

# Erfolgsbeispiel Erweiterung und Revitalisierung Rathaus-Center Pankow

Düren / Berlin-Pankow

---

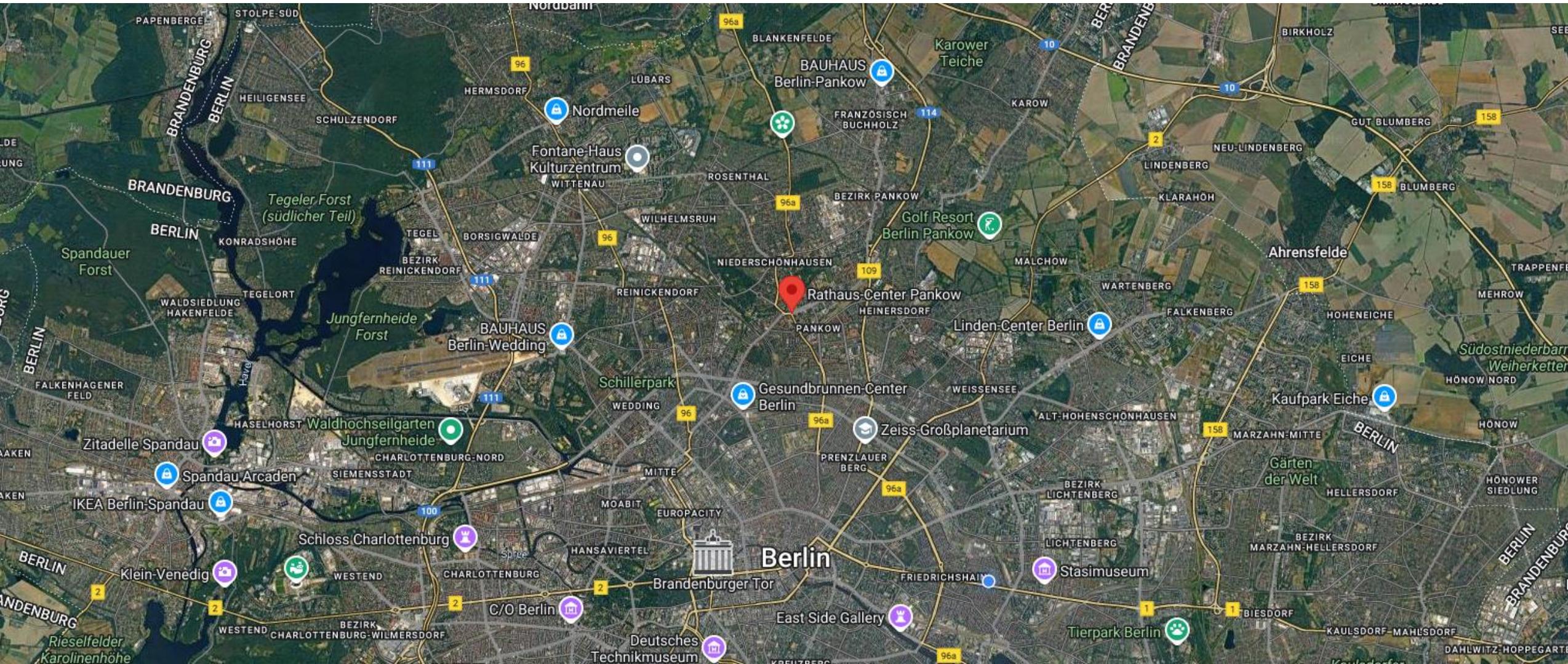
2022/2023

# FAMILY-CENTER IM BERLINER NORDEN



## JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.



# KERNDATEN

- **Objektart:** Shoppingcenter
- **Lage:** Breite Straße/ Berlin-Pankow
- **Mietfläche:** ca. 32.000 m<sup>2</sup>
- **Ankermieter:** Kaufland, C&A, TK Maxx, Aldi, Rossmann, dm, Medimaxx
- **Baujahr:** 1999
- **Umbauten:** 2006/2018/2022-2023
- **Ladeneinheiten:** 80
- **Anzahl Parkplätze:** 900
- **Eigentümer:** geschlossener Immobilienfond



# AUSGANGSLAGE

Das Rathaus-Center Pankow ist ein etabliertes Nahversorgungszentrum mit breitem Sortimentsangebot. Durch seine zentrale Lage verfügt es über einen klaren Standortvorteil und zeigt sich im Marktvergleich besonders krisenresistent.

Die hohe Nachfrage potenzieller Neu-Mieter konnte jedoch nicht immer bedient werden – entweder aufgrund **fehlender Flächen** oder **den Anforderungen** moderner Handelskonzepte an den Raum-Zuschnitt.

Denn **veränderte Konsumgewohnheiten** haben die Nachfrage nach größeren, effizient nutzbaren Flächen – insbesondere durch neue Handelsformate – in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Um diesen Marktanforderungen gerecht zu werden, wurde **2022/2023 ein Anbau** realisiert. Dieser sollte nicht nur zusätzliche Mietfläche, sondern auch eine moderne, marktgerechte Flächenstruktur ermöglichen - mit dem Ziel, neue Ankermieter anzusiedeln.

Parallel wurde das **Erscheinungsbild der Mall modernisiert**, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Kundenbindung weiter zu stärken. Diese Maßnahmen zielen auf die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Centers ein.



# STRATEGISCHE ZIELE IM ÜBERBLICK



## **Gesamtumsatz stabilisieren bzw. steigern**

- Schaffung wirtschaftlicher Stabilität in Zeiten zunehmender struktureller Verwerfungen und diverser exogener Schocks



## **Kundenfrequenz erhöhen**

- Mehr Besucher und höhere Besuchshäufigkeit durch attraktives Angebot und Nutzungserlebnis



## **Wettbewerbsposition stärken**

- Relevanz und Attraktivität im lokalen Einzugsgebiet sichern



## **Aufenthaltsqualität verbessern**

- Förderung des Wohlfühlklimas und der Verweildauer der Kunden



## **Angebot ausweiten**

- Ergänzung um neue, zielgruppenkonforme Branchen und Konzepte



## **Verkaufsfläche erweitern**

- Schaffung zusätzlicher Mietflächen bzw. Vergrößerung der vorhandenen Einheiten, um die übrigen Ziele zu erreichen



## **Energieverbrauch senken**

- Nachhaltige Optimierung für mehr Energieeffizienz und Erfüllung des selbst gesteckten ESG-Pfads



① Teilmaßnahme:  
ERWEITERUNG  
RATHAUS-CENTER  
PANKOW

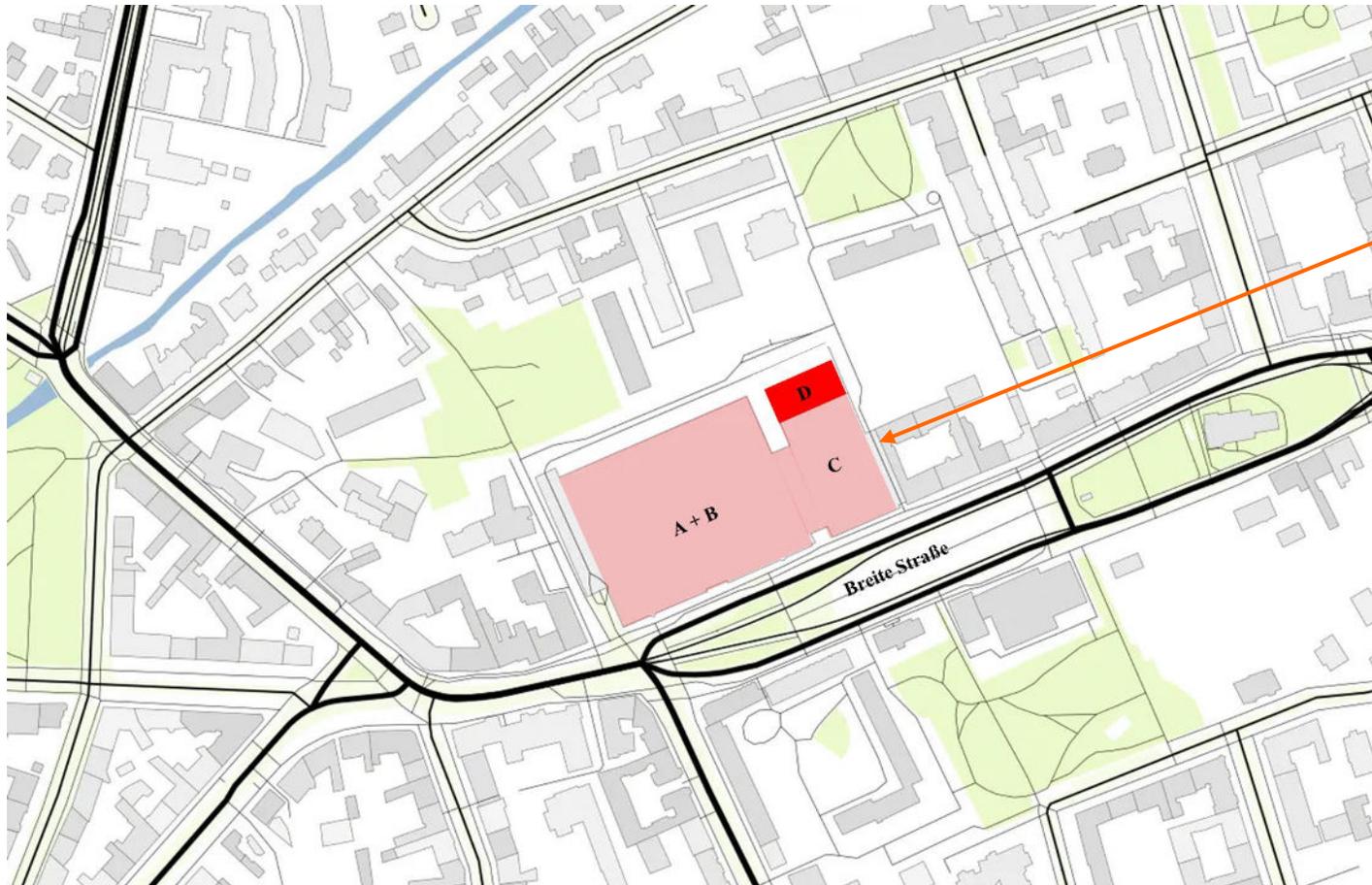
2023

# ① PROJEKTINFOS ERWEITERUNG

- **Auftraggeber:** Eigentümer-Fonds
- **Ausführung:** Jagdfeld Real Estate
- **Zusätzliche Brutto-Geschoßfläche:** 2.100 m<sup>2</sup>  
(+7% vs. vorher)
- **Zusätzliche Netto-Mietfläche:** 1.800 m<sup>2</sup>
- **Geschaffene Flächeneinheiten:**
  - 5 neue bzw. erweiterte Mieteinheiten
  - Zusätzliche Lager- und Nebenräume
- **Fertigstellung:** 03/2023
- **Bauzeit:** 14 Monate
- **Baukosten:** 7,6 Mio. €



# PLANUNGSDetails ERWEITERUNG



Um die vorhandene Mietfläche zu erweitern, wurde auf einem bislang noch unbebauten Teilstück der Grundstücksfläche der **Gebäudeabschnitt C** erweitert.

Der neu entstandene **zweigeschossige Erweiterungsbau (Abschnitt D)** versteht sich als Ergänzung des bereits bestehenden Ensembles und wurde vollständig in den Gebäudeabschnitt C integriert. Dafür wurde die bereits bestehende, nördliche Außenwand vollständig durchbrochen.

Mit der Erweiterung entstanden nach nur 14 Monaten Bauzeit zusätzliche 2.100 m<sup>2</sup> an neuen Miet- und Lagerflächen. Davon wurde ein Großteil bereits vor Baubeginn an den Filialisten TK Maxx vermietet.

# BAUPHASEN ERWEITERUNG

## Januar 2022:

Abschluss der Genehmigungsphase  
und Beginn der Erdarbeiten

## Mai 2022:

Fertigstellung des Fundaments  
und Beginn der Rohbauphase

## August 2022:

Fertigstellung des Rohbaus und  
Beginn des Innenausbau

## März 2023:

Fertigstellung der Außenfassade  
und des Innenausbau





Nach nur 14 Monaten Bauzeit wurde die Erweiterung erfolgreich abgeschlossen – mit fertiggestellter Außenfassade und vollendetem Innenausbau.

Die neu geschaffenen Flächen konnten bezugsfertig an die neuen Mieter übergeben werden. Das Bild zeigt die finalen Arbeiten an der Außenbegrünung.



Eröffnung der neuen TK Maxx-Filiale am 27. April 2023 im neuen Gebäudeabschnitt D.

Die Filiale erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf 1.600 m<sup>2</sup> ein zielgruppenkonformes Sortimentsangebot.



Im Zuge der Erweiterung sind fünf weitere Mieter hinzugekommen:

- Bestehender Mieter Rossmann auf vergrößerter Fläche: 1.000 m<sup>2</sup>
- Mila Moda Boutique (85 m<sup>2</sup>)
- Bobalism Bubble Tea Store (86 m<sup>2</sup>)
- Taram Reha Sportstudio
- Deichmann (525 m<sup>2</sup>)

② Teilmaßnahme:  
REVITALISIERUNG  
RATHAUS-CENTER  
PANKOW

*2022/2023*

## ② PROJEKTINFOS REVITALISIERUNG

- **Auftraggeber:** Eigentümer-Fonds
- **Interior Design:** kplus Konzept GmbH
- **Ausführung:** Jagdfeld Real Estate
- **Netto-Mietfläche:** ca. 30.000 m<sup>2</sup>
- **Fertigstellung:** 03/2023
- **Bauzeit:** 18 Monate
- **Baukosten:** 7,4 Mio. €
- **Bereiche:**
  - Ladenstraße und Shop-Fassaden in UG/ EG/ OG
  - Sitzbereiche
  - Sanitäreanlagen
  - Deckenbeleuchtung
  - Wegeleitbeschilderung
  - Glasdächer
  - Energetische Sanierung



# DESIGN FOLGT PHILOSOPHIE

## Wo Wege sich kreuzen

Die zentrale Lage macht das Rathaus-Center Pankow zu einem bedeutenden **Drehkreuz im Norden Berlins**, das die umliegenden Parks, Kulturstätten und Gewerbestandorte miteinander verbindet. Hier trifft das Umland auf die City – Berufspendler und Anwohner schätzen das Einkaufsangebot gleichermaßen.

Ein Ort an dem sich Wege kreuzen. Daher wurde die **stilisierte Weggabelung zum Leitmotiv** der Design-Umsetzung im Rahmen der Revitalisierung, deren Planung bereit 2018 begann.

Ziel der Neugestaltung war es, die **Aufenthaltsqualität** und den **Wohlfühlfaktor** des in den späten Neunzigerjahren errichteten Stadtteil-Centers zu steigern, um die **Besuchfrequenzen** und die **Verweildauer** zu erhöhen.

Die umfangreichen Revitalisierungsmaßnahmen wurden größtenteils 2022 umgesetzt und **zeitgleich mit der Erweiterung** im Frühjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen.

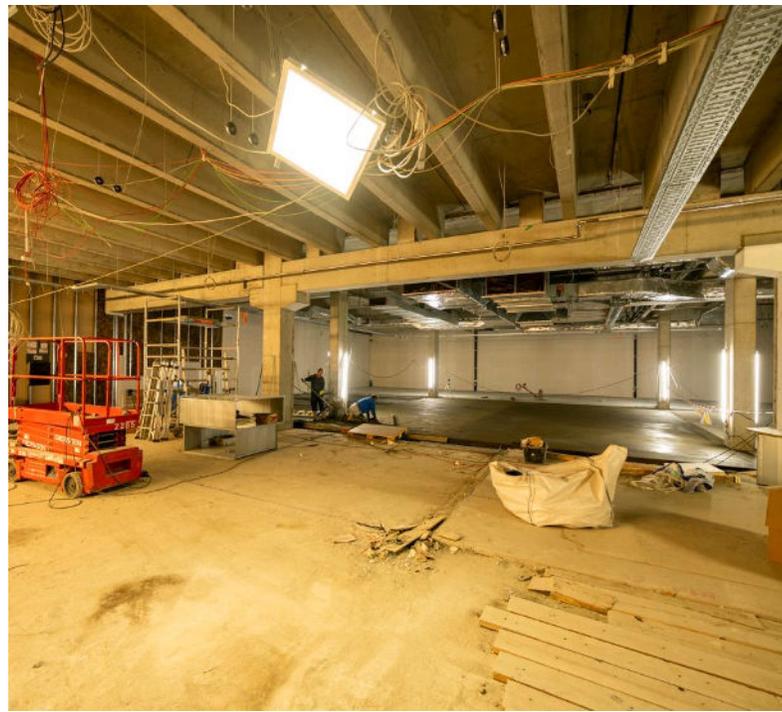
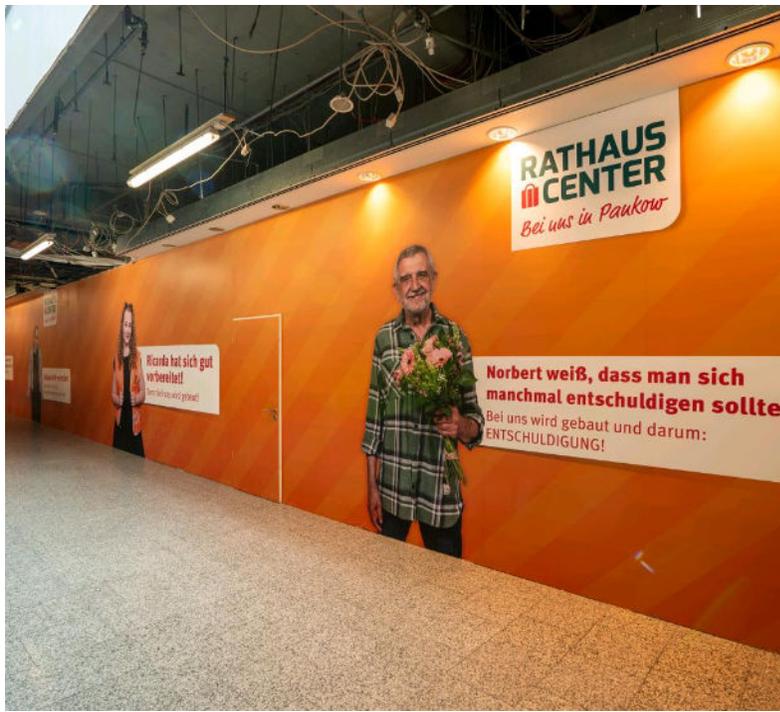


# BAUARBEITEN IM LAUFENDEN BETRIEB

Die bauliche Erweiterung des Gebäudeabschnitts C erfolgte während des laufenden Betriebs – eine anspruchsvolle Herausforderung, die höchste Koordination und Rücksichtnahme auf bestehende Abläufe erforderte.

Trotz erheblicher **Verzögerungen im behördlichen Genehmigungsprozess**, bedingt durch eine überdurchschnittlich lange Bearbeitungsdauer seitens der Bauaufsicht, sowie zusätzlicher Belastungen durch globale **Lieferkettenprobleme** infolge des Russland-Ukraine-Kriegs und signifikant **gestiegener Energiepreise**, konnte der Bau dennoch **planmäßig und erfolgreich fertiggestellt** werden.

Der ursprünglich vorgesehene **Zeitraumen wurde eingehalten**, sodass die Baumaßnahme im März 2023 vollständig abgeschlossen werden konnte.



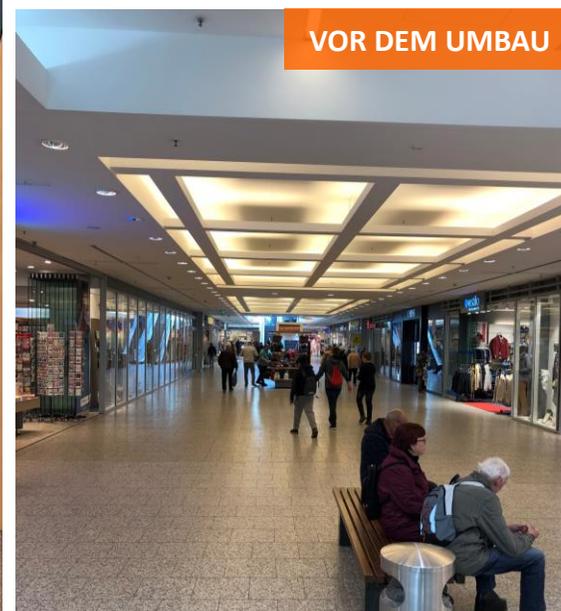
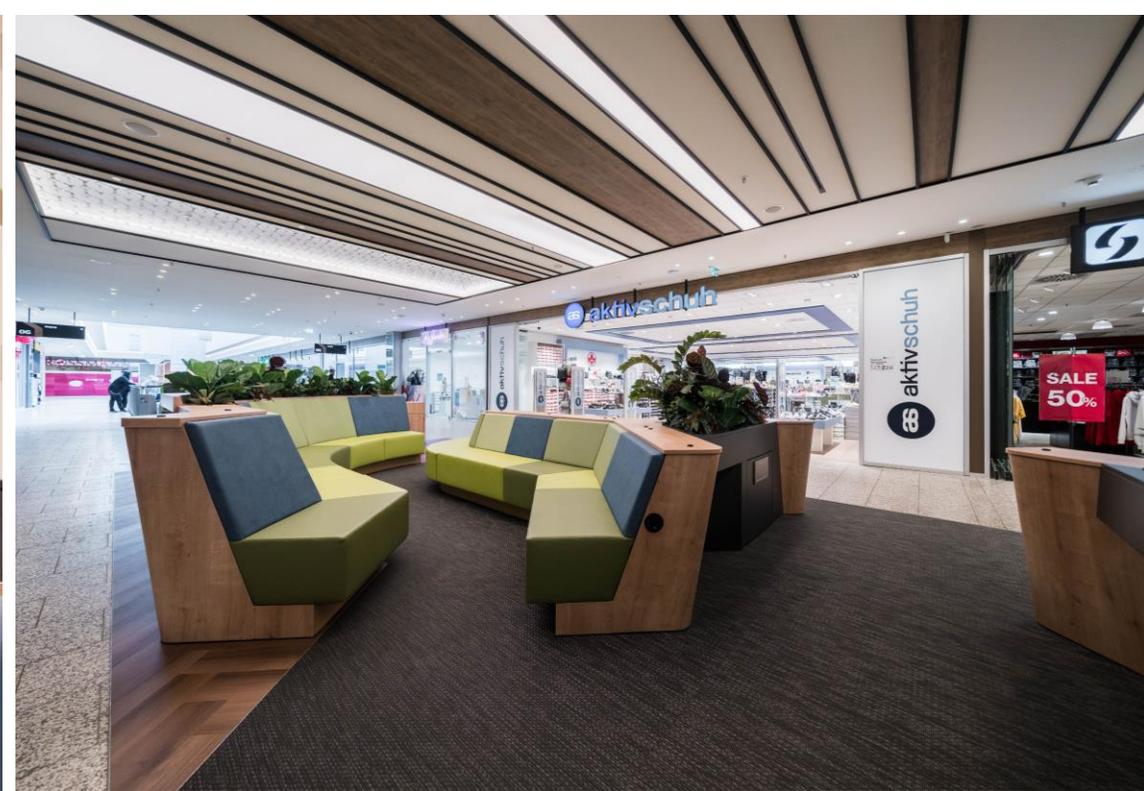
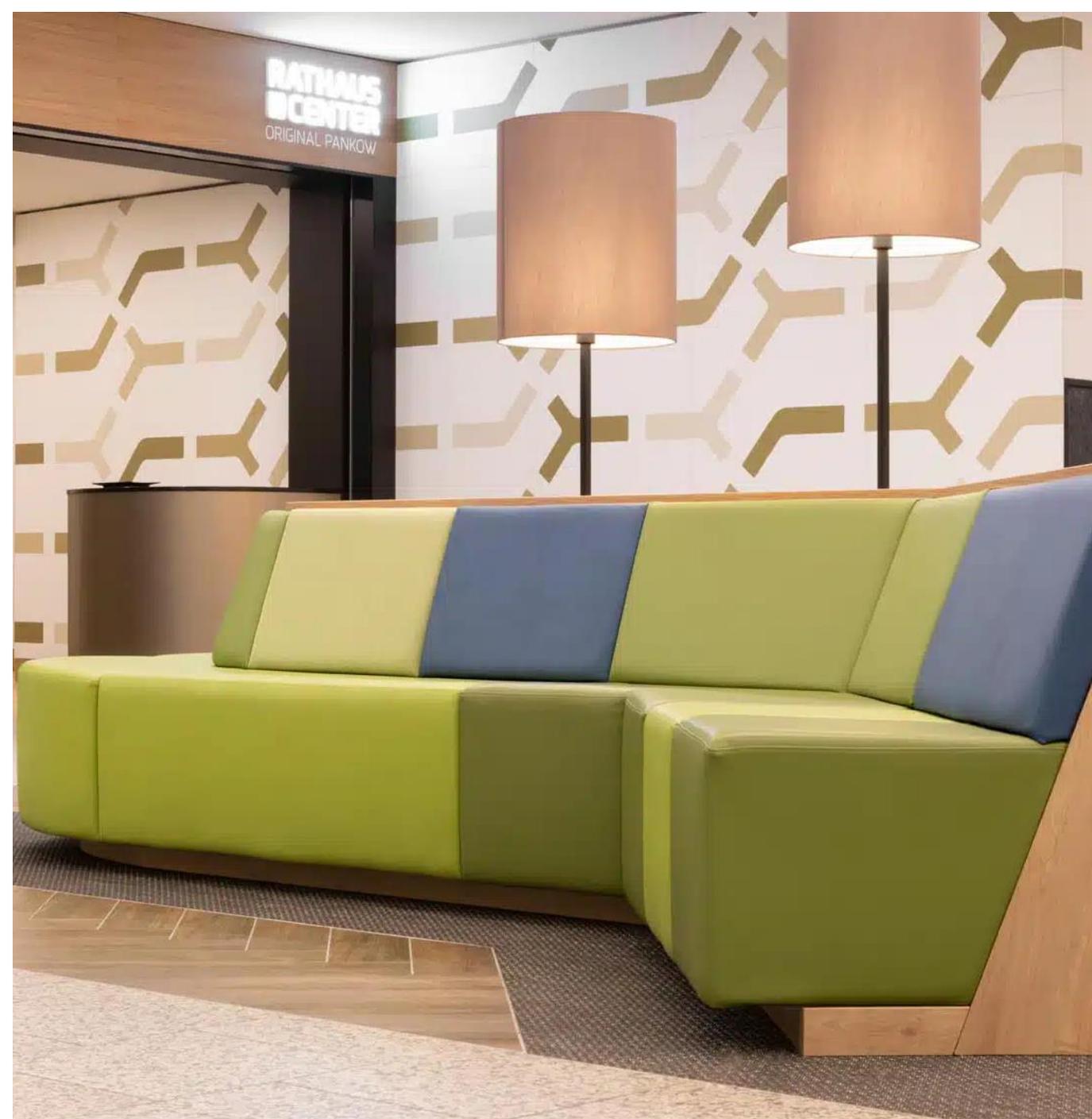


## SHOP-FASSADEN

Im Rahmen des Refurbishments wurden die Shop-Fassaden aller Ladeneinheiten im Center vollständig erneuert.

Das neue Store-Branding vereint Funktionalität und ansprechendes Design.





VOR DEM UMBAU

## SITZBEREICHE

Die 2018 und 2023 neu gestalteten Sitzbereiche im Unter- und Erdgeschoss schaffen mit frischen Grüntönen und warmen Holzelementen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Begrünte Flächen und integrierte Ladestationen laden zum entspannten Verweilen ein.

Ergänzend wurde das WLAN-Netz ausgebaut – jetzt ist in der gesamten Mall kostenloses Surfen möglich.



## SANITÄRANLAGEN

Das von der kplus Konzept GmbH entworfene Kunden-WC wurde bereits 2018 in einer frühen Projektphase umgesetzt.

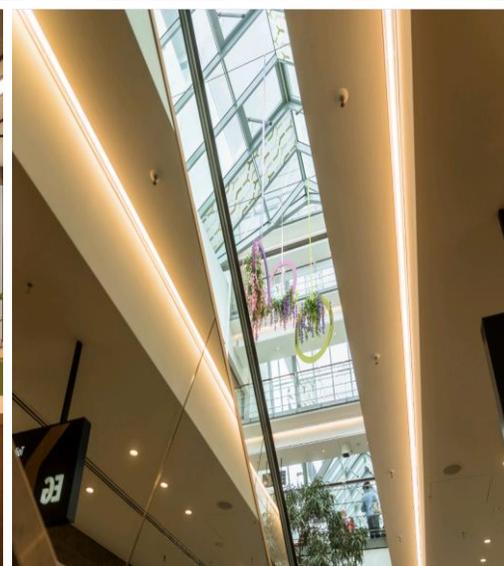
Die angenehme und freundliche Gestaltung der Sanitäranlagen steigert die Akzeptanz und Verweildauer im Center.

Handtaschenhalter, Vergrößerungsspiegel und ein tief gelegtes Waschbecken bieten zusätzlichen Komfort.





VOR DEM UMBAU



## DECKENBELEUCHTUNG UND BRANDMELDEANLAGEN

In den Jahren 2022 und 2023 wurde die **Decke** der gesamten Mall umfassend modernisiert – mit neuen Design-elementen und **energieeffizienter LED-Beleuchtung**. Auch die Aufzüge und das Parkhaus erstrahlen nun vollständig in LED. Zusätzlich wurden moderne **Brandmeldeanlagen** und eine neue **Sicherheitsbeleuchtung** in die Decken integriert.

VOR DEM UMBAU





**CI/CD & Signage**

Die parallel zur Revitalisierung überarbeiteten Corporate Identity & Corporate Design ziehen sich als roter Faden durch die Architektur.

Auch die Mall-Signage wurde vollständig erneuert. Sie vereint Funktionalität und zeitgemäßes Design.

Dank der klaren Typografie wird eine einfache Orientierung gewährleistet.



## ENERGETISCHE SANIERUNG

- Im Zuge der energetischen Sanierung wurden im neuen Gebäudeteil moderne **Wärmepumpen** installiert.
- Eine extensive **Dachbegrünung** dient dort nicht nur als natürlicher Wasserspeicher, sondern auch als effektives Dämmmaterial.
- Zudem erfolgt ein schrittweiser Austausch der Lüftungsanlagen durch **moderne EC-Lüfter**, die den Energieverbrauch deutlich reduzieren.
- In der gesamten öffentlichen Mall sowie im Parkhaus sorgt die Umstellung auf energieeffiziente **LED-Beleuchtung** für eine 80%ige Senkung des Energieverbrauchs.





# ERFOLGS- ERGEBNISSE

*Soll-Ist-Abgleich*

JAGDREID  
REAL ESTATE

# ERFOLG FOLGT UMSETZUNG I.



## **Gesamtumsatz gesteigert ✓**

- Durch neu geschaffene und umstrukturierte Ladeneinheiten konnte die Anzahl der Mieter erhöht und ein Großteil der bestehenden Verträge zu verbesserten Konditionen verlängert werden.



## **Kundenfrequenz erhöht ✓**

- Die Besuchsfrequenzen wurden in 2024 um plus 7% p.a. gesteigert im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019.
- Gleichzeitig wurden damit die höchsten Besucherfrequenzen des Centers seit Aufzeichnung erreicht.



## **Wettbewerbsposition gestärkt ✓**

- Die Angebotsvielfalt und Sortimentsqualität wurden durch den Umbau deutlich aufgewertet. Dies spiegelt sich in steigenden Besucherzahlen, positiver Rückmeldung seitens der Mieter und einer konstant hohen Nachfrage potenzieller Neumieter wider.



## **Aufenthaltsqualität spürbar verbessert ✓**

- Neue Sitzbereiche, stimmige Farbwelten und eine angenehme Lichtgestaltung schaffen eine einladende Atmosphäre und fördern messbar die Verweildauer der Besucher.

# ERFOLG FOLGT UMSETZUNG II.



## Neues Branchenangebot etabliert ✓

- Im Rahmen der Centererweiterung wurden gezielt neue Marken-Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich sowie moderne Gastro- und Textilkonzepte integriert – eine zukunftsfähige Ergänzung des bestehenden Angebots.



## Vermietungsquote & Mietfläche erhöht ✓

- Die Gesamtfläche des Objektes wurde um +7 % und 5 neue flexible und moderne Mieteinheiten gesteigert
- Die Vermietungsquote stieg von 94% (Ende 2022) auf 97% (Ende 2024)



## Energieverbrauch optimiert ✓

- Energieverbrauch der Beleuchtung durch die Erneuerung aller Lichtanlagen im gesamten öffentlichen Bereich des Gebäudes um 80% gesenkt. Weitere Energieeinsparungen durch die laufende energetische Optimierung – unter anderem durch moderne Lüftungsanlagen – werden erwartet.



RETAIL



OFFICE



LIVING



HOTEL



QUARTIER

ASSET MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | PROJECT (RE) DEVELOPMENT | REVITALISATION | TRANSFORMATION

LEASING MANAGEMENT | CENTER /OFFICE /HOTEL MANAGEMENT | RESIDENTIAL PROPERTY MANAGEMENT | TECHNICAL PROPERTY MANAGEMENT