



**SwissLife**  
Asset Managers



Fertigstellung  
**Q2 2024**

*Logistics*

## Zwickau North

*Altenburger Straße 10 A, 04639 Ponitz*

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 „Zwickau North“.

### *Highlights*

*Greenfield*

**Projektart**

 **49.900 m<sup>2</sup>**

**Grundstückfläche**

 **20.160 m<sup>2</sup>**

**Hallenfläche**

 **A4/4,8 km**

**Anbindung**

 **840 m<sup>2</sup>**

**Büro- und Sozialflächen**

 **1.500 m<sup>2</sup>**

**Mezzaninefläche**

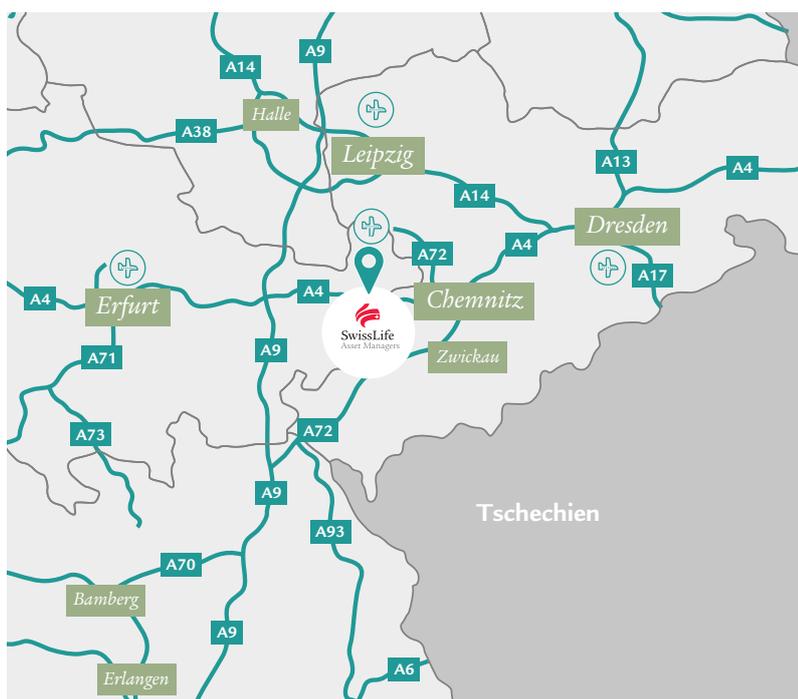
## Lage und Umgebung

### Hervorragende Anbindung

Der Global Hub Sachsen/Thüringen ist ein beeindruckendes Zentrum für den reibungslosen Ablauf von Warenströmen und Logistikprozessen. Das Logistik-Drehkreuz Sachsen/Thüringen befindet sich im Herzen Europas und bietet zukunftsorientierten

Industrie-, Technik- und Dienstleistungsunternehmen hervorragende Standortbedingungen. Es dient als strategischer Knotenpunkt für die effiziente Verteilung von Waren und Gütern.

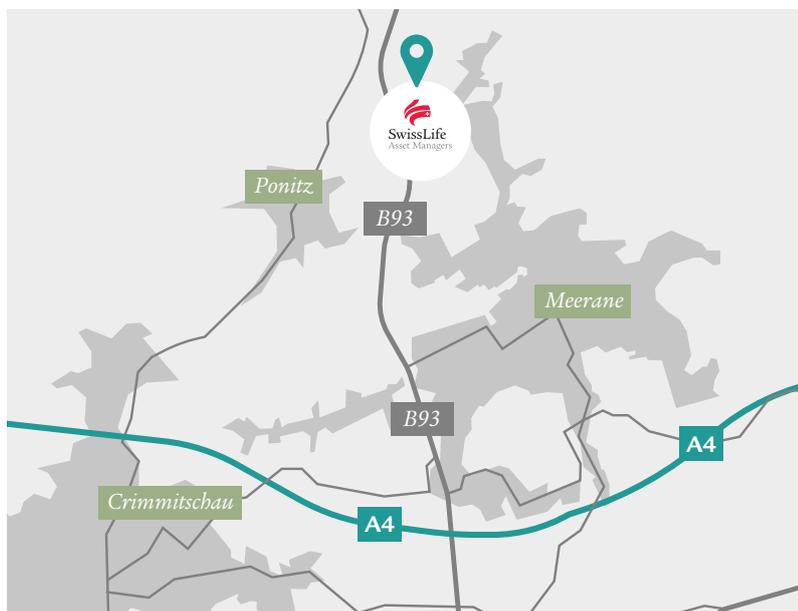
### Makrolage



### Entfernungen

	Autobahn A4	ca. 5 km
	Autobahn A9	ca. 50 km
	GVZ Erfurt	ca. 100 km
	Leipzig-Altenburg-Airport	ca. 180 km
	Zwickau	ca. 20 km
	Leipzig	ca. 65 km
	Bundesstraße	ca. 100 m

### Mikrolage



*«Dieser Neubau besticht nicht nur durch seine hohen Nachhaltigkeitsstandards und sein flexibles Nutzungskonzept, sondern auch durch seine ideale Position inmitten der Metropolregion Mitteldeutschland.»*

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

## Lage und Umgebung

### Logistics Cluster

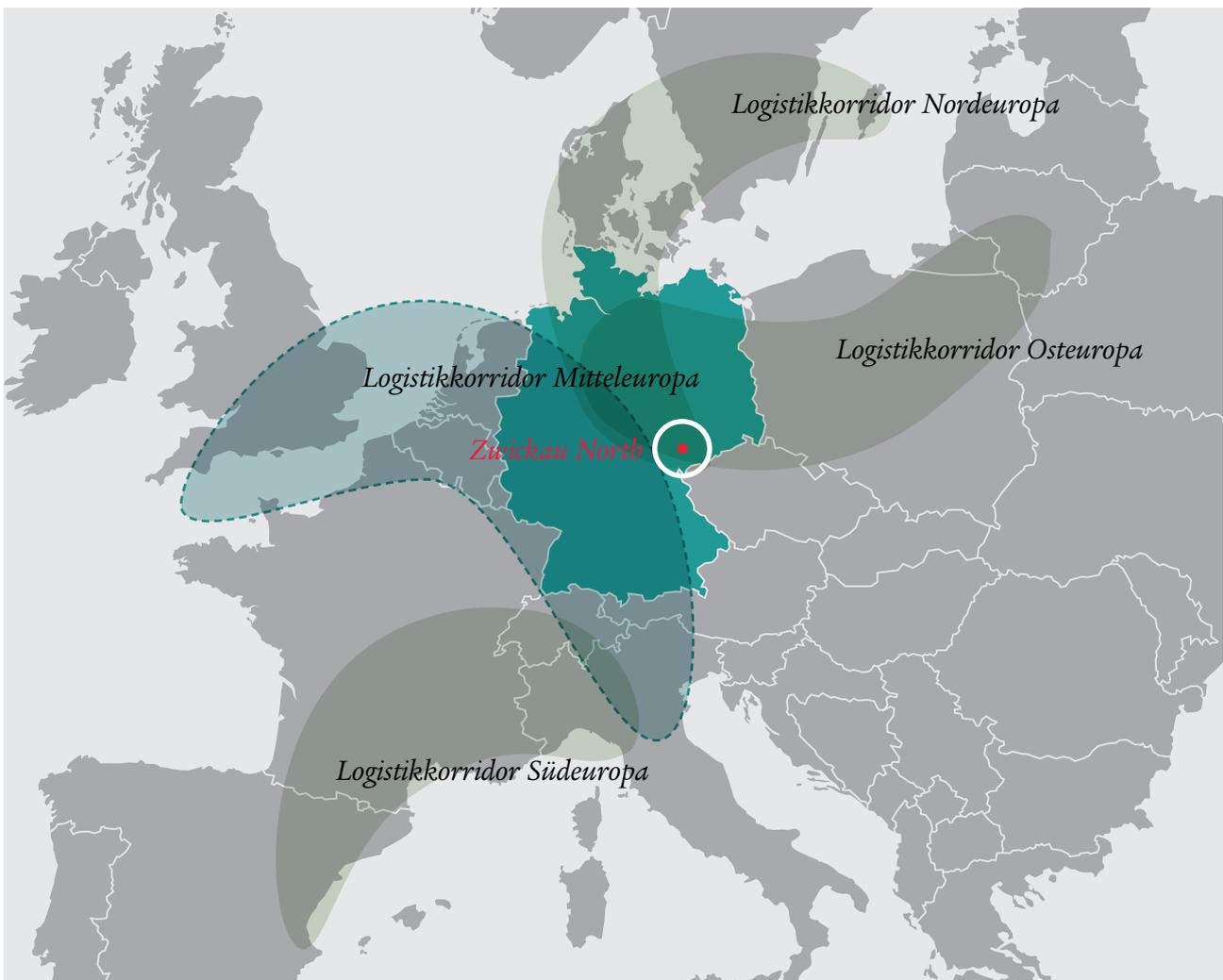
Die Logistikimmobilie liegt direkt zwischen den großen Logistikmärkten Leipzig, Dresden und Erfurt sowie in unmittelbarer Nähe zum Volkswagen Produktionsstandort Zwickau. Unmittelbar neben dem vorgestellten Standort befindet sich das zentrale Auslieferungslager von Netto. Darüber hinaus sind in der Nachbarstadt Meerane, Logistikunternehmen wie Rhenus, DHL und 3-Parteien-Logistikdienstleister für Volkswagen angesiedelt.

Die Bundesstraße B93 ist innerhalb von 100 m zu erreichen. Die wichtige Autobahn A4 ist ca. 4,8 km entfernt. Straßenseitig ist die Region über die Autobahnen A4, A9 und A72 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Das Erfurter Güterverkehrszentrum (GVZ) ist der zentrale Umschlagplatz für den trimodalen Verkehr und bindet die Region sowohl im Ost-West- als auch im Nord-

Süd-Verkehr in das deutsche Schienennetz ein. Die gute Verbindung zur Großstadt Dresden und nach Tschechien machen den Standort zudem zu einem strategischen Umschlagplatz für den nationalen und internationalen Warenverkehr.

Das Herzstück der ostdeutschen Logistikregion ist das Autobahnkreuz Schkeuditz, das eine direkte Anbindung an den angrenzenden internationalen Flughafen ermöglicht. Das DHL-Luftfrachtdrehkreuz am Flughafen Leipzig trägt dazu bei, die Region zu einem wichtigen internationalen Gateway zu machen. Auch für Logistikdienstleister hat sich die Region durch die Ansiedlung zahlreicher großer Industrieunternehmen zu einem strategisch wichtigen Standort entwickelt. Die Logistikstandorte in dieser Region werden auch von Einzelhandels- und E-Commerce-Unternehmen genutzt.

### Verortung in Deutschland und Europa



## Objektbeschreibung

### Logistikfläche mit hohen ESG-Standards

Das flexibel nutzbare Logistikzentrum befindet sich auf einem 49.900m<sup>2</sup> großen Grundstück und kann bei Bedarf in zwei Einheiten unterteilt werden. Dabei sorgt das umfassende und nachhaltige Energiekonzept, basierend auf Photovoltaik und modernen Wärmepumpen, für eine Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Angestrebt wird die BREEAM-Zertifizierung „Very Good“.

Gelegen nahe der Ballungsräume Leipzig, Chemnitz und Zwickau bietet der Standort erstklassige Infrastrukturbedingungen und durch die Nähe zur Bundesstraße B93 und der Autobahn A4 auch eine hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Straßennetz.



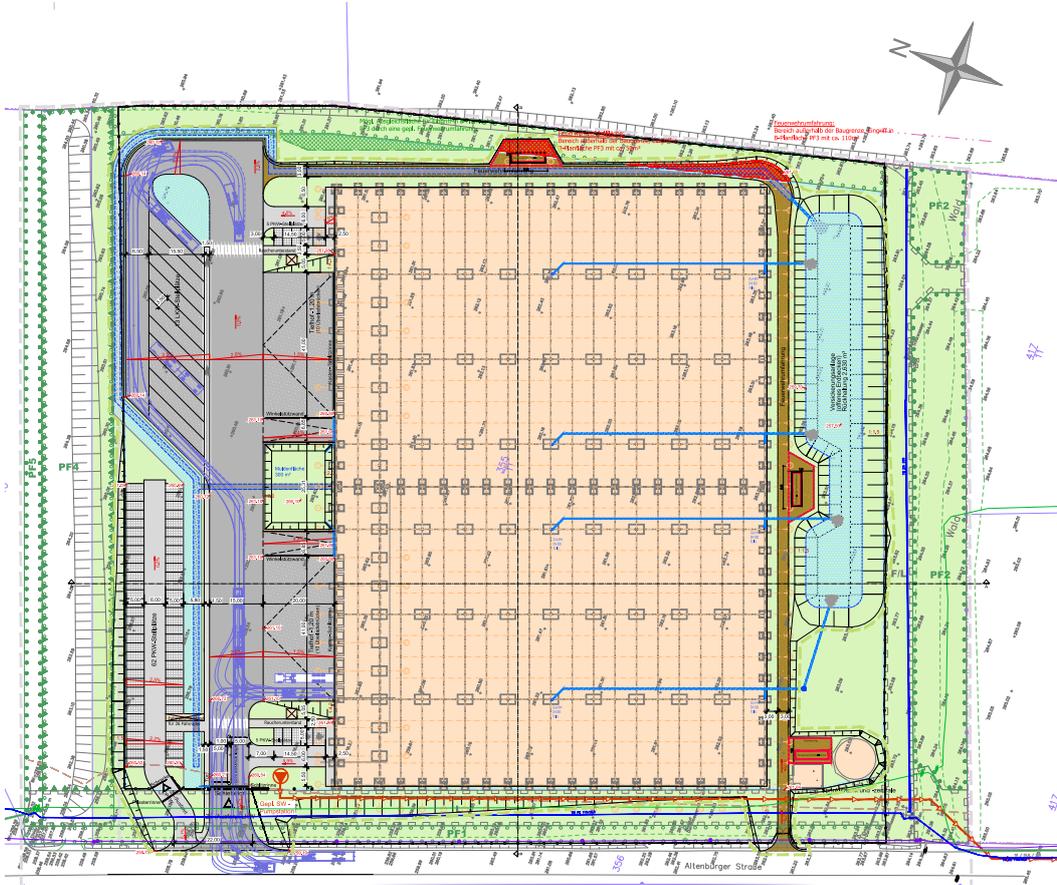
*«Wir entwickeln unsere Immobilien langfristig nachhaltig. Ein wichtiger Fokus unserer Projekte ist deswegen die Erfüllung hoher, international anerkannter ESG-Kriterien.»*

**Jörg Werder, Construction Director Logistics bei Swiss Life Asset Managers**

### Ausstattung

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| ✓ Photovoltaik-Anlage auf dem Dach | ✓ 25 PKW-Parkplätze und 2 LKW-Parkplätze                 |
| ✓ Wärmepumpen                      | ✓ 49.900 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche                 |
| ✓ Fassadenbegrünung                | ✓ 20.160 m <sup>2</sup> Lagerhalle                       |
| ✓ Großzügige Versickerungsflächen  | ✓ 840 m <sup>2</sup> hochwertige Büro- und Sozialflächen |
| ✓ Optional: WGK3                   | ✓ 1.500 m <sup>2</sup> Mezzaninefläche                   |

## Grundriss



## 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**

<sup>1</sup> INREV Fondsmanager-Umfrage 2023 (verwaltete Vermögen per 31.12.2022)

## 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>