

# Investment Memorandum

VERTRAULICHES DOKUMENT

CATELLA



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

# Inhalt

Einleitung	4
Key Facts	5
Investment Highlights	6
Deutschland – Überblick	8
Deutschland – Gewerbeimmobilien Ausblick 2021	9
Deutschland – B und C Städte	10
Hannover – Generelle Fakten	11
Hannover – Büromarkt	12
Hannover – Büromarktumsatz und -leerstand	13
Hannover – Büromarktrenditen	13
Hannover – Büromarktmieten	14
Bürotransaktionen in Hannover	15
Vergleichbare Transaktionen in B-Städten	17
Aktuelle Projektentwicklungen in Hannover	18
Hannover – Stadt & Region	21
Makrolage	22
Mikrolage	23
Exkurs: Gewerbegebiete	24
Kernbranchen Hannover	25
Top-Unternehmen der Region	26
Mieterliste	28
Mietflächenübersicht	30
Mietflächenanalyse	31
Mieteinnahmenanalyse	32
Baurecht und Grundbuch	34
Mieteranalyse	35
Impressionen	38
Kontakt	40
Disclaimer	41



# Auf einen Blick

# Einleitung

Die Catella Property Consultants GmbH ist mit der Organisation und Durchführung des Verkaufsprozesses des Investments „**TOB** Hannover“, dem Tessner Office Building, in der Vahrenwalder Straße 245-247/Kabelkamp 1a-d in 30179 Hannover beauftragt.

Der architektonisch eindrucksvolle, neunstöckige Bürokomplex an der Vahrenwalder Straße besteht aus insgesamt neun Gebäudetrakten. Der Bürokomplex wurde in den Jahren 1993/94 in einer Karree-Struktur auf dem ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das **TOB** Hannover ist durch die Vahrenwalder Straße hervorragend an den individuellen Verkehr angeschlossen als auch durch den ÖPNV einfach und schnell zu erreichen.

Durch die Karree-Struktur des **TOB** Hannover können in dem Objekt auf einer Gesamtmietfläche von ca. 34.614 m<sup>2</sup> ganz unterschiedliche Bürotypen den Mietern angeboten bzw. realisiert werden. Das großzügige Stellplatzangebot in der objekteneigenen Tiefgarage mit 282 Stellplätzen und den 156 Außenstellplätzen runden die flexiblen Büronutzungsmöglichkeiten des **TOB** Hannover perfekt ab.

Der Innenhof des Multi-Let Bürokomplexes ist insgesamt sehr attraktiv für die Nutzer und bietet eine angenehme Aufenthaltsatmosphäre um den Brunnen im Innenhof und dem kleinen Außenbereich des **TOB** Restaurants.

Die drei Ankermieter im **TOB** Hannover sind das Jobcenter, die Barmer GEK als auch die Techniker Krankenkasse. Das Jobcenter ist für Arbeitssuchende aus dem gesamten Raum Hannover tätig. Die beiden Versicherer, die Barmer und die Techniker Krankenkasse, zählen zu den jeweils größten in ihrem Bereich in Deutschland.

Hannover, die Landeshauptstadt von Niedersachsen und Oberzentrum der Region Hannover, zählt als der zweitwichtigste Wirtschafts- und Verwaltungsstandort Norddeutschlands. Hannover ist weit über die Landesgrenzen hinaus unter anderem als Messestadt, allerdings auch international als Handelsdrehscheibe, Dienstleistungsstandort und Industriestandort bekannt. Ebenfalls zählt Hannover innerhalb Deutschlands zu einem der bedeutsamsten Versicherungsstandorte. Über den Flughafen Hannover sowie dem an das ICE-Netz angebotenen Hauptbahnhof ist die Erreichbarkeit sowohl mit dem Flugzeug als auch der Bahn gewährleistet.

Die zentrale Lage Hannovers, die ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur innerhalb Deutschlands und Europas, die hohe Freizeitqualität und die sich ergänzenden Wirtschaftszweige der gesamten Metropolregion wirken sich positiv auf die Ökonomie und Lebensqualität der Stadt und ihrer Einwohner aus.



# Key Facts

## Adresse

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

## Grundstücksgröße

Ca. 20.000 m<sup>2</sup>

## Gesamtmietfläche

Ca. 34.614 m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup> Gesamtbürofläche eindeutig die Spitzenposition ein



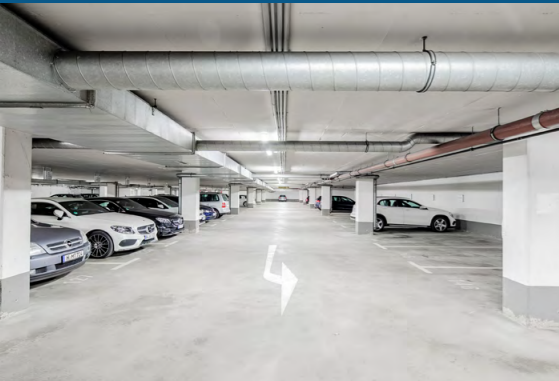
Oberzentrum der Region Hannover mit ihren 21 Städten und ca. 1,2 Mio. Einwohnern



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



Catella Property Consultants



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



Öffentlicher Ankermieter mit einer langen WAULT von über 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



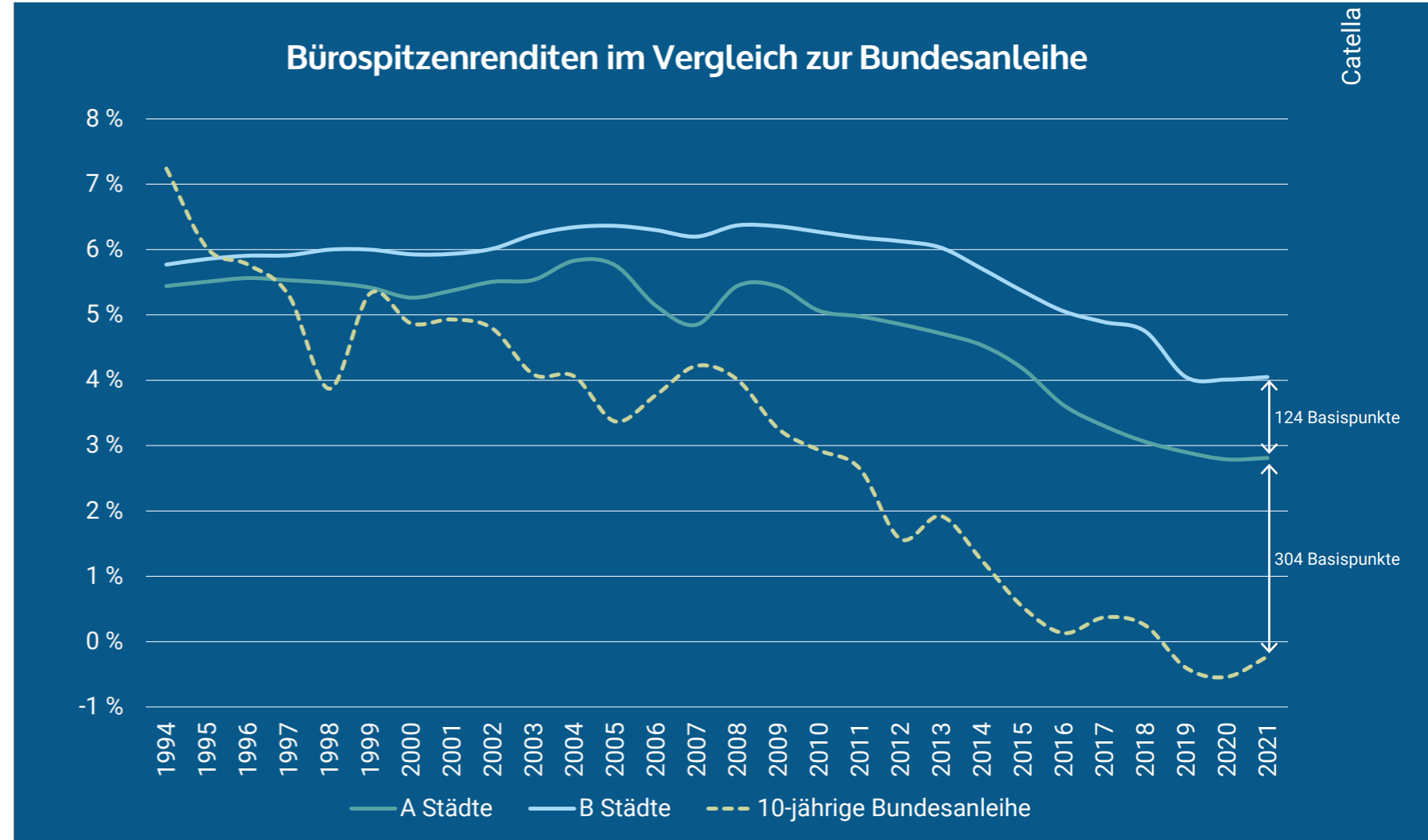
Integriertes Restaurant mit Außengastronomie im Innenhof ist ein Anziehungspunkt für Mieter und Umgebung



# Markt

# Deutschland – Überblick

- Die EZB bekräftigte ihren Willen, den aktuellen Kurs der lockeren Geldpolitik unverändert beizubehalten und für günstige Finanzierungsbedingungen zu sorgen bis das Inflationsziel nachhaltig erreicht ist. Der Markt rechnet nicht vor 2022 mit einer Erhöhung der Zinsen in Europa.
- Die FED signalisierte zuletzt zwei Zinsanhebungen bis Ende 2023, wobei sieben Notenbänker bereits 2022 eine erste Zinsanhebung erwarten. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit eines baldigen „Taperings“ (Reduktion expansiver Geldpolitik).
- Der Anstieg der langfristigen Zinsen in den vergangenen Monaten hat sich zuletzt abgeflacht, die angezogene Inflation wird dem Konsens nach als temporär eingestuft.
- Der Zinssatz für 10-jährige Bundesanleihen lag Ende April erstmals seit März 2020 wieder bei -0,2 %.

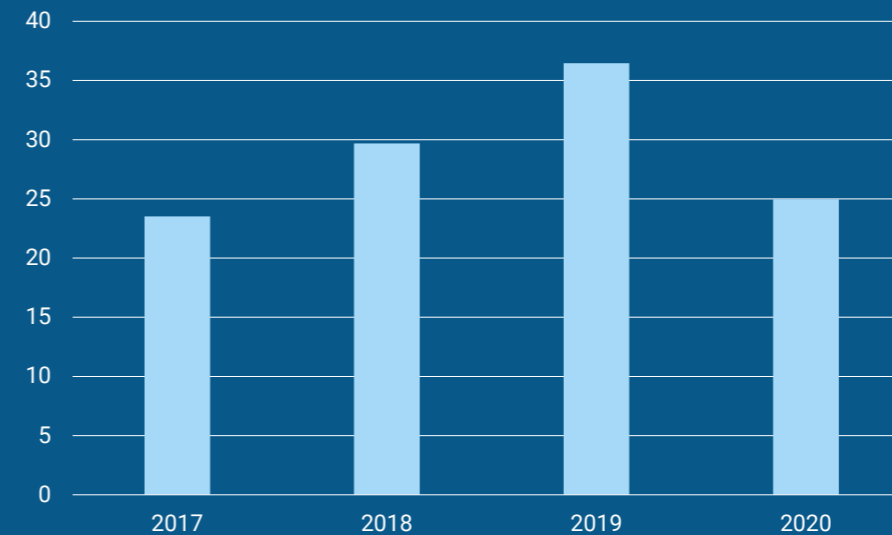




# Deutschland – Gewerbeimmobilien Ausblick 2021

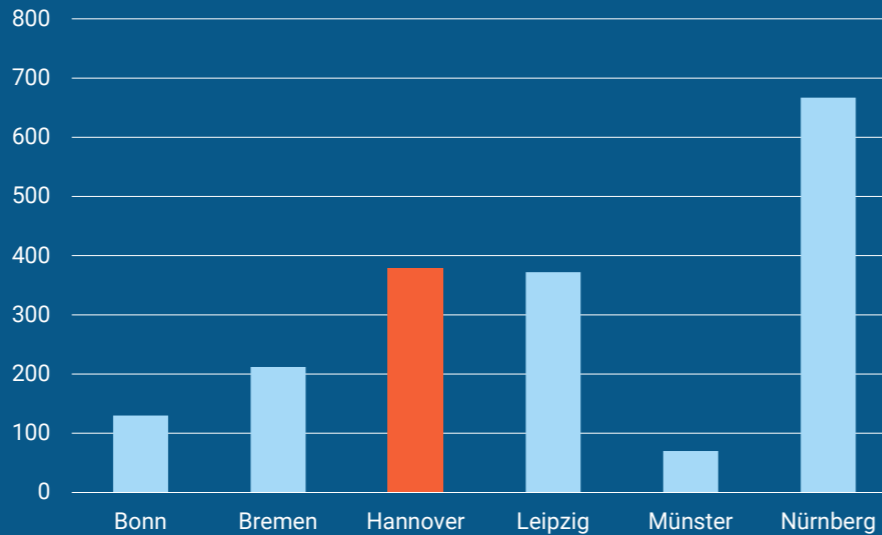
- Der Investitionsdruck bleibt hoch, da die historischen „Hochzins-Staatsanleihen“ nun auslaufen, die freie Liquidität wieder angelegt werden muss und gleichzeitig die Anleger bereits auf Liquiditätsüberschüssen zu negativen Realzinsen sitzen. Obwohl das Angebot im Laufe des Jahres zunehmen wird, dürfte der Nachfrageüberhang auf dem Investmentmarkt bestehen bleiben.
- Risikoscheue Investoren mit dem Fokus auf langfristig stabile Mieteinnahmen dominieren weiterhin die Aktivität, wobei Core- und Core+-Objekte und Mieter mit starker Bonität besonders gefragt sind.
- Der Standort Deutschland wird von den Investoren weiterhin favorisiert, trotz der anhaltenden Diskussionen über potenzielle Zunahme flexibler Arbeitsmodelle, wie z. B. Home Office, im Zuge der Pandemie.
- Das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland lag im ersten Quartal 2021 mit 9,3 Mrd. € zwar um 49 % unter dem Rekordergebnis des Vorjahresquartals, aber auf dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts.
- Im Q1 2021 dominierten Einzeltransaktionen, die 92 % aller Bürotransaktionen ausmachten. Das Ergebnis entspricht fast dem Vorjahresniveau.
- Die Spitzenrenditen bleiben auf historisch niedrigem Niveau.
- Industrie- (12,3 %) und Gesundheitsimmobilien (9 %) sind die klaren Gewinner des ersten Quartals. Der Einzelhandel startet aufgrund erneuter Restriktionen verhalten in das neue Jahr.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland  
2017-2020 (Mrd. €)

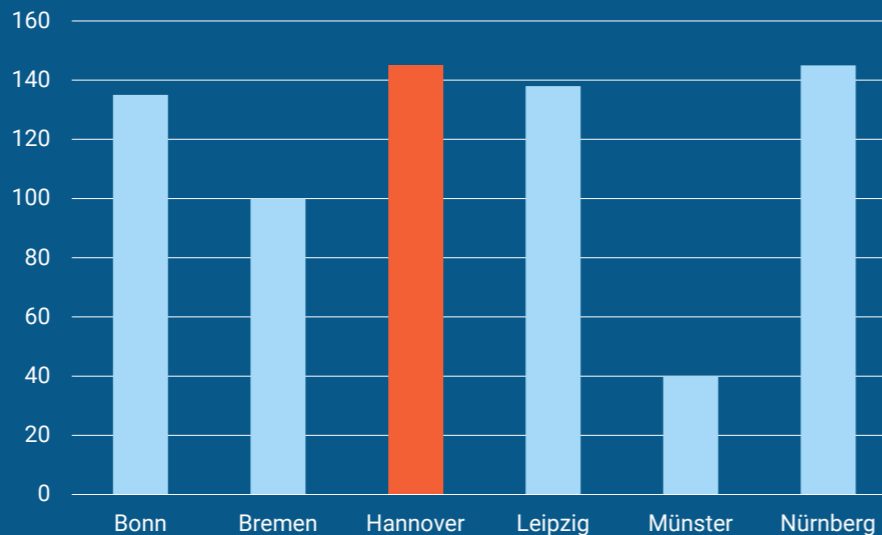


*„Die Investitionstätigkeit, insbesondere bei Büroinvestitionen, gewinnt deutlich an Dynamik und wir erwarten ein gewerbliches Transaktionsvolumen von über 50 Mrd. € im Jahr 2021.“*

**Bürotransaktionsvolumen  
ausgewählter B-Städte 2020 (Mio. €)**



**Büroflächenumsatz ausgewählter  
B-Städte 2020 (Tsd. m²)**



## Deutschland – B- und C-Städte

Deutschland, als föderales Land, stellt eine dezentrale geografische und wirtschaftliche Organisation dar. Die wichtigsten Städte – Berlin, Frankfurt, München, Hamburg und Düsseldorf – sind die „Top 5-Städte“ (Top 7 einschließlich Stuttgart und Köln) und werden als „A-Standorte“ kategorisiert. B-Standorte beziehen sich auf kleinere Städte, die eine dynamische Wirtschaft und gute Investitionsmöglichkeiten aufweisen (z.B. Hannover, Mannheim, Leipzig). Die Klassifizierung geht weiter mit C-Standorten und D-Standorten und gilt für alle Anlageklassen.

- Im Hinblick auf den Liquiditätsdruck und die Renditekompression in den Top 7 verläuft der allgemeine Trend zu Investitionen in deutschen B- und C-Städten, in denen im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von fast 4,5 Mrd. € verzeichnet wurde. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um fast ein Viertel übertroffen.
- Die mit Abstand am meisten gehandelte Assetklasse ist Büro, die rund 50 % des Volumens ausmacht.
- Trotz sechs Transaktionen über 100 Mio. Euro in der zweiten Jahreshälfte ist das Marktgeschehen vor allem durch mittelgroße Tickets geprägt, große Rückgänge sind daher in den A-Lagen zu beobachten, deren Volumen sich in etwa halbierte, da diese im Vorjahr stark von großen Portfoliotransaktionen profitierten. In diesem Jahr liegt der Anteil der Portfolioinvestitionen bei nur 8 %.
- Die Beliebtheit von Büroimmobilien in B- und C-Städten bei Investoren dürfte daher stabil bleiben. Für 2021 wird ein ähnliches Transaktionsvolumen erwartet.

# Hannover – Generelle Fakten

- Hannover ist nach Hamburg das zweitwichtigste Wirtschafts- und Verwaltungszentrum mit rund 50.000 Unternehmen.
- Die Arbeitslosigkeit sank bis 2019 kontinuierlich und liegt im Durchschnitt der anderen B-Städte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer ist in den letzten Jahren gestiegen. Dennoch ist der Vertrieb in vielen Branchen aufgrund der Pandemie gesunken und die Arbeitslosigkeit stieg im Jahr 2020 entsprechend an.
- Darüber hinaus hat Hannover zwischen 2014 und 2018 einen bedeutenden Bevölkerungszuwachs erfahren, der hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Dieser Anstieg war weder im Umland der Region Hannover, noch in Niedersachsen oder Deutschland so bedeutend.
- Der Anteil der 15- bis 29-jährigen Einwohner ist im Vergleich zu den anderen Städten der Region und des Bundeslandes überdurchschnittlich hoch, was angesichts der Zahl der Universitäten in der Stadt leicht verständlich ist.

*„Stadt und Region Hannover bieten gute Möglichkeiten in Immobilien zu investieren, die nicht in A-Lagen liegen.“*

## Sozioökonomische Daten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bevölkerung</b>	512.239	515.377	519.478	524.450	528.879	537.738	540.691	541.773	545.107	543.319	542.668
<b>Anzahl Beschäftigte</b>	385.186	388.867	392.056	397.107	405.054	409.970	416.475	419.153	426.195	k. A.	k. A.
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b>	275.847	282.141	290.149	292.731	300.222	308.272	313.018	318.934	324.727	329.083	328.211
<b>Anzahl Arbeitsloser</b>	29.956	28.846	27.931	28.126	28.682	27.736	26.584	25.163	23.784	23.396	27.281
<b>Arbeitslosenquote*</b>	11,2 %	10,7 %	10,3 %	10,1 %	10,2 %	9,7 %	9,2 %	8,6 %	8,1 %	7,8 %	9,2 %

# Hannover – Büromarkt

- Bei einer erwarteten Stabilisierung auf hohem Niveau in den kommenden Jahren sollte Hannover nach Bonn weiterhin die teuerste B-Stadt in Deutschland bleiben, auch wenn die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr um 1,00 €/m<sup>2</sup> auf 17,00 €/m<sup>2</sup> gesunken sind. In dieser Entscheidung verbirgt sich der Mangel an hochpreisigen Neuvermietungen. Auch ohne Pandemie hätten Anzeichen einer Konjunkturabschwächung zu Beginn des Jahres 2020 die dynamische Mietentwicklung der letzten Jahre verlangsamt.
- Der Gesamtleerstand und die Leerstandsquote sind seit 2012 kontinuierlich gesunken und haben sich aufgrund der Pandemie in 2020 geringfügig erhöht. Beide Werte liegen unter dem durchschnittlichen Niveau der B-Städte.
- Das Beschäftigungsniveau auf dem Büromarkt in Hannover ist im Durchschnitt um 46 % höher als das anderer B-Städte (in Bezug auf sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze). Die Zahl der Arbeitnehmer ist seit zehn Jahren stetig gestiegen, im Jahr 2020 wurde aufgrund der Pandemie ein leichter Rückgang verzeichnet.
- Die Nachfrage nach Büroflächen stabilisiert sich 2020 auf hohem Niveau, während das Raumangebot recht gering ist – die höchste Nachfrage besteht im Stadtzentrum. Bis 2023 sind rund 400.000 m<sup>2</sup> neue Fläche in Hannover durch Neuentwicklungen und Sanierungen geplant.

## Büroflächenbestand und Neuzugänge (m<sup>2</sup>)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Büroflächenbestand*</b>	4.442.338	4.512.690	4.508.845	4.516.317	4.528.600	4.548.221	4.541.583	4.528.613	4.541.417	4.546.752	4.558.662
<b>Neue Büroflächen</b>	13.840	75.517	11.355	23.735	46.500	40.075	22.955	11.970	32.840	44.460	16.900
<b>Anteil neu hinzugefügter Flächen</b>	0,3 %	1,7 %	0,3 %	0,5 %	1,0 %	0,9 %	0,5 %	0,3 %	0,7 %	1,0 %	0,4 %
<b>Büroflächen pro Mitarbeitendem/r</b>	26,9	27,0	26,1	26,0	25,5	25,6	25,4	25,2	25,1	24,8	25,1

\* gewerbliche Mietfläche

# Hannover – Büromarktumsatz und -leerstand

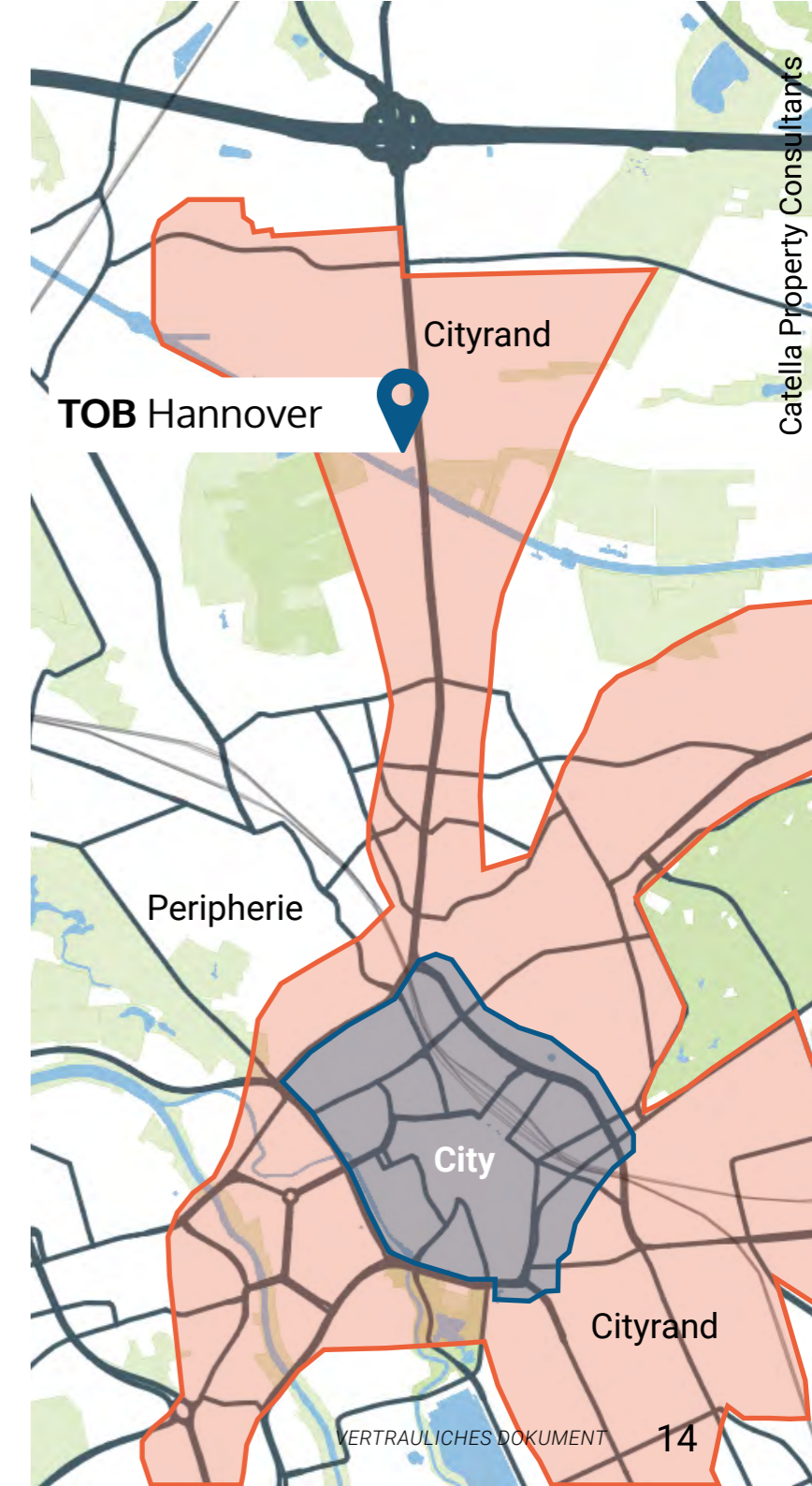
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Büroleerstand (m²)</b>	232.900	248.850	264.800	258.650	254.400	237.000	205.000	149.480	140.000	146.000	150.800
<b>Büroleerstandsquote*</b>	5,2 %	5,5 %	5,9 %	5,7 %	5,6 %	5,2 %	4,5 %	3,3 %	3,1 %	3,2 %	3,3 %
<b>Büroflächenumsatz (m²)</b>	100.000	171.000	125.000	98.000	105.000	120.000	115.000	130.000	173.000	158.000	140.000

# Hannover – Büromarktrenditen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nettoanfangsrendite Zentrale Lagen</b>	6,2 %	6,1 %	5,8 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %	4,7 %	4,5 %	4,3 %	3,8 %	3,8 %
<b>Nettoanfangsrendite Dezentrale Lagen</b>	7,7 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	7,4 %	6,8 %	6,3 %	5,9 %	5,4 %	4,8 %	4,8 %

# Hannover – Büromarktmieten (in €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Spitzenmiete City</b>	12,80	13,50	14,00	14,00	14,20	14,80	15,00	15,30	17,00	18,00	17,00
<b>Durchschnittsmiete City</b>	9,40	9,60	9,80	9,80	9,90	10,00	10,20	10,50	11,00	13,30	13,00
<b>Spitzenmiete Cityrand</b>	10,10	10,20	10,30	10,40	10,40	10,50	11,00	13,30	13,50	15,50	15,40
<b>Durchschnittsmiete Cityrand</b>	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,50	8,50	8,50	9,00	11,80	11,70
<b>Spitzenmiete Peripherie</b>	7,60	7,60	7,70	7,70	7,70	7,80	8,00	8,00	8,20	8,50	8,40
<b>Durchschnittsmiete Peripherie</b>	7,10	7,10	7,20	7,20	7,20	7,40	7,60	7,60	7,80	8,00	7,90
<b>Spitzenmiete Bürozentren</b>	10,10	10,20	10,30	10,30	10,30	10,30	10,30	10,50	10,60	10,80	10,60
<b>Durchschnittsmiete Bürozentren</b>	7,00	7,10	7,20	7,20	7,20	7,40	7,50	7,60	7,60	7,90	7,70



# Bürotransaktionen in Hannover

Name	Adresse	Datum	Mietfläche Baujahr/Renov. Anz. Gebäude/Gesch.	Preis BAR	Käufer Verkäufer	Kommentare
<b>1. Green One</b>	Arndtstr. 1, 30167 Hannover	Okt. 2020	ca. 11.100 m <sup>2</sup> 1975/2014 1/8	ca. 33,4 Mio. € -	Deka Immobilien alstria office REIT	Hauptgebäude des Hannover Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün
<b>2. Bürogebäude Bothfeld</b>	Podbielskistr. 343, 30659 Hannover	Jun. 2020	ca. 9.350 m <sup>2</sup> 2002 1/8	ca. 47,0 Mio. € -	DIC Asset ING-DiBa	WAULT von 9 Jahren, Teil eines Portfolios mit SAP Turm Eschborn
<b>3. Telekom Bürogebäude</b>	Gradestr. 18-20, 30163 Hannover	Feb. 2019	ca. 26.500 m <sup>2</sup> 1994 -/6	ca. 75,0 Mio. € -	Hamburg Trust und HT Office Top 30 Invest Ashstrom Properties	Off-Market-Transaktion
<b>4. Geschäftshaus Podbi-Park</b>	Lister Str. 6-18, 30163 Hannover	Aug. 2018	ca. 36.999 m <sup>2</sup> 1911/2017 1/6	ca. 91,3 Mio. € ca. 5,0 %	Dream Global REIT Accom	
<b>5. Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald</b>	Vahrenwalder Str. 11, 30165 Hannover	Dez. 2017	ca. 25.000 m <sup>2</sup> (6.700 m <sup>2</sup> Büro) Q3 2020 -/-	ca. 57,9 Mio. € -	DWS International LIST Gruppe	DWS über Tochterunter- nehmen Rreef Investment
<b>6. Pelikanviertel Altbaubereich und Sheraton Hotel</b>	Pelikanplatz 31, 30177 Hannover	Dez. 2017	ca. 45.000 m <sup>2</sup> - -	ca. 100 Mio. € -	Aroundtown Peaksid Capital Advisors	

# Bürotransaktionen in Hannover – Karte





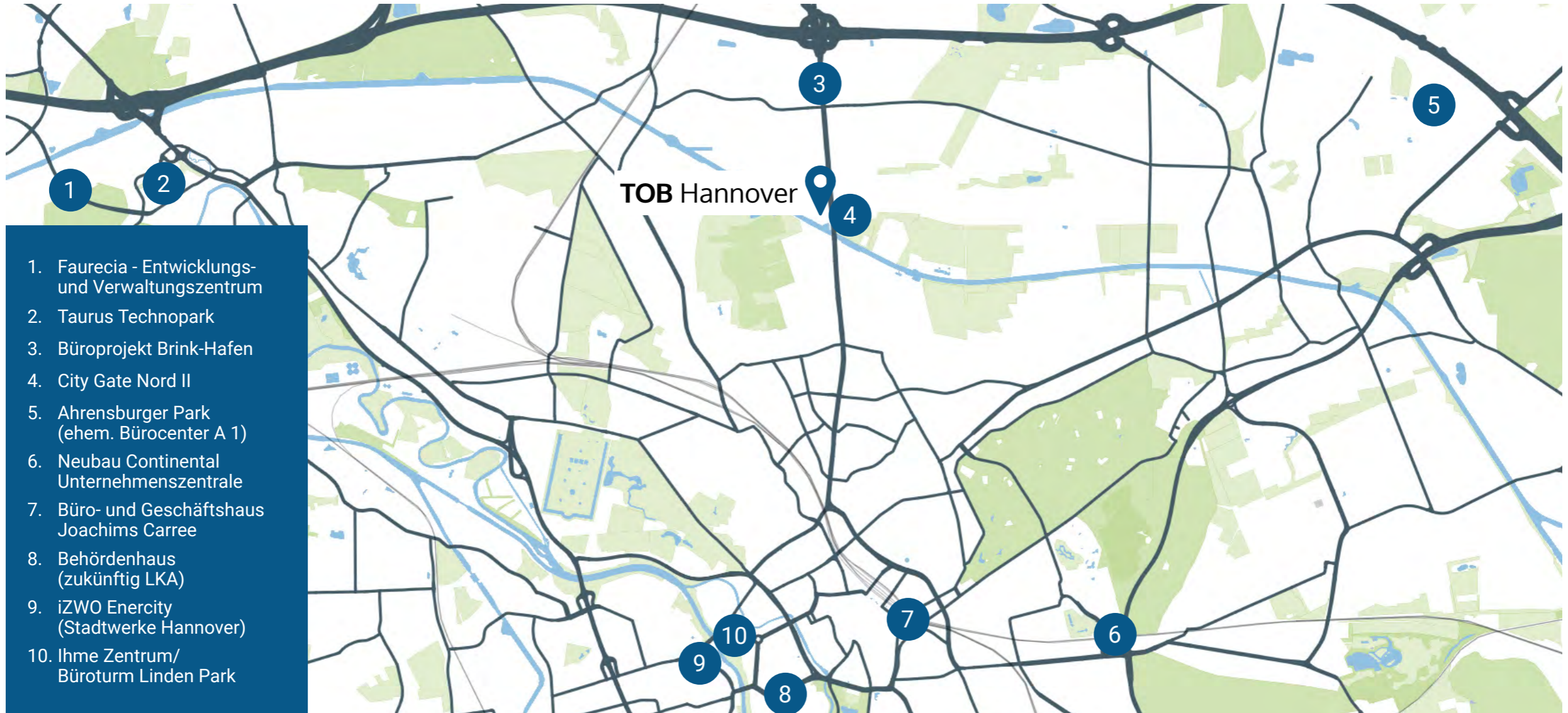
# Vergleichbare Transaktionen in B-Städten

Name	Adresse	Datum	Mietfläche Baujahr/Renov. Anz. Gebäude/Gesch.	Preis BAR	Käufer Verkäufer	Kommentare
<b>Bürogebäude Abraham-Lincoln-Park 1</b>	Abraham-Lincoln-Park 1 65189 Wiesbaden	Feb. 2021	30.373 m <sup>2</sup> 2002 1/6	ca. 80,0 Mio. € -	Art Invest Aroundtown	
<b>CrefoCampus Neuss</b>	Hammfelderdamm 11 41460 Neuss	Jun. 2020	14.200 m <sup>2</sup> 2020 -/6	ca. 60,0 Mio. € ca. 3,6 %	Hanse-Merkur Quantum	
<b>Bürogebäude Frankfurter Str. 50</b>	Frankfurter Str. 50 65189 Wiesbaden	Mär. 2020	22.000 m <sup>2</sup> 2020 -/9	ca. 133 Mio. € ca. 4,6 %	GEG DIC Assets	Mieter: BKA
<b>Büro- und Geschäftshaus P7</b>	P7 10-15 68161 Mannheim	Feb. 2020	6.200 m <sup>2</sup> 2014 -/8	ca. 50,0 Mio. € ca. 3,7 %	Conren Land D&R Investments	Mieter u. a. Deutsche Bank
<b>Bürogebäude Hansastraße 15</b>	Hansastr. 15 47058 Duisburg	Dez. 2019	28.699 m <sup>2</sup> 1997/2000 2/5, 6	ca. 95,0 Mio. € -	Aviva Investors DIC Asset AG	
<b>TWO</b>	Abraham-Lincoln-Str. 44 65189 Wiesbaden	Jul. 2019	16.300 m <sup>2</sup> 2018 1/9	ca. 90,0 Mio. € -	KanAm Grund Development Partner AG (Gateway)	
<b>RWE-Turm</b>	Opernplatz 1 45128 Essen	Apr. 2019	56.336 m <sup>2</sup> 1996 5/30, 6	ca. 135 Mio. € -	- Global Net Lease	
<b>No. 1 Mannheim</b>	Meerfeldstr. 1-3 68163 Mannheim	Jan. 2019	13.000 m <sup>2</sup> 2020 1/14	ca. 76,0 Mio. € -	- Consus Real Estate	

# Aktuelle Projektentwicklungen in Hannover

Name	Adresse	Mietfläche Anz. Gebäude/Gesch.	Investitionsvolumen Baujahr/Fertigstellung	Eigentümer/Projektentwickler
<b>1. Faurecia - Entwicklungs- und Verwaltungszentrum</b>	Pascalstr. 30419 Hannover	14.880 m <sup>2</sup> -	ca. 50 Mio. € 2021	Faurecia Automotive, Panattoni
<b>2. Taurus Technopark</b>	Garbsener Landstr. 30419 Hannover	42.000 m <sup>2</sup> 2/-	ca. 100 Mio. € Q4 2023	Taurus Investment Holdings
<b>3. Büroprojekt Brink-Hafen</b>	Vahrenwalder Str. 319, 30179 Hannover	12.750 m <sup>2</sup> -	- 2022	Delta Bau HRG
<b>4. City Gate Nord II</b>	Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	11.000 m <sup>2</sup> 2/6	ca. 50 Mio. € Q2 2022	HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft
<b>5. Ahrensburger Park (ehem. Bürocenter A 1)</b>	Ahrensburger Str. 1, 3, 5 30659 Hannover	19.420 m <sup>2</sup> -	ca. 28 Mio. € 1992/2021	Bilfinger Real Estate
<b>6. Neubau Continental Unternehmenszentrale</b>	Hans-Böckler-Allee 28-30 30173 Hannover	40.000 m <sup>2</sup> -	ca. 100 Mio. € 2021	Continental AG
<b>7. Büro- und Geschäftshaus Joachims Carree</b>	Joachimstr. 8 30159 Hannover	17.600 m <sup>2</sup> -	ca. 25 Mio. € 1971/2021	Getec AG
<b>8. Behördenhaus (zukünftig LKA)</b>	Am Waterlooplatz 11 30169 Hannover	13.500 m <sup>2</sup> -	ca. 64 Mio. € 2024	Stadt Hannover
<b>9. iZWO Enercity (Stadtwerke Hannover)</b>	Glockseestr. 33, Braunstr., Spinnereistr. 30169 Hannover	53.000 m <sup>2</sup> 2/6	ca. 90 Mio. € 2022	hanova Unternehmensgruppe
<b>10. Ihme Zentrum/Büroturm Linden Park</b>	Ihmeassage 3, Spinnereipassage, Ihmeplatz 2 30449 Hannover	23.690 m <sup>2</sup> -	ca. 200 Mio. € 1975/2023	Civitas Property Group, Hines

# Aktuelle Projektentwicklungen in Hannover – Karte





# STANDORT

# 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 m<sup>2</sup> 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.



## 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 durch Bürogebäude 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.



**Entfernungen:**

**Bus-/Stadtbahnhaltestelle "Kabelkamp"**  
Fußweg 1 min. (50 m)

**Hannover Hauptbahnhof**  
PKW 12 min. (4,1 km)  
ÖPNV 11 min.

**Flughafen Hannover**  
PKW 14 min. (9,2 km)  
ÖPNV 37 min.

**Autobahn A2**  
PKW 7 min. (3,6 km)

**Autobahn A7**  
PKW 15 min. (15,3 km)

Quelle: Catella Research, Google Maps, MapTiler

# Exkurs: Gewerbegebiete

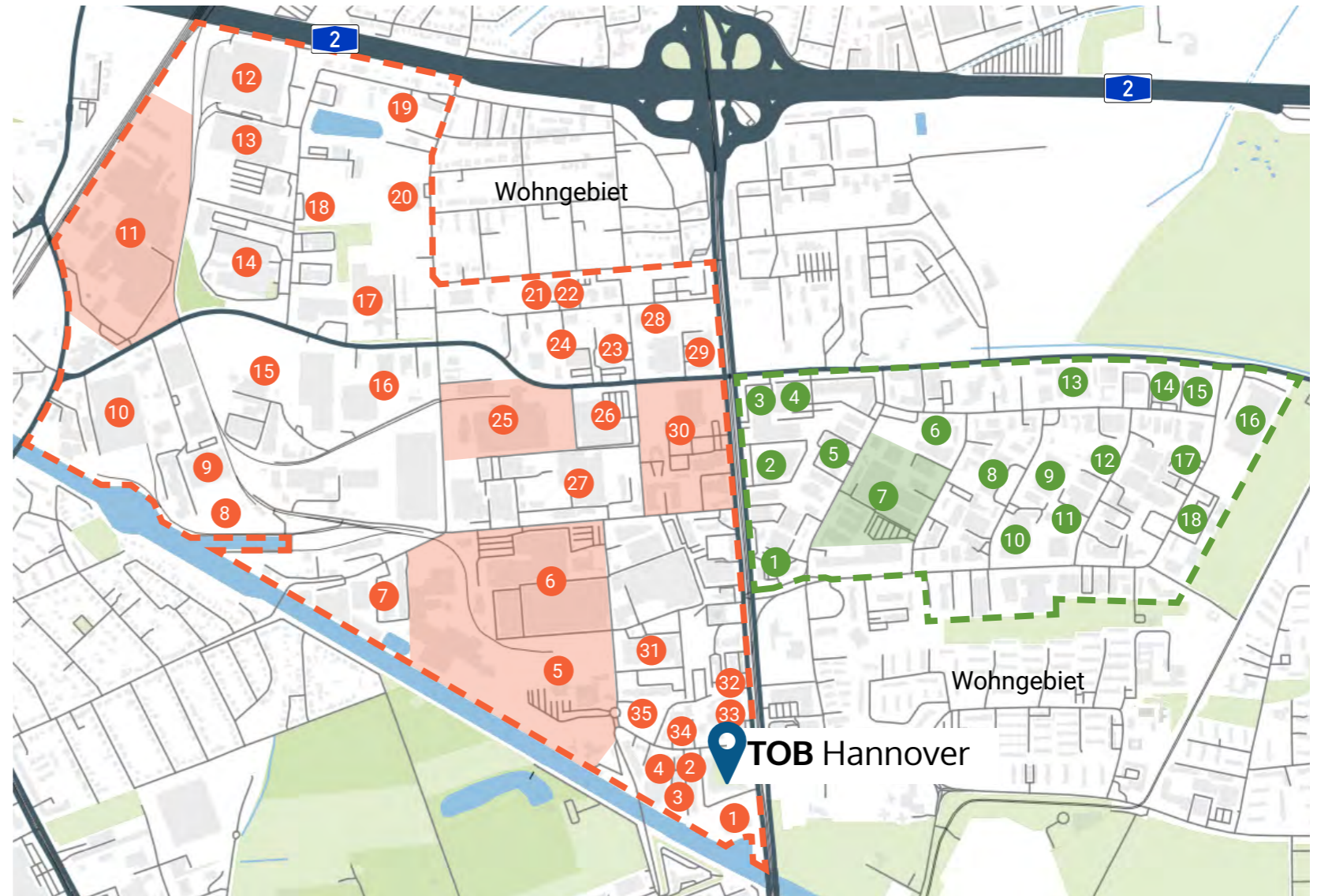
Das Investment befindet sich am südöstlichen Rand des Industrie-/ Gewerbegebiets „Brink-Hafen“ – einem der insgesamt vier Gewerbegebiete Hannovers. Das ca. 200 ha große Areal weist ein breites und industriell geprägtes Nutzungsprofil auf, u.a. vertreten sind die Branchen (industrieller) Großhandel, Logistik/ Spedition, Produktion, Elektrotechnik, Maschinenbau, Verwaltung, etc. Östlich angrenzend befindet sich zudem das rd. 60 ha große Industriegebiet „Vahrenheide“, welches einen vergleichbaren Nutzungsschwerpunkt aufweist.

## Unternehmen im Gewerbegebiet „Brink-Hafen“ (Auszug)

- |   |  |
|---|--|
| 1. Peugeot Autohandel                                     | 19. Seico (Maschinenbau)                 |
| 2. Johanniter Verband                                     | 20. Schule                               |
| 3. Stahlhandel  | 21. Willbrandt (Kunststoffherstellung)   |
| 4. Tea Goetz (Teegroßhandel)                              | 22. Hankook Tire (Reifenhandel)          |
| 5. Nexans (Kabelhersteller)                               | 23. Volvo-Autohandel                     |
| 6. Sorst Streckmetall (Metallbau)                         | 24. Autohandel (Jaguar & Land Rover)     |
| 7. Köster & Hapke (Logistik)                              | 25. SEH (Bauunternehmen)                 |
| 8. Befesa (Entsorgung)                                    | 26. Depot Möbelhaus + Toom Baumarkt      |
| 9. Autogena (Stahlhandel)                                 | 27. Johanniter Akademie (Bildungsstätte) |
| 10. Kretschmer (Bettenhandel)                             | 28. KONE (Aufzüge/Rolltreppen)           |
| 11. Continental Surface Solutions (Kunststoffherstellung) | 29. RICOH                                |
| 12. Mannesmann (Stahlhandel)                              | 30. Audi-Zentrum                         |
| 13. Tupperware  | 31. Radio Frequency Systems (Elektronik) |
| 14. Delkeskamp (Verpackung)                               | 32. Händler für PKW-Zubehör              |
| 15. Lapp U.I. (Logistik)                                  | 33. Pitstop + Carglass                   |
| 16. Actemium (Automation)                                 | 34. Deutscher Landwirtschaftsverlag      |
| 17. Hauptzollamt Hannover                                 | 35. Kampfsportschule                     |
| 18. Zeitfracht (Spedition)                                |  |

## Unternehmen im Gewerbegebiet „Vahrenheide“ (Auszug)

- |                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. FitX (Sportstudio)             | 10. Metro                           |
| 2. Küchenhandel                   | 11. EFG (Elektro-Großhandel)        |
| 3. Mömax (Möbelhaus)              | 12. Norwest-Chemie                  |
| 4. Kluxen (Elektrogroßhandel)     | 13. Volkswagen Motorsport           |
| 5. HD Logistics                   | 14. PV Automotive (KFZ-Zubehör)     |
| 6. einzA (Farb-Großhandel)        | 15. Pflegecampus (Bildungsstätte)   |
| 7. Forbo (Transport-/Fließbänder) | 16. MEGA (Farb- & Boden-Großhandel) |
| 8. Engelmann (Drahtseilfabrik)    | 17. Walterstein (Spedition)         |
| 9. Nass Magnet (Maschinenbau)     | 18. Kamphenkel (Kassensysteme)      |





# Kernbranchen Hannover

## Gesundheitswesen

ca. 74.800 SVP-Beschäftigte  
ca. 14,3 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 3.500 Betriebe



## Handwerk

ca. 71.600 SVP-Beschäftigte  
ca. 13,9 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 3.500 Betriebe



## Logistik

ca. 57.900 SVP-Beschäftigte  
ca. 11,2 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 2.600 Betriebe



## Wissensbasierte unternehmensnahe Dienstleistungen

ca. 36.300 SVP-Beschäftigte  
ca. 6,9 % der Gesamtbeschäftigung

## Automobilwirtschaft

ca. 26.600 SVP-Beschäftigte  
ca. 5,1 % der Gesamtbeschäftigung  
Zusammen mit Braunschweig und Wolfsburg bildet die Region Hannover eines der wichtigsten Zentren der Automobilindustrie

## Finanzdienstleistungen

ca. 25.300 SVP-Beschäftigte  
ca. 5,0 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 900 Betriebe

## Kreativwirtschaft

ca. 22.100 SVP-Beschäftigte  
ca. 4,5 % der Gesamtbeschäftigung

## Informations- und Kommunikationswirtschaft

ca. 22.600 SVP-Beschäftigte  
ca. 4,6 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 1.000 Betriebe



## Produktionstechnik

ca. 22.100 SVP-Beschäftigte  
ca. 4,5 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 440 Betriebe



## Wissenschaft und Forschung

ca. 8.800 SVP-Beschäftigte  
ca. 1,7 % der Gesamtbeschäftigung



## Energiewirtschaft

ca. 4.300 SVP-Beschäftigte  
ca. 0,8 % der Gesamtbeschäftigung  
ca. 67 Betriebe



## Messe und Kongresswesen

ca. 1.500 SVP-Beschäftigte  
ca. 0,3 % der Gesamtbeschäftigung

# Top-Unternehmen der Region

## tal anx. HDI

- Sektor: Versicherungswesen
- Hauptsitz: Hannover
- Gebuchte Bruttoprämien (GJ 2020): ca. 41,1 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 23.530

## RÖSSMANN

- Sektor: Drogerie/Handel
- Hauptsitz: Burgwedel
- Umsatz (GJ 2020): ca. 10,3 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 56.300

## Continental

- Sektor: Automobilbranche
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2020): ca. 37,5 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 235.500



Nutzfahrzeuge

- Sektor: Automobilbranche
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2020): ca. 9,4 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 24.000  
(davon ca. 15.000 am Standort Hannover)



- Sektor: Tourismus
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2020): ca. 7,9 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 48.300  
(davon in 2019 ca. 4.300 am Standort Hannover)



- Sektor: Energiespeicher/Batterien
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2019): ca. 5,0 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2019): ca. 3.200  
(davon in 2019 ca. 1.300 am Standort Hannover)



- Sektor: Agrar-/Landwirtschaft
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2020): ca. 6,4 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 6.300

## hannover re®

- Sektor: Versicherungswesen
- Hauptsitz: Hannover
- Gebuchte Bruttoprämien (GJ 2020): ca. 24,8 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 3.000

## enercity positive energie

- Sektor: Energiewirtschaft
- Hauptsitz: Hannover
- Umsatz (GJ 2020): ca. 3,7 Mrd. €
- Mitarbeiter gesamt (2020): ca. 2.980



# Objekt

# Mieterliste

Mieter	Mietfläche gem. Mietvertrag/Mieterliste (ca. m <sup>2</sup> oder Einheit)					Monatliche Mieteinnahmen nach Nutzungsart (ca. €)					Monatliche Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> /Einheit (ca. €/m <sup>2</sup> oder €/Einheit)					Vertrags- ende	Verbleib. Optionen	Indexie- rung	
	Flächen gem.	Büro	Lager/ Keller	Gastro- nomie	Technik	Stell- plätze	Büro	Lager/ Keller	Gastro- nomie	Technik	Stell- plätze	Büro	Lager/ Keller	Gastro- nomie	Technik				Stell- plätze
<b>Jobcenter I</b>	DIN	13.774					128.097					9,30					30.11.2031	2 x 5 Jahre	10 / 70
<b>Jobcenter II (7. OG)</b>	DIN	305					2.838					9,30					31.01.2027	2 x 5 Jahre	10 / 70
<b>Barmer GEK</b>	GIF	4.743					44.587					9,40					31.12.2023	2 x 5 Jahre	10 / 66
<b>Techniker Krankenkasse *</b>	DIN	3.713					36.759					9,90					30.06.2026	2 x 5 Jahre	10 / 100
<b>Arvato</b>	MF-G1	2.362					21.405					9,06					30.11.2023	2 x 3 Jahre	10 / 100
<b>SRH I</b>	GIF	1.573					21.192					13,47					31.01.2026	2 x 3 Jahre	10 / 100
<b>SRH II</b>	GIF	1.300					17.509					13,47					31.01.2026	2 x 3 Jahre	10 / 100
<b>BAD GmbH</b>	GIF	1.445					16.312					11,29					31.10.2034	2 x 5 Jahre	10 / 100
<b>ARL</b>	GIF	1.385					15.237					11,00					31.12.2027	1 x 5 Jahre	10 / 100
<b>Deutsche Post **</b>	GIF	1.083					9.430					8,71					31.01.2027	2 x 5 Jahre	10 / 90
<b>EWE AG</b>	GIF	961					10.090					10,50					30.09.2023	2 x 5 Jahre	10 / 100
<b>Jobcenter III (Lager)</b>	DIN		261					1.044					4,00				30.11.2031	2 x 5 Jahre	10 / 70
<b>STRABAG</b>	GIF	44					440					9,98					31.05.2023		10 / 100
<b>Casino (Restaurant)</b>	DIN			693					2.000					2,89			31.12.2030		
<b>Stellplätze</b>						423					19.257					45,53			
<b>Keller</b>	DIN		501					1.588					3,17						
<b>Keller (Casino)</b>	DIN		132					0					0						
<b>Keller (Technikfläche)</b>	DIN				298					0					0,00				
<b>Leerstand Stellplätze (innen)</b>						8					400 (Soll)					50,00 (Soll)			
<b>Leerstand Stellplätze (außen)</b>						7					280 (Soll)					40,00 (Soll)			
<b>Leerstand Keller</b>			42					167 (Soll)					4,00 (Soll)						
<b>GESAMT/DURCHSCHN.</b>		<b>32.688</b>	<b>935</b>	<b>693</b>	<b>298</b>	<b>438</b>	<b>323.896</b>	<b>2.799</b>	<b>2.000</b>	<b>0,00</b>	<b>19.937</b>	<b>9,91</b>	<b>3,46</b>	<b>2,89</b>	<b>0,00</b>	<b>47,78</b>	<b>ca. 7,1 Jahre</b>	<b>WAULT</b>	

\* SKR zum 30.04.2023 - Ziehung des SKR zum 31.10.2022 - für die Flächen - 1.OG Trakt E (335,18 m<sup>2</sup>) und 7.OG Trakt D/E (1.014,19 m<sup>2</sup>)

\*\* Deutsche Post - Neue Miete ab 01.02.2022 = 11.860,93 € p.m. (Erhöhung um 2.430,93 € p.m.)

# Vereinfachter Gebäudeplan

Der Bürokomplex ist aufgeteilt in 9 Trakte. Die „Spitze“ beinhaltet den gemeinsam genutzten Empfang und das Foyer sowie Büroflächen ab dem 3. Obergeschoss. Die weiteren 8 Trakte sind im Uhrzeigersinn alphabetisch A-H genannt.

## Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang von der Vahrenwalder Straße und einigen Nebeneingängen aus allen Himmelsrichtungen und von dort über die Treppenhäuser sowie Fahrstühle in die jeweiligen Etagen der einzelnen Bauteile (A – H).

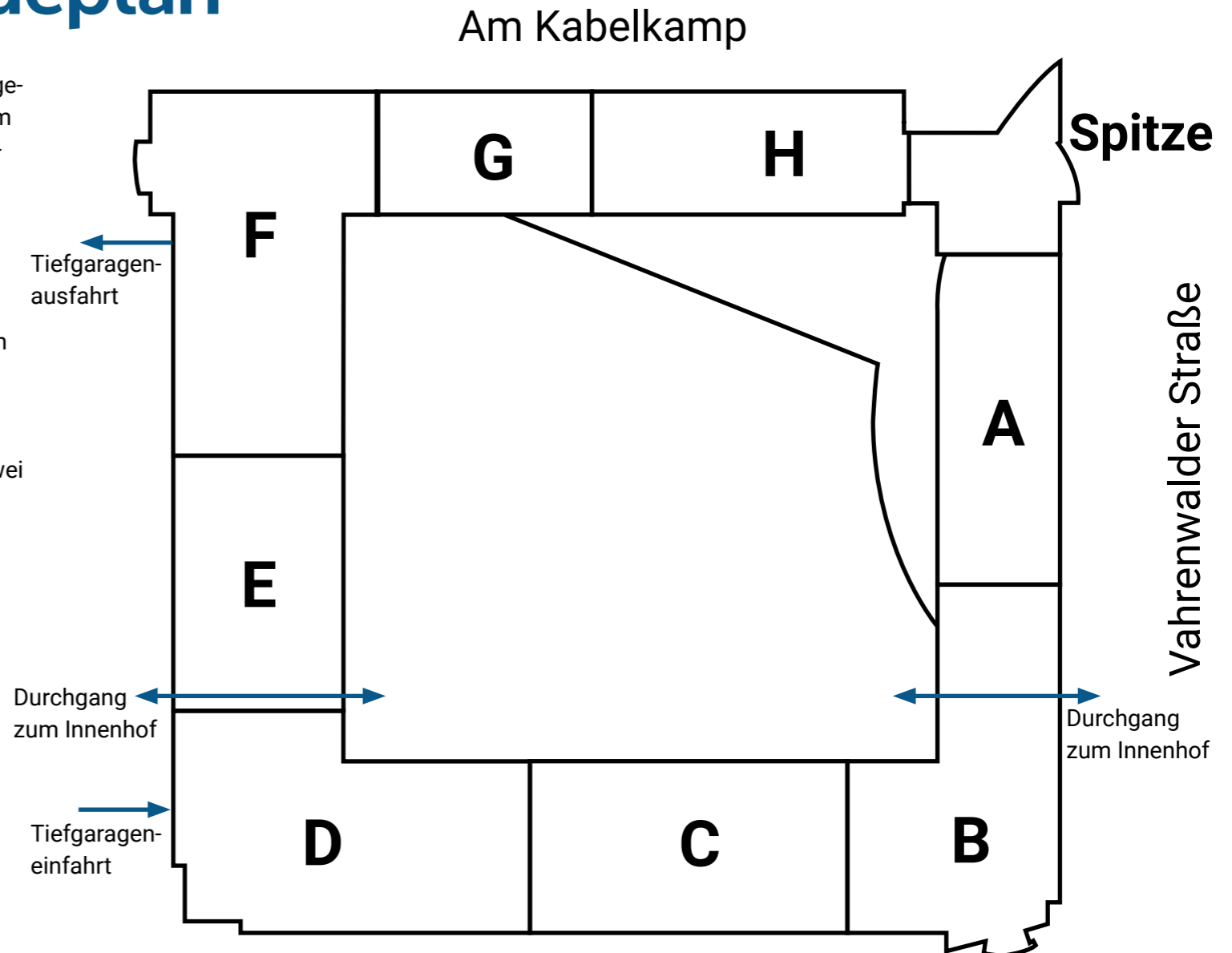
## Aufzüge und Treppenhäuser

Die Gebäudeteile Spitze, A-B, C-D, E-F und G-H verfügen über jeweils zwei Personenaufzüge, insgesamt 10 Aufzüge.

Der Zugang zum jeweiligen Geschoss kann auch über die Treppenhäuser A-B, C-D, E-F und G-H in den Gebäudeteilen erfolgen.

## Tiefgaragenein-/ausfahrt

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Vahrenwalder Straße und den Kabelkamp. Der Zugang ist am Gebäudeteil D und der Ausgang am Gebäudeteil F.



# Mietflächenübersicht

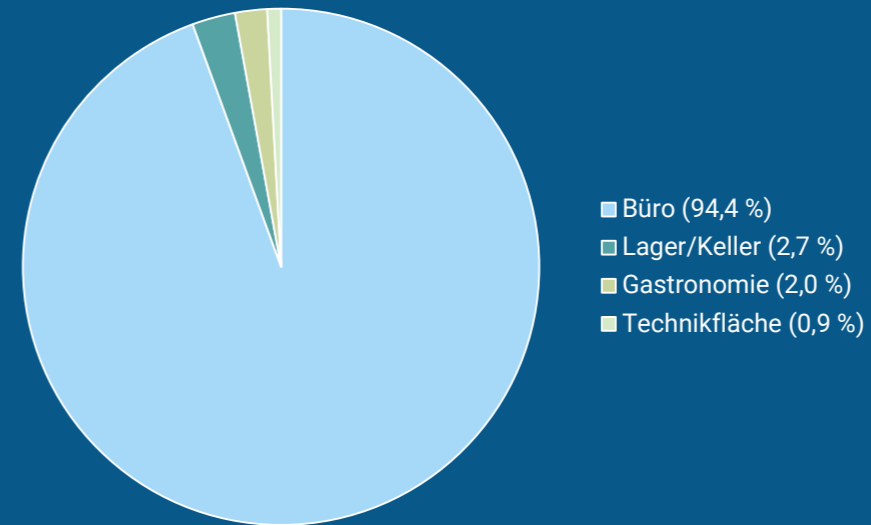
	Spitze		A-Trakt	B-Trakt	C-Trakt	D-Trakt	E-Trakt	F-Trakt	G-Trakt	H-Trakt	Summe	
<b>8. OG</b>	Arvato 35,84 m <sup>2</sup>		Arvato 299,40 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 462,70 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 377,80 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 627,00 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 359,00 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 539,00 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 196,57 m <sup>2</sup>	ARL 348,77 m <sup>2</sup>	<b>3.246,08 m<sup>2</sup></b>	
<b>7. OG</b>	Arvato 72,67 m <sup>2</sup>		Jobcenter 305,12 m <sup>2</sup>	Barmer 505,51 m <sup>2</sup>	Barmer 428,57 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 585,00 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 353,00 m <sup>2</sup>	EWE AG 700,78 m <sup>2</sup>	EWE AG 260,21 m <sup>2</sup>	Arvato 302,40 m <sup>2</sup>	<b>3.513,26 m<sup>2</sup></b>	
<b>6. OG</b>	SRH 71,45 m <sup>2</sup>	STRABAG 44,10 m <sup>2</sup>	SRH 405,93 m <sup>2</sup>	SRH 596,77 m <sup>2</sup>	SRH 499,29 m <sup>2</sup>	Barmer 750,11 m <sup>2</sup>	Barmer 436,08 m <sup>2</sup>	Deutsche Post 783,01 m <sup>2</sup>	Deutsche Post 300,18 m <sup>2</sup>	Jobcenter 349,53 m <sup>2</sup>	<b>4.236,45 m<sup>2</sup></b>	
<b>5. OG</b>	Jobcenter (Lager) 80,20 m <sup>2</sup>		Jobcenter 376,35 m <sup>2</sup>	Jobcenter 567,86 m <sup>2</sup>	Jobcenter 473,85 m <sup>2</sup>	SRH 807,43 m <sup>2</sup>	SRH 492,50 m <sup>2</sup>	Barmer 700,36 m <sup>2</sup>	Barmer 258,56 m <sup>2</sup>	Barmer 406,51 m <sup>2</sup>	<b>4.163,62 m<sup>2</sup></b>	
<b>4. OG</b>	Jobcenter 41,73 m <sup>2</sup>	Jobcenter (Lager) 79,05 m <sup>2</sup>	Jobcenter 371,89 m <sup>2</sup>	Jobcenter 564,57 m <sup>2</sup>	Jobcenter 472,95 m <sup>2</sup>	Jobcenter 703,62 m <sup>2</sup>	Jobcenter 412,12 m <sup>2</sup>	ARL 748,46 m <sup>2</sup>	ARL 281,96 m <sup>2</sup>	ARL 5,99 m <sup>2</sup>	Jobcenter 355,53 m <sup>2</sup>	<b>4.037,87 m<sup>2</sup></b>
<b>3. OG</b>	Jobcenter (Lager) 101,87 m <sup>2</sup>		Jobcenter 364,61 m <sup>2</sup>	Jobcenter 555,90 m <sup>2</sup>	Jobcenter 472,53 m <sup>2</sup>	Jobcenter 707,72 m <sup>2</sup>	Jobcenter 417,60 m <sup>2</sup>	Jobcenter 662,22 m <sup>2</sup>	Jobcenter 241,81 m <sup>2</sup>	Jobcenter 346,77 m <sup>2</sup>	<b>3.871,03 m<sup>2</sup></b>	
<b>2. OG</b>	Foyer		Jobcenter 354,28 m <sup>2</sup>	Jobcenter 529,57 m <sup>2</sup>	Jobcenter 444,98 m <sup>2</sup>	Jobcenter 663,69 m <sup>2</sup>	Jobcenter 379,89 m <sup>2</sup>	Jobcenter 627,52 m <sup>2</sup>	Jobcenter 226,41 m <sup>2</sup>	Jobcenter 329,90 m <sup>2</sup>	<b>3.556,24 m<sup>2</sup></b>	
<b>1. OG</b>	Foyer		Jobcenter 59,17 m <sup>2</sup>	Arvato 339,50 m <sup>2</sup>	Arvato 470,73 m <sup>2</sup>	Barmer 619,30 m <sup>2</sup>	Techniker Krankenkasse 213,00 m <sup>2</sup>	BAD 662,95 m <sup>2</sup>	BAD 235,14 m <sup>2</sup>	BAD 365,34 m <sup>2</sup>	<b>3.265,13 m<sup>2</sup></b>	
<b>EG</b>	Empfang		Jobcenter 519,82 m <sup>2</sup>	Arvato 353,99 m <sup>2</sup>	Arvato 487,10 m <sup>2</sup>	Barmer 638,26 m <sup>2</sup>	Jobcenter 222,51 m <sup>2</sup>	Jobcenter 656,97 m <sup>2</sup>	BAD 181,19 m <sup>2</sup>	Casino (Restaurant) 693,04 m <sup>2</sup>	<b>3.752,88 m<sup>2</sup></b>	

# Mietflächenanalyse

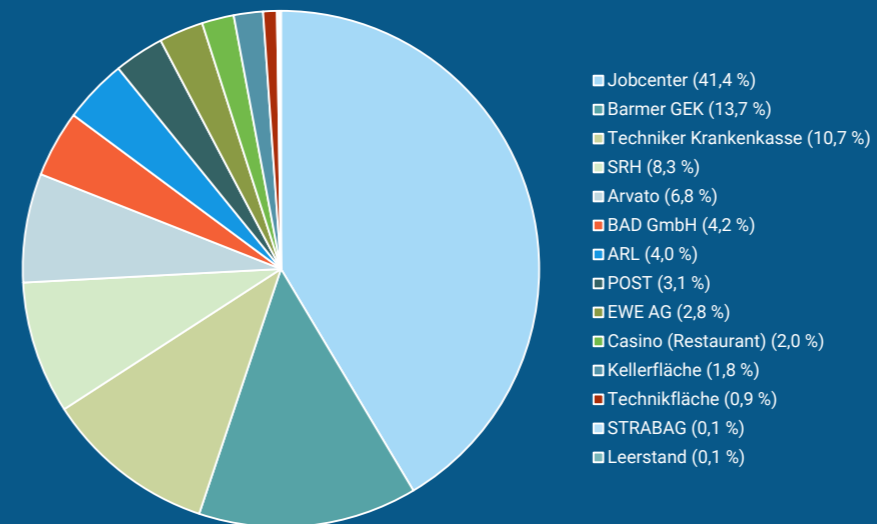
Nutzung	Mietfläche (ca.)
Büro	32.688,40 m <sup>2</sup>
Lager/Keller	935,12 m <sup>2</sup>
Gastronomie	693,04 m <sup>2</sup>
Technikfläche	297,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>34.614,23 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplätze</b>	<b>438 Stck.</b>

Davon Leerstand	Mietfläche (ca.)
Keller (1 Einheit)	41,63 m <sup>2</sup>
Stellplätze (innen)	8 Stck.
Stellplätze (außen)	7 Stck.

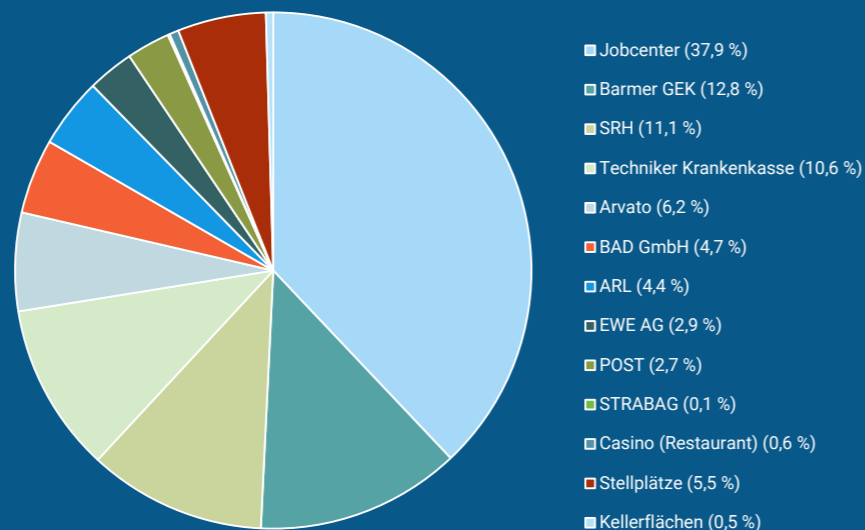
Anteilige Mietfläche nach Nutzungsart



Anteilige Mietfläche nach Mieter



### Anteilige Jahresnettokaltmiete nach Mieter



**63 %**

Kumulierter Anteil an der Jahresnettokaltmiete (ca.) der drei Hauptmieter

## Mieteinnahmenanalyse

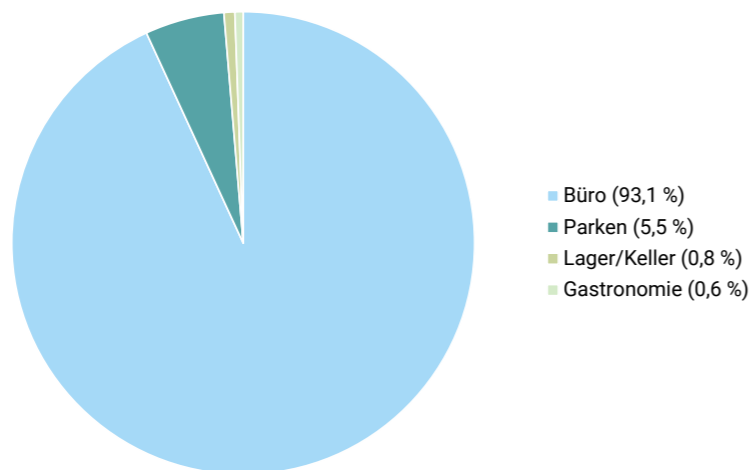
Mieter	Jahresnettokaltmiete (ca.)
Jobcenter	1.583.749 €
Barmer GEK	535.040 €
SRH	464.410 €
Techniker Krankenkasse	441.113 €
Arvato	256.865 €
BAD GmbH	195.741 €
ARL	182.844 €
EWE AG	121.085 €
Deutsche Post	113.160 €
STRABAG	5.280 €
Casino (Restaurant)	24.000 €
Stellplätze	231.086 €
Lager-/Kellerflächen	19.060 €
<b>Gesamt (Ist)</b>	<b>4.173.433 €</b>
Leerstand Keller (Soll)	1.998 €
Leerstand Stellplätze (Soll)	8.160 €
<b>Gesamt (Soll)</b>	<b>4.183.591 €</b>



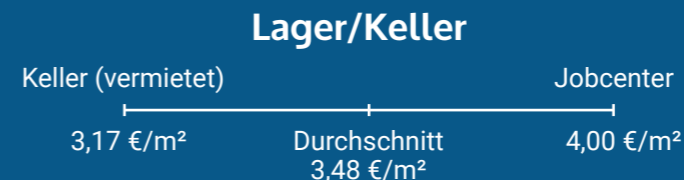
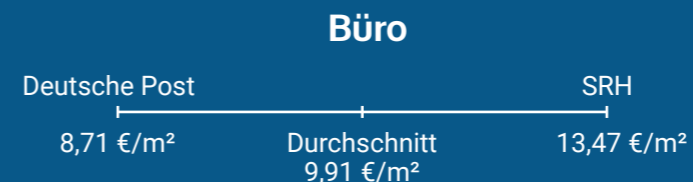
# Mieteinnahmenanalyse

Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart	ca.
Büro	3.886.753 €
Lager/Keller	31.594 €
Gastronomie	24.000 €
Stellplätze	231.086 €
<b>Gesamt (Ist)</b>	<b>4.173.433 €</b>
Leerstand Keller (Soll)	1.998 €
Leerstand Stellplätze (Soll)	8.160 €
<b>Gesamt (Soll)</b>	<b>4.183.591 €</b>

Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



## Mietpreisrange nach Nutzungsart



### Gastronomie



### Stellplätze



# Baurecht und Grundbuch

Das Objektgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 945. Die Art der baulichen Nutzung ist als Industriegebiet (GI) definiert und sieht folgende Festsetzungen vor:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7

Baumassenzahl (BMZ): 9,0

Bauweise: offene Bauweise

Zulässig sind:

1.) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Ausgenommen sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art sowie die Betriebe und Anlagen, die unter § 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen fallen (4. BlmschV vom 14.02.1975)

2.) Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.) Betriebe und Anlagen, die unter § 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen fallen (4. BlmschV vom 14.02.1975), insbesondere soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können

## Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 1884

Mit Beschlussdrucksache 0820/2020 vom 06.04.2020 wurde beantragt, mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 1884 ein Plangebiet westlich der Vahrenwalder Straße neu aufzustellen.

Der neu ausgewiesene Bebauungsplan würde in den Gebieten der aktuell rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 878 und Nr. 945 liegen. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke direkt an der Vahrenwalder Straße zwischen der Wohlenbergstraße und dem Mittellandkanal.

Der neue Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) für arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe vor. Dadurch könnten auch z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude hier errichtet werden. Diese Gebäude sind im aktuell als Industriegebiet ausgewiesenen Gebiet planungsrechtlich nicht als selbstständige Anlagen zulässig.

Eine weitere Entwicklung mit Bürobauten und die damit einhergehende Verdichtung entlang der Vahrenwalder Straße ähnlich anderer Abschnitte der Straße wird damit möglich.

Am 06.05.2020 stimmte der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss einstimmig dem Antrag zu, am 14.05.2020 der Verwaltungsausschuss, ebenfalls einstimmig.

## Grundbuch

### Abteilung II: Inhalt der Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitung- und Wärmeerzeugungsrecht) für die Stadtwerke Hannover AG in Hannover.
(Nr. 1 und 2 sind gestrichen)	

# Mieteranalyse



**Informationen:**

Das Jobcenter betreut Arbeitssuchende aus der gesamten Region Hannover und ist der Hauptmieter des Objektes. Neben der Geschäftsführung sind ebenfalls die Rechtsabteilung als auch die Infrastruktur des Jobcenters hier vertreten.



Die Barmer GEK ist mit rd. 400 Niederlassungen und ca. 8,8 Mio. Versicherungsnehmern eine der größten gesetzlichen Krankenkassen in Deutschland. Die Geschäftsleitung der Region Hannover ist hier im Objekt situiert.



Die Techniker Krankenkasse ist eine Ersatzkasse und damit Träger der gesetzlichen Krankenversicherung. Mit rd. 10,5 Mio. Versicherungsnehmern ist sie eine der größten Deutschlands. Die Geschäftsführung der Region Hannover sitzt an diesem Standort.



Arvato ist Teil der Bertelsmann Gruppe und agiert als internationaler Dienstleister in den Bereichen SCM, Finanzen und IT. Zu den Kunden gehören u.a. diverse Banken, Versicherungen sowie IT- und Tech-Unternehmen.



SRH ist ein berufliches Trainingszentrum, das sich auf die Wiedereingliederung psychisch Erkrankter spezialisiert hat. Das Team umfasst unterschiedliche Trainer, Psychologen und Pädagogen, die zusammen mit externen Arbeitsmarktberatern und Medizinern kooperieren.

**Mitarbeiter:**

- ca. 1.700 (2020)
- ca. 14.500 (2020)
- ca. 13.800 (2020)
- ca. 85.600 (2020)
- ca. 190

**Haushalt/Umsatz:**

- ca. 41,3 Mrd. € (2020)
- ca. 45,6 Mrd. € (2020)
- ca. 4,4 Mrd. € (2020)
- k. A.

**Mietvertragsdaten:**

Gesamtmietfläche:	• ca. 14.340,11 m <sup>2</sup>	• ca. 4.743,26 m <sup>2</sup>	• ca. 3.713,07 m <sup>2</sup>	• ca. 2.361,63 m <sup>2</sup>	• ca. 2.873,37 m <sup>2</sup>
JNKM:	• ca. 1.583.749 €	• ca. 535.040 €	• ca. 441.113 €	• ca. 256.865 €	• ca. 464.410 €
Mietvertragsende:	• 30.11.2031*	• 30.12.2023	• 30.06.2026	• 30.11.2023	• 31.01.2026
Verlängerungsoptionen:	• 2 x 5 Jahre	• 2 x 5 Jahre	• 2 x 5 Jahre	• 2 x 3 Jahre	• 2 x 3 Jahre
Indexierung:	• 10 / 70	• 10 / 66	• 10 / 100	• 10 / 100	• 10 / 100

\* Für eine Teilmietfläche mit rd. 305,12 m<sup>2</sup> im 7. OG läuft der Mietvertrag offiziell bereits zum 31.07.2027 aus (2 x 5 Jahre Verlängerungsoptionen)

# Mieteranalyse



**Informationen:**

Die B·A·D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH ist ein Dienstleister im Bereich Arbeitsschutz und Gesundheitsmanagement. Das Leistungsportfolio umfasst beispielsweise die Bereiche Brandschutz, Gefährdungsbeurteilung, Management gefährlicher Stoffe, etc.

ARL ist eine selbstständige und unabhängige Einrichtung des öffentlichen Rechts, die sich mit der Analyse und Beratung zu Fragen nachhaltiger Raumentwicklungen befasst. Als Teil der Leibniz-Gemeinschaft wird sie von Bund und Ländern gemeinsam gefördert.

Die Deutsche Post DHL Group ist sowohl in Deutschland als auch international einer der führenden Post- und Logistikdienstleister. Das Einzugsgebiet umfasst rd. 220 Länder.

Die EWE AG ist das fünftgrößte Versorgungsunternehmen in Deutschland und in den Geschäftsfeldern Energie, Gas, Telekommunikation und Informationstechnologie aktiv.

Die STRABAG SE hat ihren Hauptsitz in Wien und agiert europaweit als Projektentwickler in den Bereichen Infrastruktur und Immobilien.

**Mitarbeiter:**

- ca. 4.900 (2020)
- ca. 50
- ca. 570.000 (2020)
- ca. 9.100 (2020)
- ca. 74.340 (2020)

**Haushalt/Umsatz:**

- ca. 340 Mio. € (2020)
- ca. 66,0 Mrd. € (2020)
- ca. 5,6 Mrd. € (2020)
- ca. 14,7 Mrd. € (2020)

**Mietvertragsdaten:**

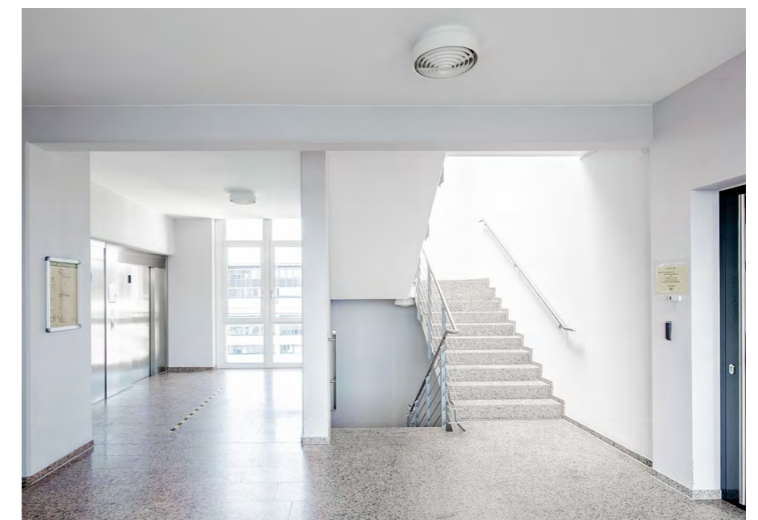
Gesamtmietfläche:	• ca. 1.444,62 m <sup>2</sup>	• ca. 1.385,18 m <sup>2</sup>	• ca. 1.083,19 m <sup>2</sup>	• ca. 960,99 m <sup>2</sup>	• ca. 44,10 m <sup>2</sup>
JNKM:	• ca. 195.741 €	• ca. 182.844 €	• ca. 113.160 €	• ca. 121.085 €	• ca. 5.280 €
Mietvertragsende:	• 30.10.2034	• 31.12.2027	• 31.01.2027	• 30.09.2023	• 31.05.2023
Verlängerungsoptionen:	• 2 x 5 Jahre	• 1 x 5 Jahre	• 2 x 5 Jahre	• 2 x 5 Jahre	• -
Indexierung:	• 10 / 100	• 10 / 100	• 10 / 90	• 10 / 100	• 10 / 100



# Impressionen

# Impressionen

Weitere Bilder und ein Video finden Sie über [diesen Link](#).





# KONTAKT & DISCLAIMER

# Kontakt



Diane Becker  
CEO  
M +49 (0)172 31 81 200  
E [diane.becker@catella.de](mailto:diane.becker@catella.de)



Marc Antonio Unverzagt  
Partner  
M +49 (0)172 31 81 262  
E [marc-antonio.unverzagt@catella.de](mailto:marc-antonio.unverzagt@catella.de)



Alexander Goebel  
Director  
M +49 (0)172 31 81 280  
E [alexander.goebel@catella.de](mailto:alexander.goebel@catella.de)



# Catella-Standorte

## Zentrale

T +49 (0)30 31 01 93-0  
E [info@catella.de](mailto:info@catella.de)  
W <https://www.catella.de>

## Düsseldorf

Hofgarten Palais, Bleichstraße 8-10  
40211 Düsseldorf  
E [duesseldorf@catella.de](mailto:duesseldorf@catella.de)

## Hamburg

Neuer Wall 39  
20354 Hamburg  
E [hamburg@catella.de](mailto:hamburg@catella.de)

## Berlin

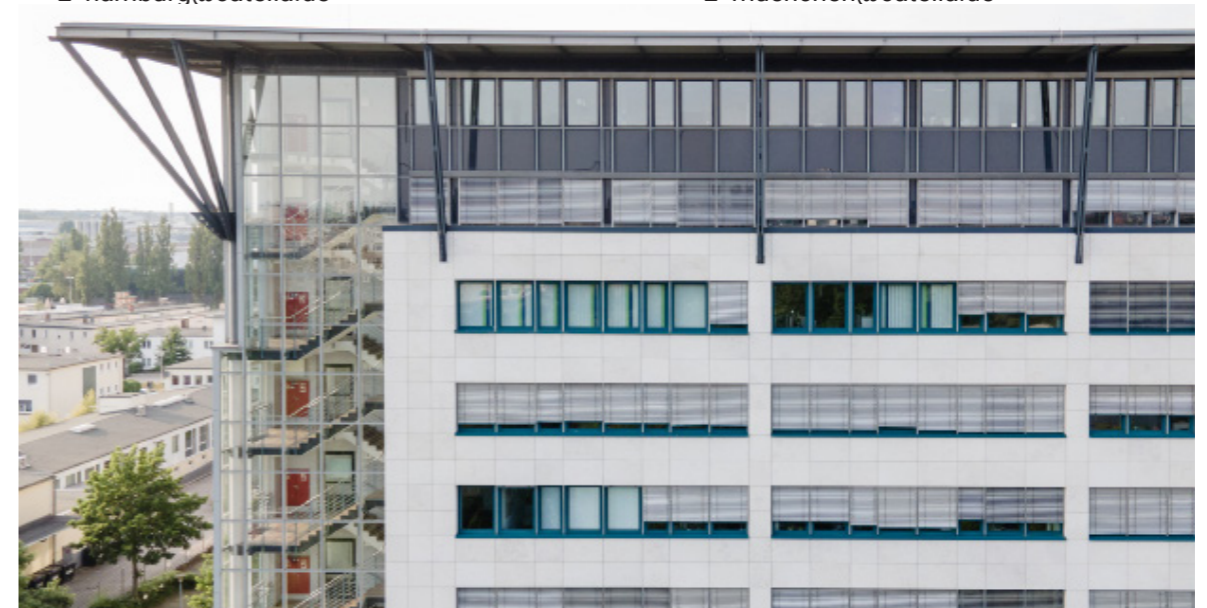
Kranzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 22  
10719 Berlin  
E [berlin@catella.de](mailto:berlin@catella.de)

## Frankfurt

Marienstraße 15  
60329 Frankfurt  
E [frankfurt@catella.de](mailto:frankfurt@catella.de)

## München

Kaufingerstraße 11  
80331 München  
E [muenchen@catella.de](mailto:muenchen@catella.de)





# Disclaimer

Dieses Investment Memorandum ist nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung bzw. für den Kauf des hier vorgestellten Verkaufsgegenstandes gedacht und erhebt weder den Anspruch, eine vollständige Beschreibung des Verkaufsgegenstandes zu beinhalten noch alle Informationen zu enthalten, die von künftigen Käufern für eine solche Entscheidung von Interesse sein könnten.

Dieses Investment Memorandum ersetzt nicht die notwendige eigene Ankaufsprüfung und Analyse der Immobilie durch den Empfänger. Es stellt auch kein Angebot dar, den Verkaufsgegenstand oder Anteile daran zu erwerben. Weder dieses Investment Memorandum noch die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Informationen dürfen als Grundlage für Verträge, Verpflichtungen oder Ähnliches verwendet werden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im vorliegenden Dokument enthaltenen Angaben, Zahlen, Einschätzungen und Projektionen oder jeglicher anderer dem Empfänger zur Verfügung gestellten schriftlichen oder mündlichen Information werden weder ausdrücklich noch implizit Garantien oder Zusagen abgegeben und von Seiten der Eigentümer (einschließlich aller mit den jeweiligen Gesellschaften verbundenen Unternehmen) sowie deren Berater wird dafür keine Haftung übernommen.

Dieses Investment Memorandum ist vertraulich zu behandeln und darf (als Ganzes oder in Teilen) ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Eigentümer zu keinem Zeitpunkt kopiert, reproduziert oder an andere Personen versandt oder weitergereicht werden. Weder die Eigentümer noch deren Berater unterliegen der Verpflichtung, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren oder vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte Informationen, die im Laufe des Verkaufsprozesses offenkundig werden, zu berichtigen.

Den Kaufinteressenten wird empfohlen, ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf den zum Verkauf stehenden Gegenstand durchzuführen. Jedem potenziellen Käufer, der am Erwerb bzw. der Bewertung des Verkaufsgegenstandes interessiert ist, wird empfohlen, eigene Finanzberater oder andere professionelle Berater zu beauftragen.

Die Transaktion ist als Asset Deal vorgesehen.

Eine Käuferprovision für Catella Property Consultants GmbH fällt nicht an.

