

Investment Teaser

VERTRAULICHES DOKUMENT

CATELLA



TESSNER OFFICE BUILDING (TOB)
VAHRENWALDER STRASSE 245-247/KABELKAMP 1A-D,
30179 HANNOVER

Key Facts

Adresse

Vahrenwalder Straße 245-247/
Kabelkamp 1a-d
30179 Hannover

Grundstücksgröße

Ca. 20.000 m²

Gesamtmietfläche

Ca. 34.614 m², davon
Büro ca. 94,4 %
Lager/Keller ca. 2,7 %
Gastronomie ca. 2,0 %
Technik ca. 0,9 %

WAULT

Ca. 6,4 Jahre
(Stand 01.2022)

Nettomieteinnahmen

Ca. 4.173.400 € p. a. (IST-Miete)
Ca. 4.183.600 € p. a. (SOLL-Miete)

Investment

9-stöckiger Bürokomplex mit 282 Tiefgaragen-
und 156 Außenstellplätzen

Baujahr

1993/1994,
Fassadenaustausch in 2012

Vermietungsquote

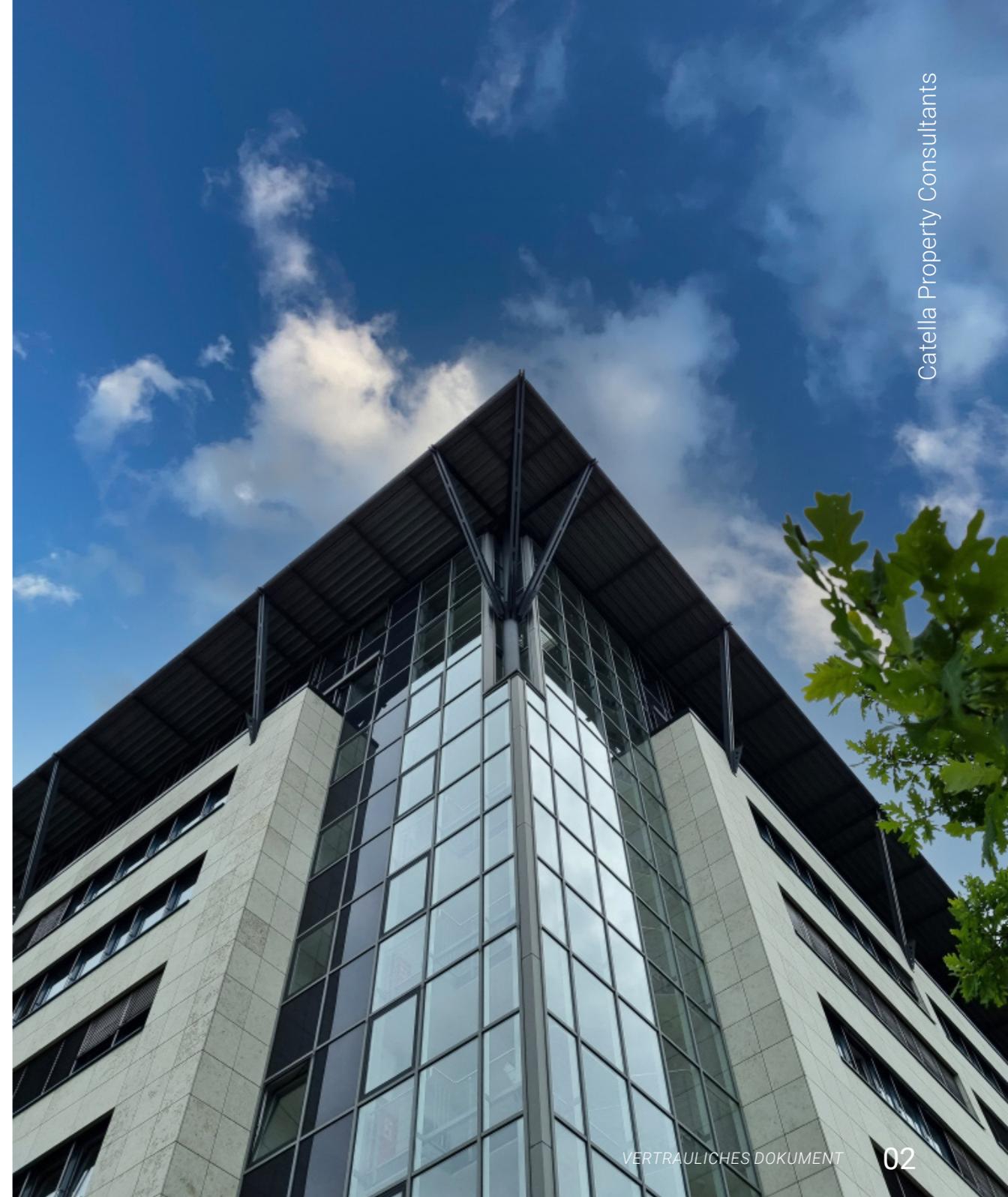
Ca. 100 %

Mieter

11 Mieter
(Öffentlicher Ankermieter, der 38,8 % der Mieteinnahmen ausmacht)

Dealstruktur

Asset Deal



Investment Highlights



Unter den deutschen B-Städten nimmt Hannover mit seinen ca. 4,6 Mio. m² Gesamtbürofläche eindeutig die Spitzenposition ein



Oberzentrum der Region Hannover mit ihren 21 Städten und ca. 1,2 Mio. Einwohnern



Strategisch günstig gelegen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, zum Flughafen und dem Autobahnkreuz A2/A7



Hervorragende ÖPNV-Anbindung durch die direkt gegenüberliegende Stadtbahn-(U1) und Bushaltestelle (Linie 135) „Kabelkamp“



Öffentlicher Ankermieter mit einer langen WAULT von ca. 10 Jahren plus verbleibenden Optionen (2 x 5 Jahre)



Erhöhte Cashflow-Sicherheit dank der diversifizierten Multi-Tenant-Struktur des Objekts



Modernes architektonisches Design in hervorragendem Zustand mit repräsentativer Eingangshalle und Tiefgarage



Attraktive Gestaltung der Grün- und Außenflächen sowie des Innenhofes mit Wasserspiel und Pflanzen



Integriertes Restaurant mit Außengastronomie im Innenhof ist ein Anziehungspunkt für Mieter und Umgebung

Hannover – Stadt & Region



Region Hannover

Hannover ist nicht nur Landeshauptstadt von Niedersachsen, sondern auch Oberzentrum und Verwaltungssitz der gleichnamigen Region, welche aus 21 Städten besteht und mit rd. 1,2 Mio. Einwohnern eines der größten Ballungsgebiete der Bundesrepublik darstellt.



Internationale Messestadt Hannover

Vor über 70 Jahren begann Hannovers Geschichte als aufstrebende Messestadt. Heute ist sie mit 24 Messehallen bzw. rd. 392.450 m² Hallenfläche nach Shanghai und Frankfurt der größte und bedeutendste Messestandort der Welt (gemessen an der Brutto-Hallenkapazität).



Angesiedelte Unternehmen

Namhafte wirtschaftsstarke Unternehmen, wie beispielsweise Continental, TUI, Talanx, Hannover Rück und Swiss Life Select, haben ihren Hauptsitz in Hannover.



Diversifizierte Branchenstruktur

Primär angesiedelt sind Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel, Dienstleistungs-, Finanz-, Bank- und Versicherungswesen sowie produzierende Gewerbe aus dem Fahrzeug- und Maschinenbau.



Wissenschaft & Forschung

Rd. 52.000 Studenten studieren an den insgesamt 14 Hochschulen der Stadt. Darunter ist auch die Medizinische Hochschule Hannover, welche weltbekannt für ihre innovative Transplantationsmedizin ist.



Region Hannover

- 21 Städte
- ca. 1,2 Millionen Einwohner
- ca. 52 € Milliarden BIP

Makrolage



ca. 542.400

Einwohner
(2020)



ca. + 8,5 %

Progn. Bevölkerungszuwachs
(2020-2035)



ca. 8,0 %

Arbeitslosenquote
(03.2021)



ca. 75.900 €

BIP pro Erwerbstätigem
(2020)



ca. + 116.500

Pendlersaldo
(2020)



ca. 120,5

Zentralitätskennziffer
(2021)

Hannovers zentrale Lage innerhalb Europas sowie die verkehrstechnisch günstige Lage im Schnittpunkt stark frequentierter Nord-Süd- und Ost-West-Achsen haben die Entwicklung Hannovers zu einem der bedeutendsten deutschen Wirtschaftsstandorte beflügelt. So kreuzen sich in Hannover beispielsweise die A7 (Hamburg-München) und die A2 (Ruhrgebiet-Berlin).

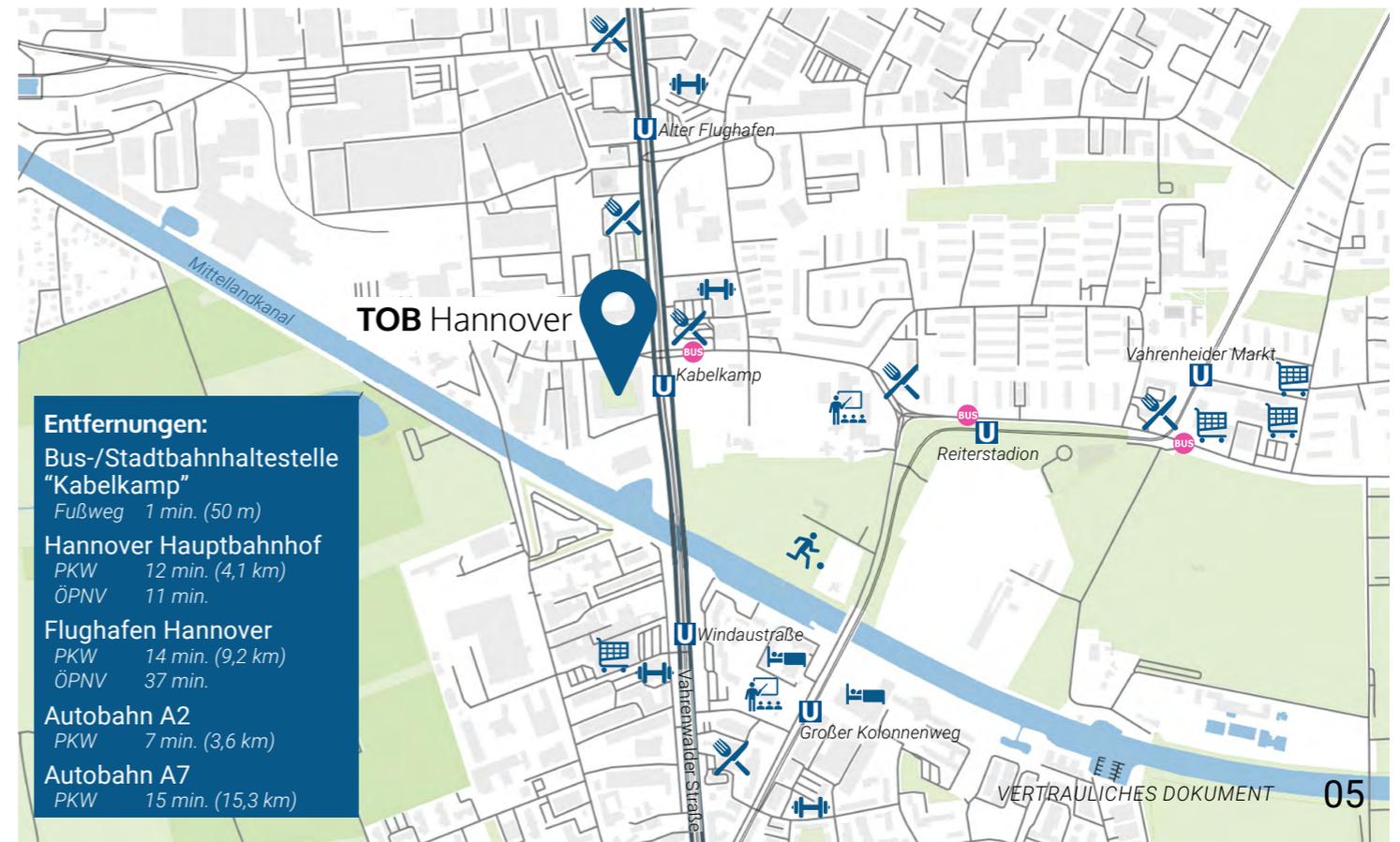
Im Zuge der EXPO 2000 wurden zudem massive infrastrukturelle Maßnahmen durchgeführt, weshalb Hannover sowohl innerstädtisch als auch national und international hervorragend angebunden ist.

Über das ICE-Streckennetz der Deutschen Bahn sind alle deutschen Ballungsräume schnell zu erreichen und vom Flughafen Hannover werden rd. 100 internationale Direktziele angefliegen. Darüber hinaus bindet der Mittellandkanal die Stadt an die wichtigsten See- und Binnenhäfen Deutschlands und Europas an.

Quelle: Catella Research, Thomas Daily, Stadt Hannover

Mikrolage

Das **TOB** Hannover liegt an der zentral erreichbaren Vahrenwalder Straße im Norden Hannovers im Stadtteil Brink-Hafen. Der westlich des Objekts liegende Hafen am Mittellandkanal und das Gewerbegebiet prägen die Umgebung während im Osten des Objekts rund um die Straße Sahlkamp die Nutzung Wohnen vorherrscht. Insbesondere in den vergangenen Jahren hat sich das Gebiet um die Vahrenwalder Straße stark gewandelt und die ehemals kleinteilige und aufgelockerte gewerbliche Nutzung wird zunehmend verdichtet und von Bürogebäuden ersetzt. Grund hierfür ist insbesondere die exzellente Lage und Anbindung sowohl mit dem PKW als auch dem ÖPNV. Sowohl die Innenstadt Hannovers als auch die Autobahn als Verbindung ins Umland sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Stadtbahn- und Bushaltestelle direkt vor dem Objekt wird wochentags mind. im 10-Minuten-Takt bedient.



Kontakt



Diane Becker

CEO

M +49 (0)172 31 81 200

E diane.becker@catella.de



Marc Antonio Unverzagt

Partner

M +49 (0)172 31 81 262

E marc-antonio.unverzagt@catella.de



Alexander Goebel

Director

M +49 (0)172 31 81 280

E alexander.goebel@catella.de



Zentrale

T +49 (0)30 31 01 93-0

E info@catella.de

W <https://www.catella.de>



Bedingungen

Die Catella Property Consultants GmbH ist exklusiv mit der Leitung und Durchführung des Verkaufsprozesses für dieses Objekt beauftragt. Die hier zur Verfügung gestellten Informationen sollen Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Parameter der Immobilie geben und Ihnen die Möglichkeit geben, ein indikatives Gebot abzugeben.

Nach Abgabe des indikativen Kaufpreisgebotes wird der Eigentümer das weitere Vorgehen festlegen. Dies gilt insbesondere für die ausführliche Präsentation, die Aushändigung weiterer Informationen, die Besichtigung des Datenraums und die detaillierte Besichtigung vor Ort.

Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei und nur für Sie bestimmt.

Die in diesen Unterlagen gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Die Catella Property Consultants GmbH kann keine Haftung für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen.

