



SwissLife
Asset Managers



Fertigstellung
Q1 2026

Logistics

Rhine-Ruhr Northeast

Diestedder Straße, 59329 Wadersloh

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 attraktivem Design – auch bei unserem neuen Objekt „Rhine-Ruhr Northeast“.

Highlights

Greenfield

Projektart

 45.417m²

Grundstücksfläche

 21.537m²

Hallenfläche

 A2/13km

Anbindung

 1.318m²

Büro- und Sozialflächen

 1.800m²

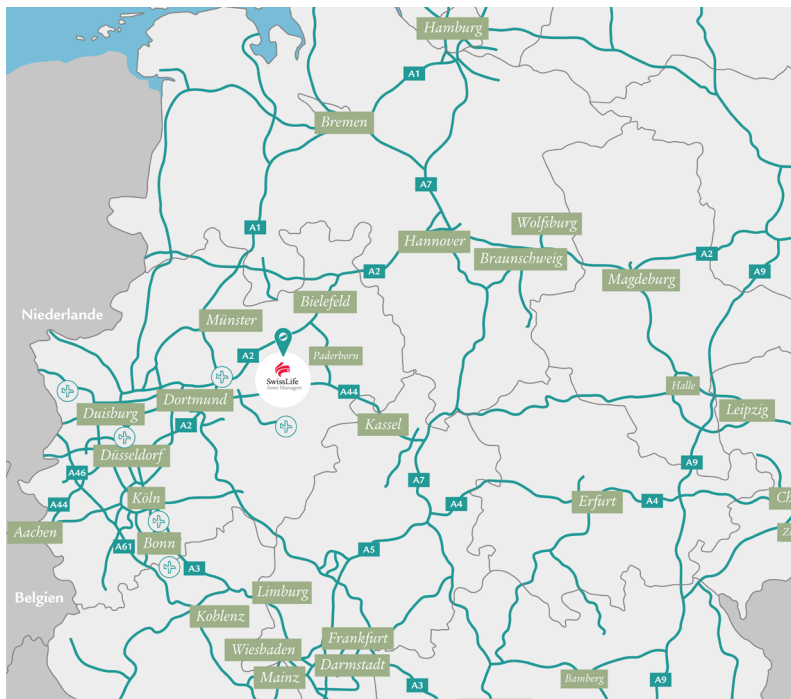
Mezzaninefläche

Lage und Umgebung

Das östliche Ruhrgebiet gehört zu den am dichtesten besiedelten Regionen Europas. Durch die Größe des Ballungsgebietes und die vor Ort angesiedelte Industrie wird ein hohes Absatzpotential für Logistikdienstleistungen generiert. Dadurch ist die Funktion

»Regionale Ballung« vor allem für Handelsunternehmen und Logistikdienstleister attraktiv. Das östliche Ruhrgebiet zählt dabei neben Agglomerationen wie Berlin und Köln/Bonn zu den attraktivsten zu versorgenden Bevölkerungszentren.

Makrolage



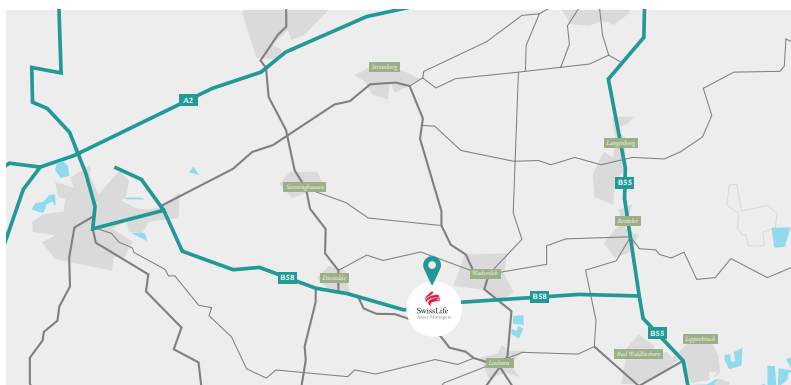
Entfernungen

	Autobahn/en A2/A1	ca. 15/60 km
	Hafen Hamm Hafen Dortmund	ca. 35 km ca. 80 km
	Bahnhof/Güterverkehr Hamm	ca. 35 km
	Frachtflughafen Peterborn/Büren	ca. 40 km
	Bushaltestelle S-Bahn	ca. 300 m
	Wadersloh	ca. 2 km

Mikrolage

Der Standort liegt in einem kleinen, aber etablierten Industriegebiet mit lokalen und mittelständischen Unternehmen (Metall- und Bauindustrie etc.). Die Bundesstraße B58 wird derzeit ausgebaut und soll Ende 2024 direkt an die Autobahn (A2) angeschlossen werden. Das bedeutet, dass der Standort bereits vor Baubeginn der Erschließung über die B58 direkt an

die Autobahn A2 angebunden sein wird. In westlicher Richtung sind es ca. 60 km bis zur Autobahn (A1) und verbindet den Standort somit mit großen überregionalen Standorten wie dem Ruhrgebiet und dem Kölner Raum. Die Stadt Wadersloh beheimatet über 13.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur.



«Mit diesem hochmodernen Neubau in idealer Lage stärken wir weiter unser Portfolio in der Metropolregion Rhein-Ruhr.»

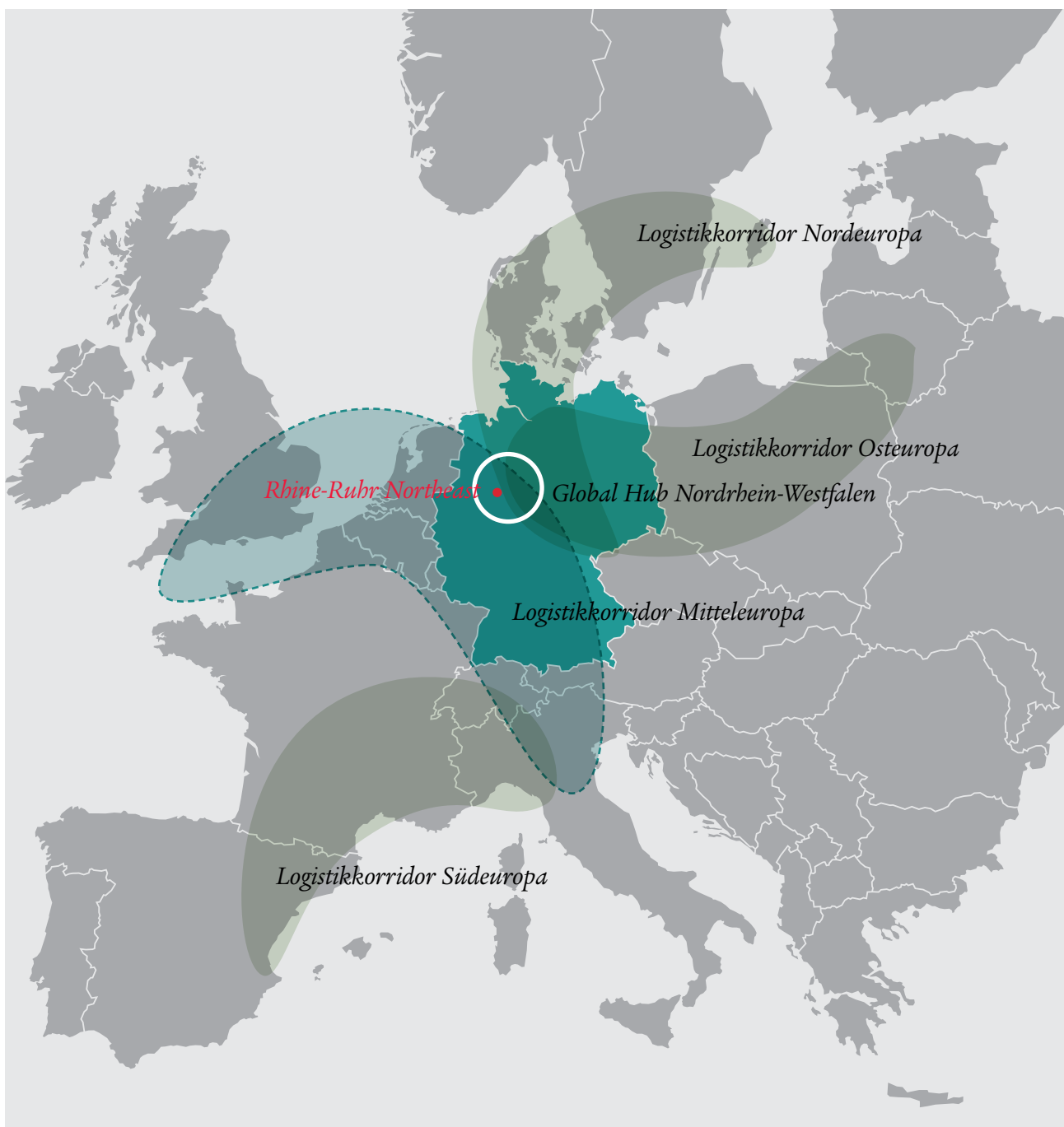
**Ingo Steves, Managing Partner Logistics
bei Swiss Life Asset Managers**

Lage und Umgebung

Durch die vorhandene Infrastruktur im Ruhrgebiet gibt es sehr viele Möglichkeiten für den Güterverkehr. Das dichte Straßenverkehrsnetz bietet ideale Voraussetzungen für eine schnelle Verteilung auf der Straße sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch in das weitere Umland. Binnenschiffsverbindungen zu den Nordseehäfen finden sich in Hamm, Lünen, Dortmund und Gelsenkirchen. Neben dem Umschlag von Massengütern spielt der Dortmunder Hafen und das angeschlossene

Containerterminal eine wichtige Rolle bei der Belieferung der ansässigen Handelsunternehmen. Das Logistikvolumen im östlichen Ruhrgebiet wird vor allem durch den Einzelhandel generiert, der die bevölkerungsreiche Agglomeration mit Konsumgütern beliefert. Die Logistikanfrage in dieser Region wird auch von der Industrie generiert, die mit zahlreichen Schlüsselbranchen wie der Metall- oder Elektronikindustrie vertreten ist, die auf Logistikdienstleistungen angewiesen sind.

Verortung in Deutschland und Europa



Objektbeschreibung

Logistikfläche im attraktiven Design

Das flexibel nutzbare Logistikzentrum befindet sich auf einem 45.417 m² großen Grundstück mit einer Lagerhallenfläche von 21.960 m², welche in 3 Hallen unterteilt ist. Das Gebäude verfügt über 3 Brandschutz-Stahlschiebetore sowie 23 Überladetore und 3 ebenerdigen Zufahrten. Das gewohnt attraktive Design

mit leuchten Petrol-Elementen und Holzfassaden wird selbstverständlich ergänzt mit Photovoltaik, Wärmepumpen, Versickerungsflächen, E-Ladesäulen für PKW, Fassadenbegrünung und Blumenwiesen. Angestrebt wird die BREEAM-Zertifizierung „Very Good“.



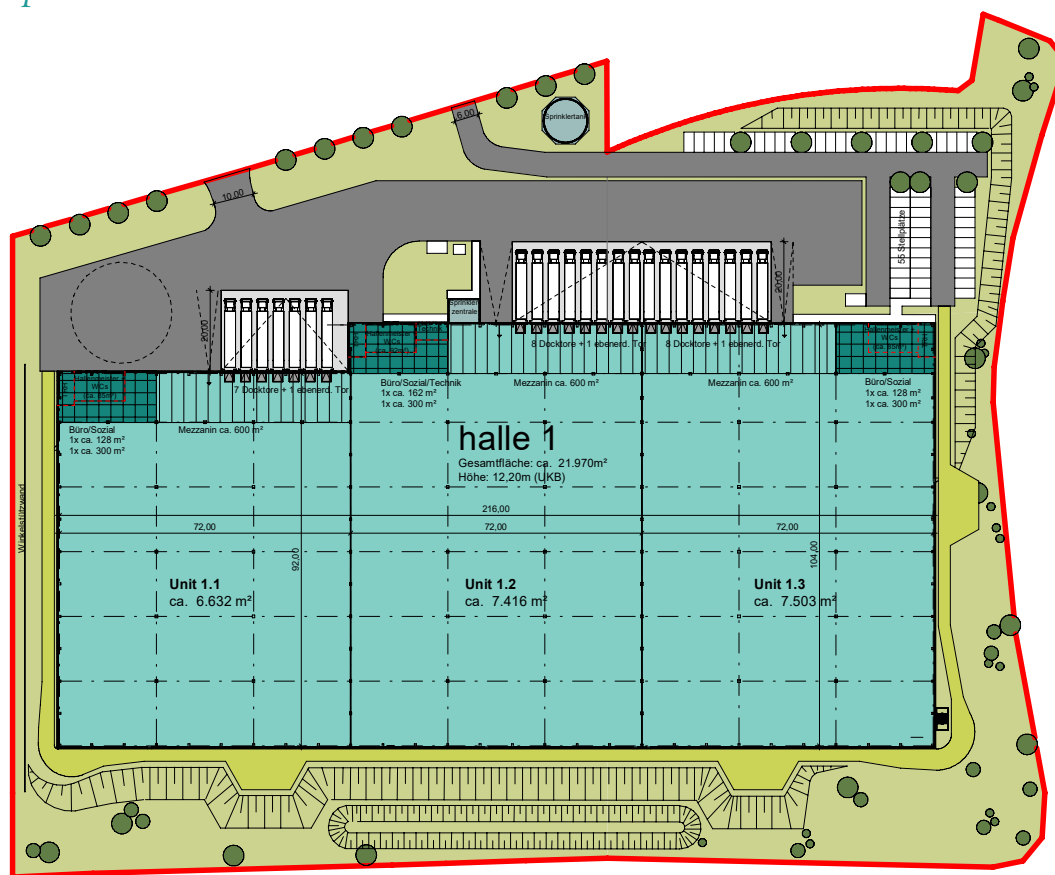
«Diese Immobilie bietet ihren Nutzern langfristige Mehrwerte durch die flexible Nutzbarkeit und nachhaltige Energiemaßnahmen.»

Jörg Werder, Construction Director Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Ausstattung

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ✓ Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach | ✓ 55 PKW-Parkplätze |
| ✓ Wärmepumpen | ✓ 24.655 m ² Gesamtmietfläche |
| ✓ Fassadenbegrünung | ✓ 21.537 m ² Lagerhalle |
| ✓ WGK3-fähig | ✓ 1.800 m ² Mezzaninefläche |
| ✓ Versickerungsflächen | ✓ 1.318 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 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.



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
<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>