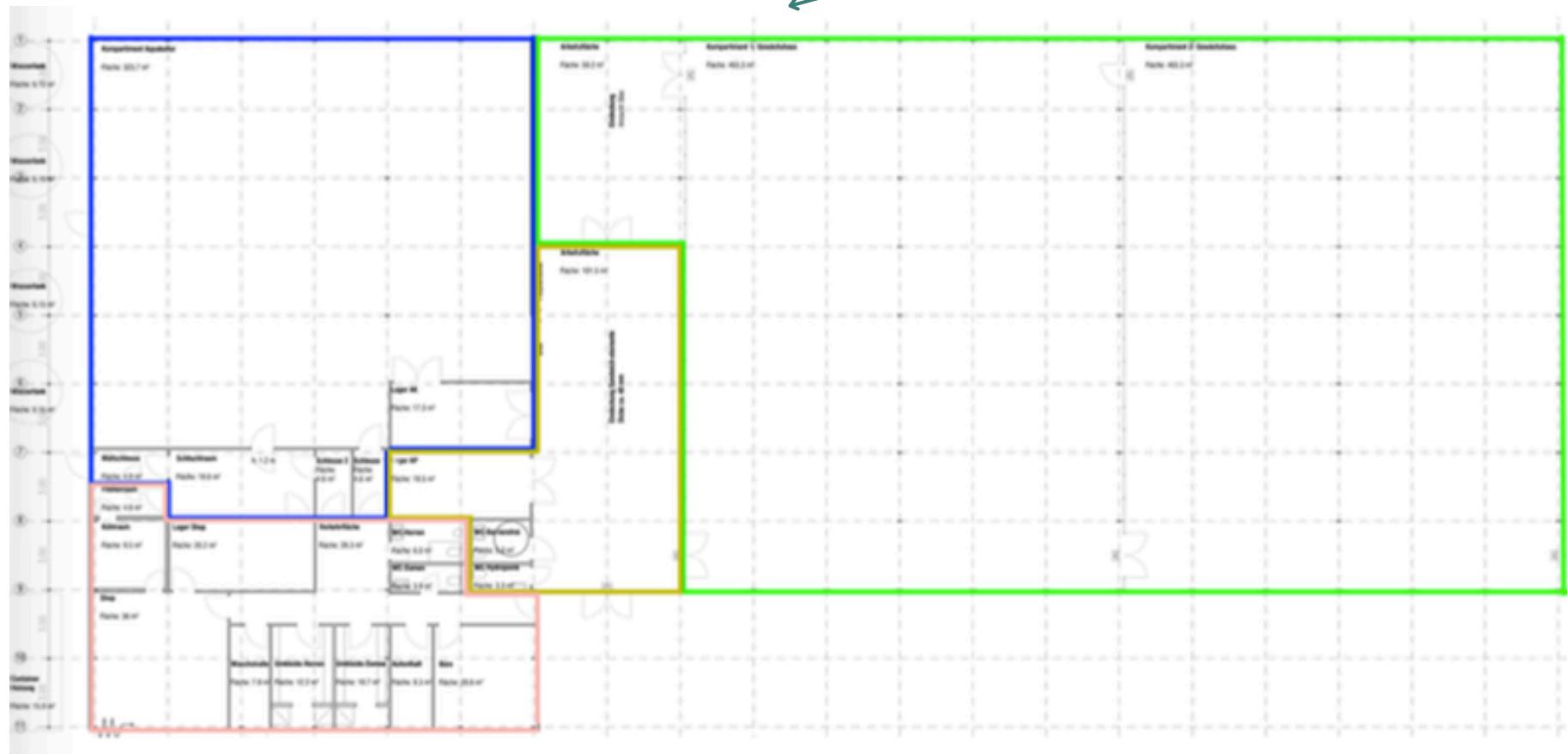
Die Immobilie eignet sich hervorragend für:

- Produktion & Manufaktur
- Food-Processing, Urban Farming
- Forschung & Labor
- Lager & Logistik
- Showrooms & Studios
- Event- & Ausstellungsformate
- Co-Working & kreative Gewerbenutzung

Mietkonditionen

Der Mietpreis ist variabel und wird im Zuge der Nachmietersuche individuell festgelegt – maßgeblich sind Nutzung, Flächenbedarf und technischer Ausbau.

Grundriss



Gewächshaus (Grün)	
Gewächshaus 1	453,30 m ²
Gewächshaus 2	463,30 m ²
Anzucht	59,20 m ²
Gesamt	975,80 m²

Arbeitsbinder (Olive)	
Arbeitsfläche	101,50 m ²
Lagerfläche (inkl. Kühlraum)	18,50 m ²
Lagerfläche (barrierefrei)	5,0 m ²
WC	3,30 m ²
Gesamt	128,30 m²

Büroräume (Rosa)	
Büro vorne	20,60 m ²
Büro (neu, hinten)	45,50 m ²
Bürolager	20,20 m ²
Meetingraum	4,80 m ²
Küche und Waschstrasse	16,20 m ²
Umkleiden	22,90 m ²
WC's	9,90 m ²
Flur	28,30 m ²
Gesamt	168,40 m²

Aquakultur (Blau)	
Aquakultur	323,70 m ²
Lager	17,30 m ²
Schlachtraum	18,60 m ²
Müllschleuse	4,80 m ²
Hygieneschleusen	9,20 m ²
Gesamt	373,40 m²

Fläche (innen)	1.645,90 m ²
Fläche (teilw. überdacht)	180,00 m ²
Gesamt	1.825,90 m²

Hinweis: Die aufgeführten Raumgrößen entsprechen der aktuellen betrieblichen Nutzung der ECF-Farm und weichen teilweise von den ursprünglichen Funktionsbezeichnungen im Baugrundriss ab. Die Zuordnung der Räume zu Büro-, Produktions-, Lager- oder Technikbereichen spiegelt somit den heutigen Betriebsablauf wider und dient der Orientierung. Dem Nachmieter steht es selbstverständlich frei, die Flächen entsprechend der eigenen Anforderungen neu zu strukturieren oder anders zu nutzen. Insbesondere die bisherige Aquakultur kann problemlos als Produktions-, Lager- oder sonstige Gewerbefläche weitergenutzt werden.

Das Areal



Die Fläche





Für Fragen & weitere Informationen

Die ECF Farm steht euch bei allen nächsten Schritten persönlich zur Seite – ganz gleich, ob ihr technische Details, Nutzungsmöglichkeiten, Bauunterlagen, Flächenaufstellungen oder individuelle Anpassungswünsche benötigt.

Auch Besichtigungen richtet das Team nach Absprache jederzeit gerne für euch ein.

Wenn ihr bereits konkrete Ideen für die Nachnutzung habt, unterstützen sie euch aktiv dabei. Gemeinsam wird euch gezeigt, wie sich die Flächen flexibel an eure Anforderungen anpassen lassen – egal ob für Produktion, Gärtnerei, Manufaktur, Lager, Forschung oder viele andere Nutzungskonzepte.

ECF Farm Berlin freut sich auf den Austausch mit euch!

KONTAKT

ECF Farmsystems GmbH

Nicolas Leschke
0151 17 24 44 52
nl@ecf-farmsystems.com

www.ecf-farmsystems.com

