



SwissLife
Asset Managers



erste Verfügbarkeit
Q4 2026

Logistics

Connect Hildesheim

Baurat-Köhler-Straße, 31135 Hildesheim

In der Nutzungsklasse Logistics der Swiss Life Asset Managers stehen wir als Entwickler, Investor und Bestandshalter für State-of-the-Art-Logistikimmobilien mit hohen ESG-Standards und hochwertiger Ausstattung – auch bei unserem neuen Objekt „Connect Hildesheim“.

Highlights

Greenfield

Projektart

 290.000m²

Grundstücksfläche

 135.800m²

Hallenfläche

 A7/1km

Anbindung

 6.300m²

Büro- und Sozialflächen

 13.900m²

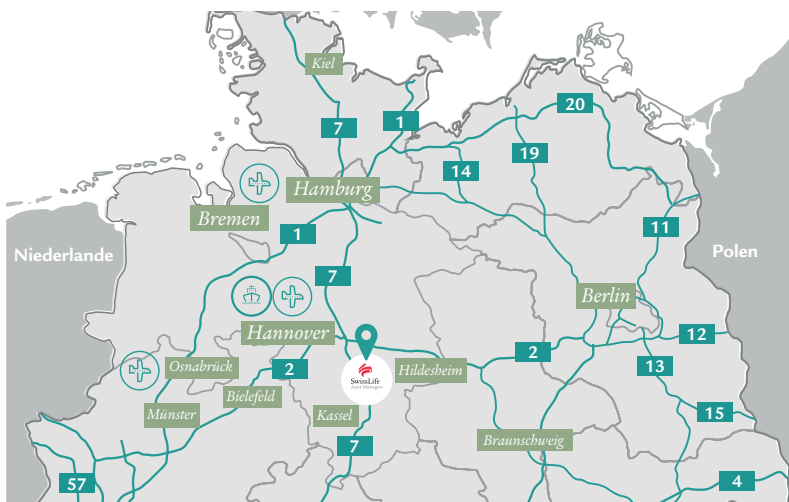
Mezzaninefläche

Lage und Umgebung

Das Europäische Gateway Hannover liegt im Schnittpunkt der großen Nord-Süd- (A7) und Ost-West-Verbindungen (A2) und bietet die Möglichkeit, alle vier Verkehrsträger zu nutzen. Die Logistikregion umfasst den Großraum Hannover sowie die angrenzenden Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg im Osten. Die Automobilindustrie sowie der Groß- und Einzelhandel profitieren von dem Standort: Neben der

Versorgung des eigenen Ballungsraumes machen die zentrale Lage in der Nordhälfte Deutschlands und die Nähe zu den Häfen Hamburg, Bremen und Bremerhaven die Region zu einem natürlichen Standort für ein Sammel- und Verteilzentrum für den Kontinentalverkehr.

Makrolage



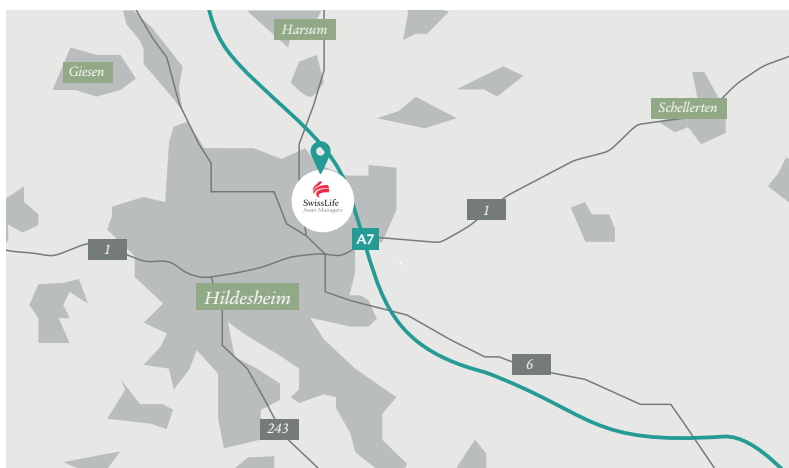
Entfernungen

	Autobahn A7	1 km
	Container Terminal Hannover	ca. 50 km
	GVZ Hannover-Lehrte	ca. 35 km
	Frachtflughafen Hannover-Langenhagen	ca. 50 km

Mikrolage

Hildesheim liegt zentral in Deutschland, und ist Teil des Wirtschaftsraums Hannover. Die Stadt besitzt eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit zwei Anschlussstellen ist Hildesheim an die A7, eine der bedeutendsten Nord-Süd-Achsen Europas, angebunden, und die A2 ist nur 30km entfernt. Die Bundesstraßen

B1, als wichtige Verbindung von Berlin nach Dortmund, und die B6, als Verbindungsstraße von Bremen nach Leipzig, zählen zu den überregionalen Verkehrsachsen. Hildesheim ist über einen Stichkanal und Hafen mit dem Mittellandkanal, einer bedeutenden Wasserstraße für den Güterverkehr, verbunden.



«Dieser hochmoderne Dienstleistungsstandort besticht durch seine zentrale Lage und hervorragende Anbindung in der niedersächsischen Metropolregion.»

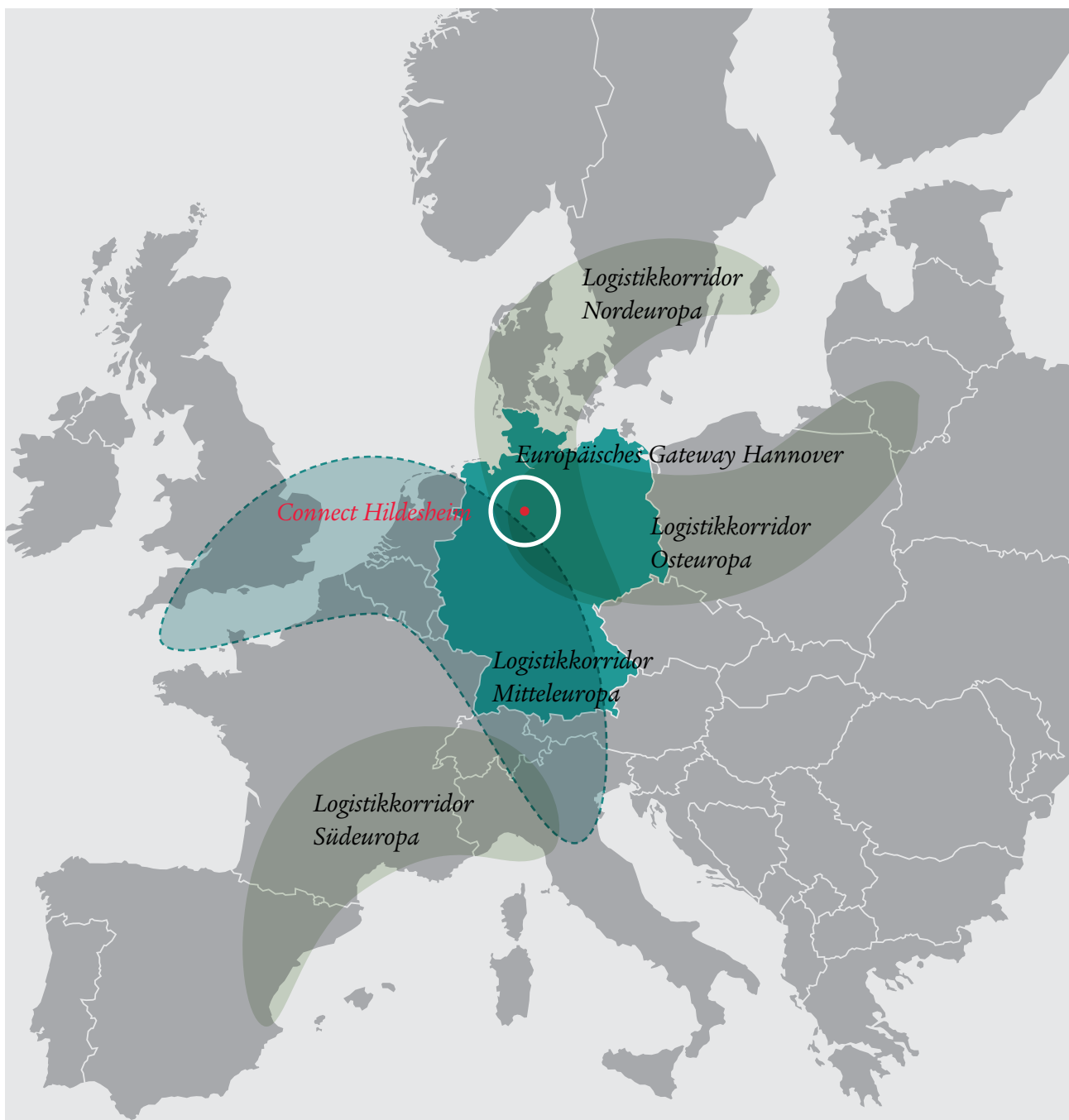
**Ingo Steves, Managing Partner Logistics
bei Swiss Life Asset Managers**

Lage und Umgebung

Hannover ist Schnittpunkt wichtiger Nord-Süd- (A7) und West-Ost- (A2) Verbindungen und bietet Nutzungsmöglichkeit aller vier Verkehrsträger. Eine Anbindung an die Nordseehäfen auf der Straße, Schiene und der Binnenwasserstraße ist gegeben, und liegt zentral innerhalb der kontinentalen Kreuze. Die Logistikregion umfasst den Großraum Hannover sowie die östlich angrenzenden Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg.

»Europäische Gateways« sind Umschlagsknoten mit europäischer Bedeutung. Hannover übernimmt für die deutschen Seehäfen eine ähnliche Bündelungs- und Verteilfunktion im Hinterland, wie es etwa in Duisburg für die ARA-Häfen der Fall ist.

Verortung in Deutschland und Europa

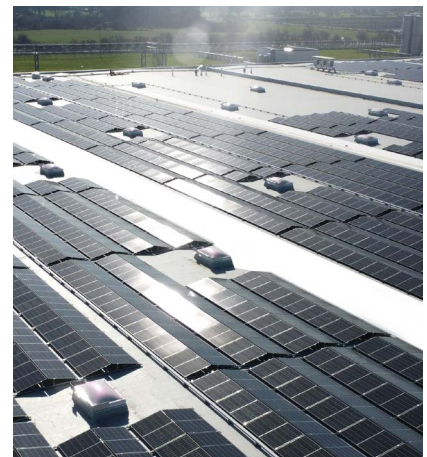


Objektbeschreibung

Logistikfläche mit hohen ESG-Standards und besonderem Design

In der Region Hannover, in Hildesheim, entsteht auf einem etwa 290.000 Quadratmetern großen Gelände eine hochmoderne Logistikimmobilie mit etwa 156.000 Quadratmetern Mietfläche. Aufgeteilt ist die Lagerhallenfläche von gut 135.800 Quadratmetern in 14 Hallen mit insgesamt 28 Brandschutz-Stahlschiebetüren und 140 Überladetoren. Außerdem verfügt die Immobilie über 10 ebenerdige Zufahrten. Die Mezzaninefläche beläuft sich auf gut 13.900 Quadratmetern, an Büro- und Sozialflächen sind 6.300 Quadratmeter vorgesehen. Neben einem Parkhaus für die Fahrzeuge

der Mitarbeitenden stehen noch 52 weitere PKW-Stellplätze und mindestens 30 LKW-Parkplätze zur Verfügung. Für die Mitarbeiter stehen außerdem neben Ladesäulen für Autos auch Ladesäulen für Fahrräder sowie viele Pausenbänke im Grünflächenbereich zur Verfügung. Eine BREEAM-Zertifizierung „Very Good“ wird angestrebt. Hierfür sind neben den Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und den Wärmepumpen auch großzügige Versickerungsflächen, eine für den Klimahaushalt gewinnbringende Fassadenbegrünung und Blumenwiesen geplant. Abgerundet wird die Immobilie durch das attraktive Design mit Holzbindern, großzügigen Fensterfronten und den leuchtenden Petrol-Farben.



«Wir entwickeln unsere Projekte kundenzentriert. Deswegen legen wir großen Wert auf die Bedienung flexibler Kundenbedürfnisse und die Erfüllung internationaler Nachhaltigkeitskriterien.»

Jörg Werder, Construction Director Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Ausstattung

- | | |
|--|--|
| ✓ Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach | ✓ 156.000 m ² Gesamtmietfläche |
| ✓ Wärmepumpen | ✓ 135.800 m ² Lagerhalle |
| ✓ Fassadenbegrünung | ✓ 13.900 m ² Mezzaninefläche |
| ✓ Optionaler Batteriespeicher | ✓ 6.300 m ² hochwertige Büro- und Sozialflächen |
| ✓ 30 LKW-Parkplätze & 230 PKW-Parkplätze | |

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 der Nutzungsklasse 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. 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 schafft Mehrwerte vor Ort.



289,9 Mrd.

Verwaltete Vermögen
für die Swiss Life-Gruppe



>115,4 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:

<http://www.connect-hildesheim.de>