



SwissLife
Asset Managers



Fertigstellung
Q1 2025

Logistics

Swabia South I *Am Buchweg 1 – 3, 87452 Altusried-Krugzell*

In der Nutzungsklasse Logistics der Swiss Life Asset Managers stehen wir als Entwickler, Investor und Bestandshalter für hochmoderne Logistikimmobilien – auch bei unserem neuen Objekt „Swabia South I“, mit hohen ESG-Standards und hochwertiger Ausstattung.

Highlights

Brownfield

Projektart

 47.275 m²

Grundstückfläche

 27.470 m²

Hallenfläche

 A7/5 km

Anbindung

 849 m²

Büro- und Sozialflächen

 1.763 m²

Mezzaninefläche

Lage und Umgebung

Hervorragende Anbindung

Das Gebiet ist ein attraktiver Standort für hidden Champions. Diese starke lokale Industrie zu beliefern, bietet ein erhebliches Marktpotenzial für Logistikdienstleister. Die Logistikanfrage ist aufgrund der sehr hohen Industriedichte mit einer vielfältigen Struktur und einer großen Anzahl kleiner und mittlerer Unternehmen stabil.

Der Standort in Altusried bietet eine hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Logistiknetz über die Autobahnen A7 und A96, gute Verbindungen zu den Metropolregionen München, Stuttgart und Augsburg sowie den Städten Ulm und Friedrichshafen. Auch das überregionale Güterverkehrszentrum in Ulm oder das regionale in Augsburg sind schnell zu erreichen, und ermöglichen das zügige Verladen auf Schienen.

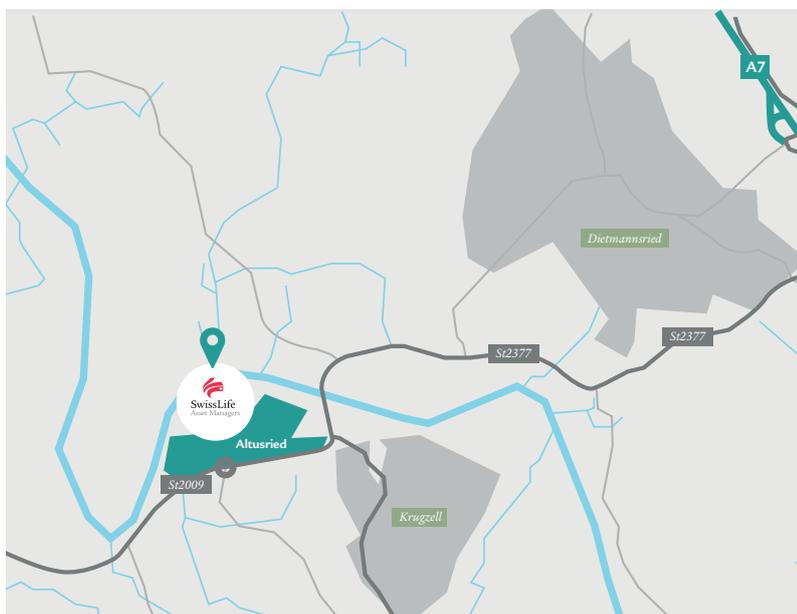
Makrolage



Entfernungen

	Stadtmitte	ca. 5 km
	GVZ Ulm	ca. 80 km
	Flughafen München	ca. 145 km
	Autobahn A7	ca. 5 km
	GVZ Augsburg	ca. 120 km
	Bushaltestelle	ca. 700 m

Mikrolage



«Der neue Standort wird nicht nur die wachsende Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Logistikimmobilien in der Region bedienen, sondern er ist Teil unserer Anlagestrategie, langfristige und nachhaltige Mehrwerte für die Region zu schaffen.»

Ingo Steves, Managing Partner Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Lage und Umgebung

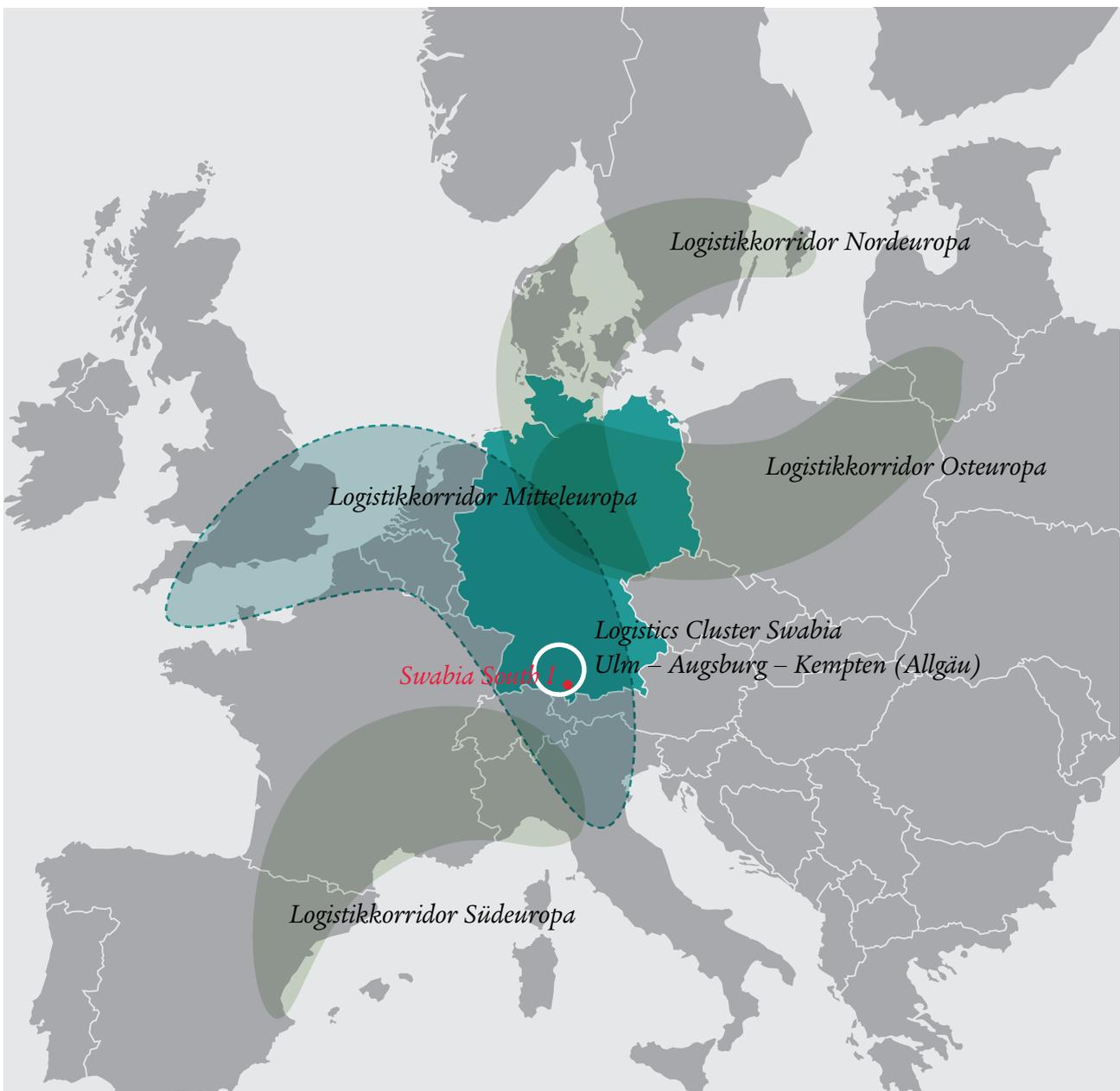
Logistics Cluster Swabia

Das Gebiet ist ein attraktiver Standort für Groß- und Einzelhandelsverteilzentren. Diese starke lokale Industrie zu beliefern, bietet ein erhebliches Marktpotenzial für Logistikdienstleister. Die Logistikanfrage ist aufgrund der sehr hohen Industriedichte mit einer vielfältigen Struktur und einer großen Anzahl kleiner und mittlerer Unternehmen stabil.

Wir entwickeln im Korridor der größten Wirtschaftszentren

Das Cluster ist ein etablierter Logistikkorridor mit großen Wirtschaftszentren, vergleichbar mit der Randstad-Region in den Niederlanden und den deutschen Regionen Rhein-Ruhr und Rhein-Neckar. Hier, in oder nahe großer städtischer Zentren mit hoher Bevölkerungsdichte, ist der Wettbewerb um Grundstücke am stärksten und das vorhandene Angebot an Industrie- und Logistikanlagen sehr eingeschränkt.

Verortung in Deutschland und Europa



Objektbeschreibung

Logistikfläche mit hohen ESG-Standards

Im Oberallgäu, in der Marktgemeinde Altusried, Ortsteil Krugzell, entsteht auf einem 47.275 Quadratmeter großen Brownfield-Gelände eine hochmoderne Logistikimmobilie mit mehr als 30.000 Quadratmetern Mietfläche. Aufgeteilt ist die Fläche in 3 Hallenabschnitte, mit einer lichten Höhe von gut 12 Metern und einer Bodentragfähigkeit von 5 t/m².

Es sind 26 Verladetore vorgesehen, 3 Stück mit ebenerdiger Zufahrt. Die Mezzaninefläche beläuft sich auf 1.763 Quadratmeter. An Büro- und Sozialflächen werden 849 Quadratmeter zur Verfügung gestellt.

Im Außenbereich findet man neben viel Grünfläche 90 PKW- und 3 LKW-Stellplätze. Außerdem werden E-Ladesäulen für PKW und E-Bikes errichtet. Auch die Erreichbarkeit für Mitarbeitende ist gut – in rund 500 Metern befindet sich die nächste Bushaltestelle.

Der moderne Dienstleistungsstandort erfüllt flexible Kundenbedürfnisse und hohe ESG-Standards. Geplant sind zur Gewinnung erneuerbarer Energie eine Photovoltaikanlage sowie Wärmepumpen. Verschiedene Maßnahmen im Außenbereich sowie eine Fassadenbegrünung unterstützen den ESG-Gedanken. Insgesamt wird eine BREEAM „Very Good“-Zertifizierung für das Objekt angestrebt.



«Wir verfolgen bei jedem unserer Objekte einen kundenzentrierten Ansatz. Deswegen wird die Anlage flexible Kundenbedürfnisse bedienen können. Dabei basiert sie, wie alle unsere Projektentwicklungen, auf sehr hohen ESG-Kriterien.»

Alexander Schmid, Head Development Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Ausstattung

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach | <input checked="" type="checkbox"/> 90 PKW- und 3 LKW-Parkplätze |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpen | <input checked="" type="checkbox"/> 30.082 m ² Gesamtmietfläche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fassadenbegrünung | <input checked="" type="checkbox"/> 27.470 m ² Lagerhalle |
| <input checked="" type="checkbox"/> Großzügige Versickerungsflächen | <input checked="" type="checkbox"/> 1.763m ² Mezzaninefläche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Optional: WGK3 | <input checked="" type="checkbox"/> 849 m ² hochwertige Büro- und Sozialflächen |

Flächenplan



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über mehr als 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

In dem Segment Logistics nimmt Swiss Life Asset Managers die Rolle als Investor, Entwickler und Bestandshalter von hochwertigen Logistik-, Distributions- und Gewerbeimmobilien ein und bietet Kunden ein umfassendes Leistungsspektrum an. Unsere Partner profitieren von den tiefen Branchenkenntnissen, den starken und etablierten globalen Netzwerken und dem langfristigen Engagement der Swiss Life-Gruppe. Mit ihren Entwicklungsaktivitäten in Deutschland und dem europäischen Ausland ermöglicht das Logistics-Team von Swiss Life Asset Managers nachhaltige Supply Chains, gewährleistet die Versorgungssicherheit und fördert die Digitalisierung.



275.4 Mrd.

Verwaltete Vermögen
für die Swiss Life-Gruppe



>114.9 Mrd.

Total verwaltete und
bewirtschaftete Immobilien



>165 Jahre

Know-how und Erfahrung
im Risikomanagement

Ihr Kontakt

Bei weitergehenden Fragen oder für die Vereinbarung von Terminen wenden Sie sich bitte an:

Swiss Life Asset Managers Logistics GmbH
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

E-Mail: Vermietung-Logistics@swisslife-am.com
<https://de.swisslife-am.com/logistics>

Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person des Geschäftsbereichs Swiss Life Asset Managers (nachfolgend «Swiss Life Asset Managers») erstellt. Dieses Dokument ist ausschließlich für Marketing- und Informationszwecke bestimmt.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Swiss Life Asset Managers hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass sich die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

«Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Alle Rechte vorbehalten.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

<https://www.swisslife-am.com/logistics>