



**SwissLife**  
Asset Managers



*Logistics*

# Nuremberg West I

*Steinacher Straße, 91593 Burgbernheim*

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 „Nuremberg West I“.

## *Highlights*

 **110.500 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

 **57.166 m<sup>2</sup>**  
Hallenfläche

 **A7/4km**  
Anbindung

 **3.133 m<sup>2</sup>**  
Büro- und Sozialflächen

 **6.193 m<sup>2</sup>**  
Mezzaninefläche

## Lage und Umgebung

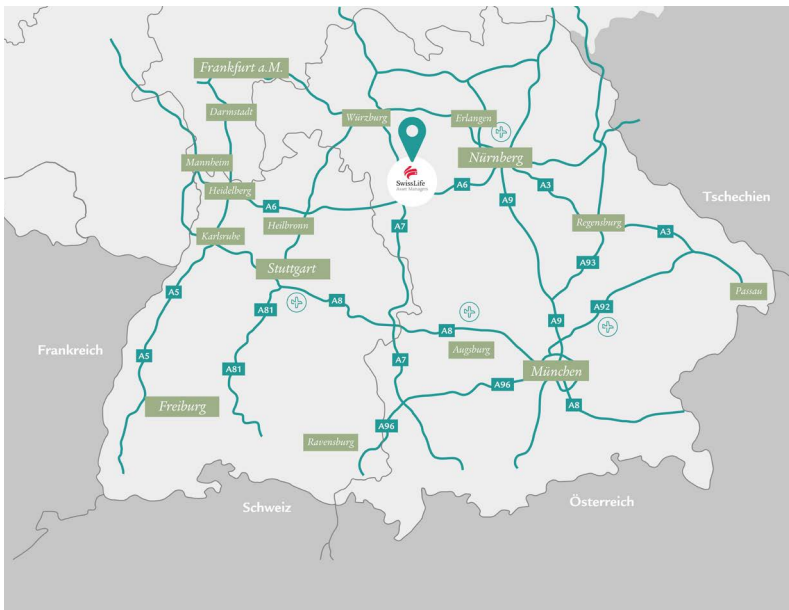
### Makrolage:

Die Region Würzburg/Schweinfurt liegt im Nordwesten Bayerns und erstreckt sich von Schweinfurt im Norden über Würzburg und Kitzingen bis nach Uffenheim. Durch den Knotenpunkt zwischen der Nord-Süd-Achse A7 und der Ost-West-Achse A3 ist die Region Würzburg/Schweinfurt gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und kann somit als leistungsfähiger zentraler Versorgungspunkt fungieren.

### Mikrolage:

Der Standort liegt in einem kleinen, aber etablierten Industriegebiet mit lokalen und mittleren Unternehmen, und in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße (B470) und der Autobahn (A7), die in nördlicher Richtung ca. 45 km zur Autobahn (A3) führt und den Standort mit großen überregionalen Zentren wie Nürnberg/München und Rhein-Main verbindet.

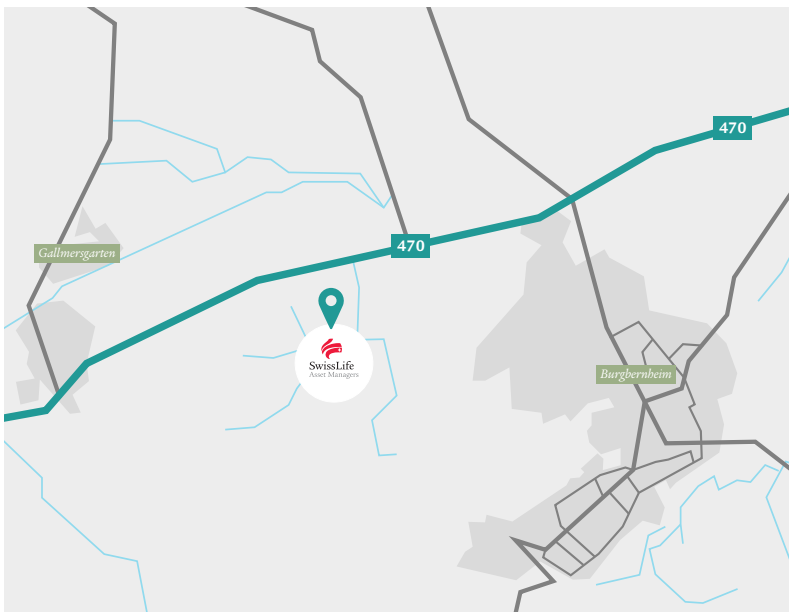
### Makrolage



### Entfernungen

	Burgbernhelm	ca. 1 km
	GVZ Nürnberg	ca. 60 km
	Albrecht Dürer-Airport	ca. 60 km
	Autobahn A7	ca. 4 km
	Autobahn A3	ca. 45 km
	Hafen Nürnberg	ca. 60 km

### Mikrolage



«Diese hochmoderne Immobilie inmitten der prosperierenden Metropolregion Nürnberg ist eine tolle Fortsetzung unserer Development-Pipeline „Roots“.»

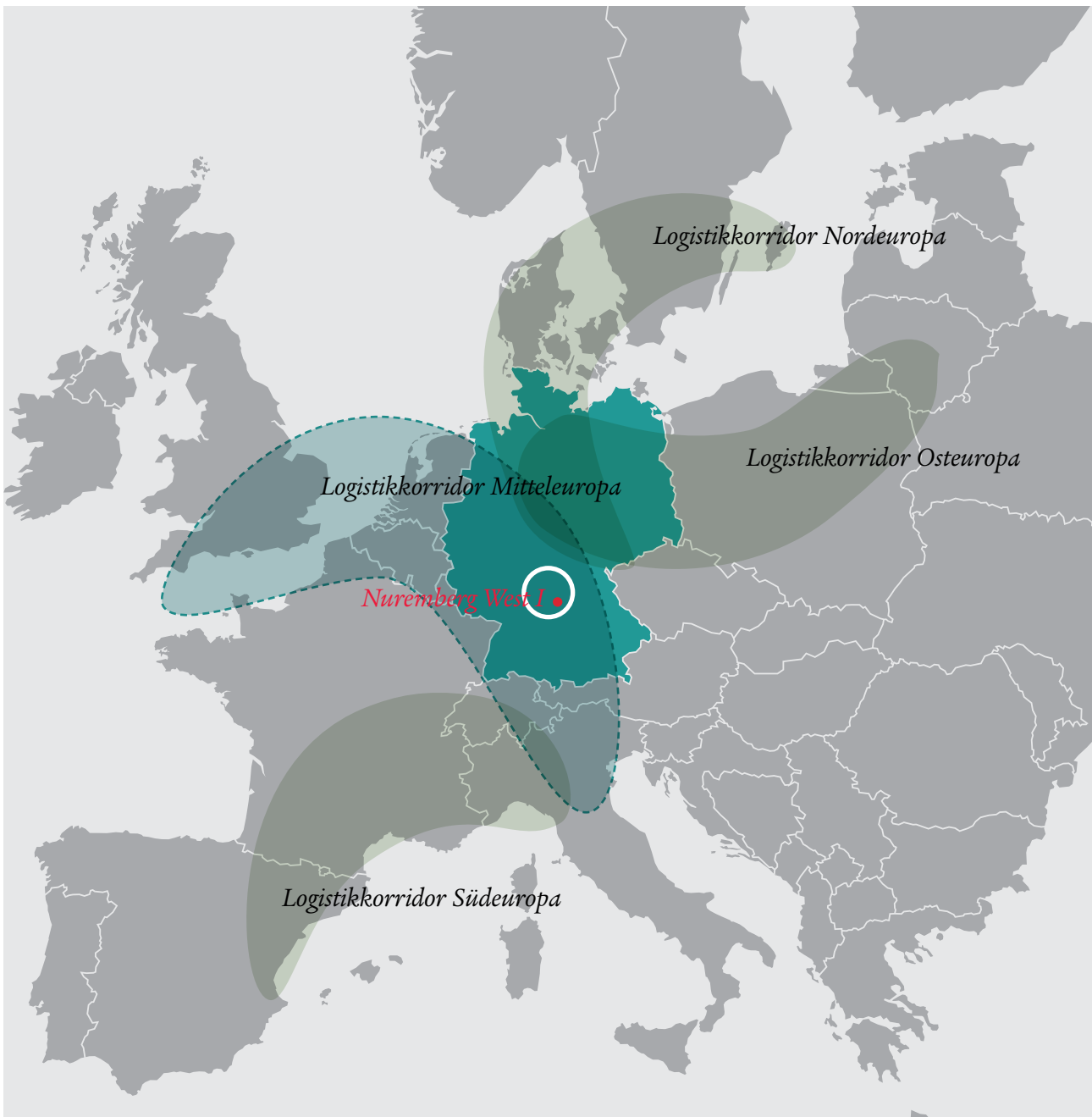
Ingo Steves, Managing Partner Logistics bei Swiss Life Asset Managers

## Lage und Umgebung

Die Region Nürnberg besitzt als Gateway-Standort für internationale Transporte eine leistungsfähige Infrastruktur. Nürnberg liegt strategisch günstig an der Kreuzung der überregional bedeutenden Autobahnen A3, A6, A9 und A73, so dass Waren effizient verteilt und auch in angrenzende Ballungsräume distribuiert werden können. Das Güterverkehrszentrum Nürnberg ist in diesem Zusammenhang als elementare Infrastruktureinrichtung zu nennen. Mit täglichen Containerzug-Verbindungen u.a. nach Hamburg, Bremerhaven,

Bremen, Verona und Rotterdam ist das Güterverkehrs- und Logistikzentrum eine wichtige Güterdrehscheibe für Verkehre von und zu den Nordseehäfen. Hinsichtlich des Entwicklungsstandes zählt das GVZ Nürnberg neben Bremen zu den etabliertesten Güterverkehrszentren in Deutschland. Im angrenzenden Hafensystem kann auch konventionelles Schüttgut transportiert werden. Zum Umschlag von Luftfracht kann auf den Flughafen Nürnberg zurückgegriffen werden.

## Verortung in Deutschland und Europa



## Objektbeschreibung

In Burgbernheim, Region Nürnberg/Würzburg, entsteht auf einem etwa 110.500 Quadratmeter großen Grundstück eine attraktive Logistikimmobilie mit einer Lagerfläche von ca. 57.166 Quadratmetern sowie einer Mezzaninefläche von 6.193 Quadratmetern. Die etwa 3.133 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen werden durch mitarbeiterfreundliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich ergänzt.

Neben der attraktiven Optik mit Holzfassade und petrolfarbener Gestaltung verfügt die Immobilie auch über E-Ladesäulen für PKW und LKW sowie Photovoltaikanlage, Wärmepumpen, Fassadenbegrünung und Blumenwiesen. Diese Ausstattung gewährleistet einen effizienten Warenumschlag und optimale Arbeitsbedingungen in der Logistikhalle.



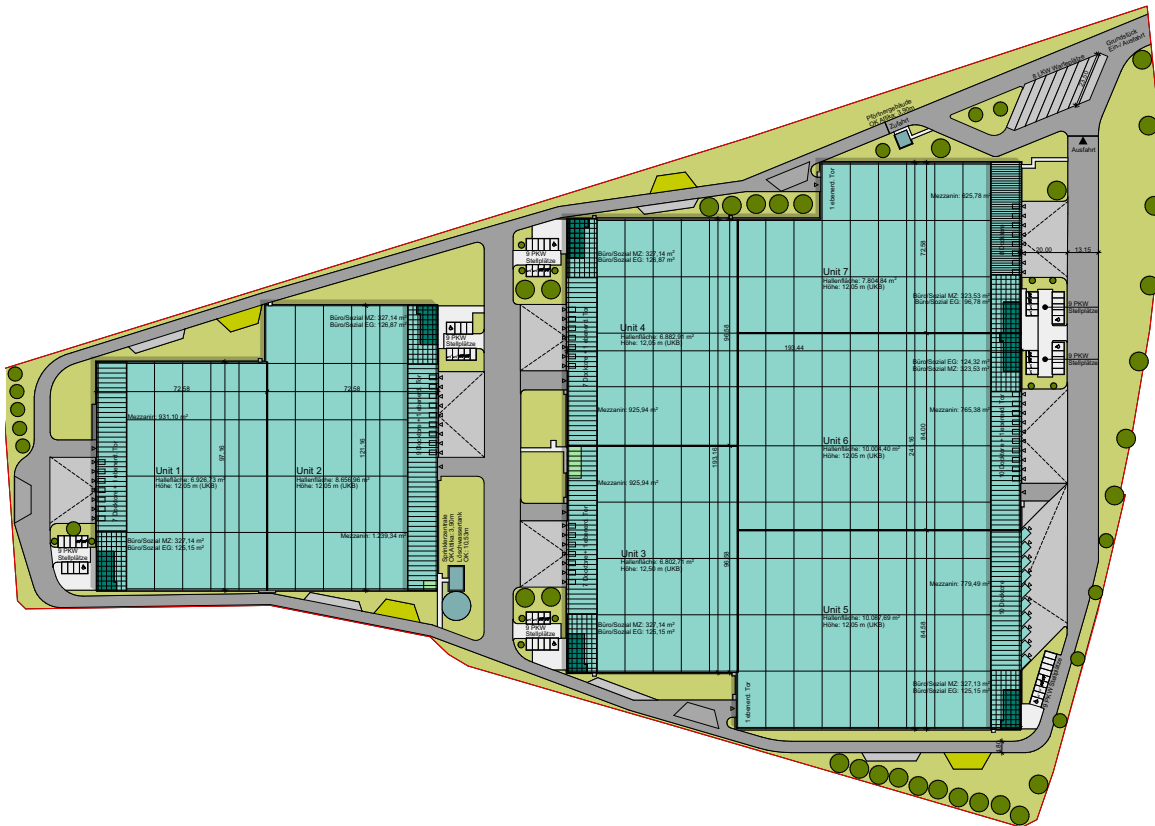
*«Wir setzen uns bei unseren Immobilien auf die Bedienung flexibler Kundenbedürfnisse und die Erfüllung internationaler Nachhaltigkeitskriterien, um den größtmöglichen, langfristigen Nutzen für unsere Kunde zu generieren.»*

**Alexander Schmid, Head Development Logistics bei Swiss Life Asset Managers**

### Ausstattung

- ✓ Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach
- ✓ Wärmepumpen
- ✓ Fassadenbegrünung
- ✓ Großzügige Versickerungsflächen
- ✓ WGK3-fähig
- ✓ 60 PKW- und 7 LKW-Parkplätze
- ✓ 66.492 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- ✓ 57.166 m<sup>2</sup> Lagerhalle
- ✓ 6.193 m<sup>2</sup> Mezzaninefläche
- ✓ 3.133 m<sup>2</sup> 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 der Nutzungsklasse Logistics nimmt Swiss Life Asset Managers die Rolle als Investor, Entwickler und Bestandhalter 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.

 **272,3 Mrd.**  
Verwaltete Vermögen  
für die Swiss Life-Gruppe

 **>112,7 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](mailto: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](http://www.swisslife-am.com). Alle Rechte vorbehalten.

**Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:**

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