



SwissLife  
Asset Managers



Fertigstellung  
2027

Logistics

## Central Ruhr

Rheinbabenstraße 75, 46240 Bottrop

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 „Central Ruhr“.


### Highlights

*Brownfield*

Projektart

 54.000m<sup>2</sup>

Grundstückfläche

 29.600m<sup>2</sup>

Hallenfläche

 A2/3 km

Anbindung

 1.400m<sup>2</sup>

Büro- und Sozialflächen

 2.100m<sup>2</sup>

Mezzaninefläche

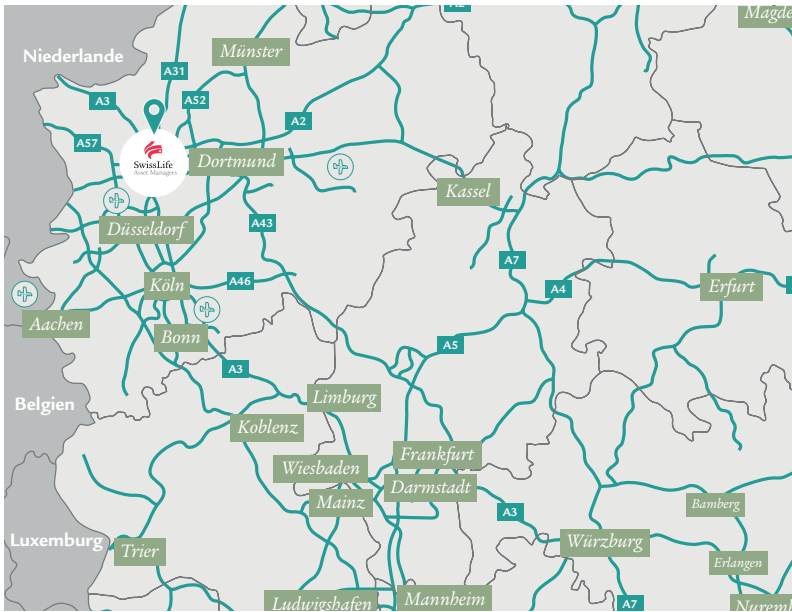
## Lage und Umgebung

### Global Hub Nordrhein-Westfalen





Der Global Hub Nordrhein-Westfalen zeichnet sich nicht nur durch ein hervorragendes Autobahnnetz in zentraler Lage und eine ideale internationale Anbindung aus, sondern verfügt mit dem Duisburger Hafen über den größten Binnenhafen Europas. Die Region profitiert außerdem von ihrer Nähe zu den Häfen

von Rotterdam, Amsterdam sowie Antwerpen, und fungiert so als Hinterland-Hub für internationale Güter. In der Region selbst findet sich außerdem eine hohe Verfügbarkeit von Logistikdienstleistungen, die auf verschiedene Sektoren wie die Textil-, Chemie- und Lebensmittelindustrie spezialisiert sind.

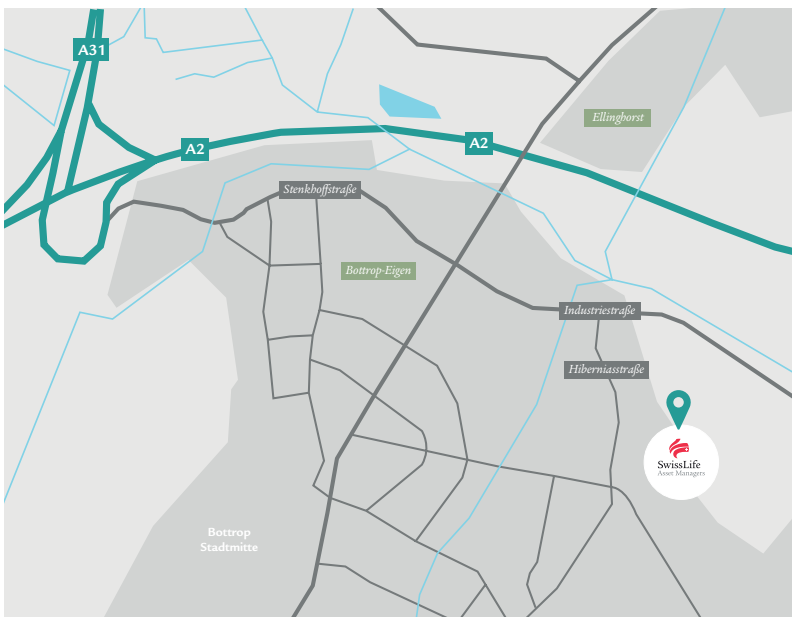
### Makrolage



### Entfernungen

	Autobahn A2	ca. 3 km
	Autobahn A52	ca. 4 km
	Autobahn A31	ca. 5 km
	Duisburger Hafen	ca. 25 km
	S-Bahn	ca. 700 m
	Frachtflughafen Dortmund	ca. 60 km

### Mikrolage



*«Mit diesem hochmodernen Dienstleistungsstandort in hervorragender Lage wollen wir langfristige und nachhaltige Mehrwerte für alle Beteiligten schaffen.»*

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

## Lage und Umgebung

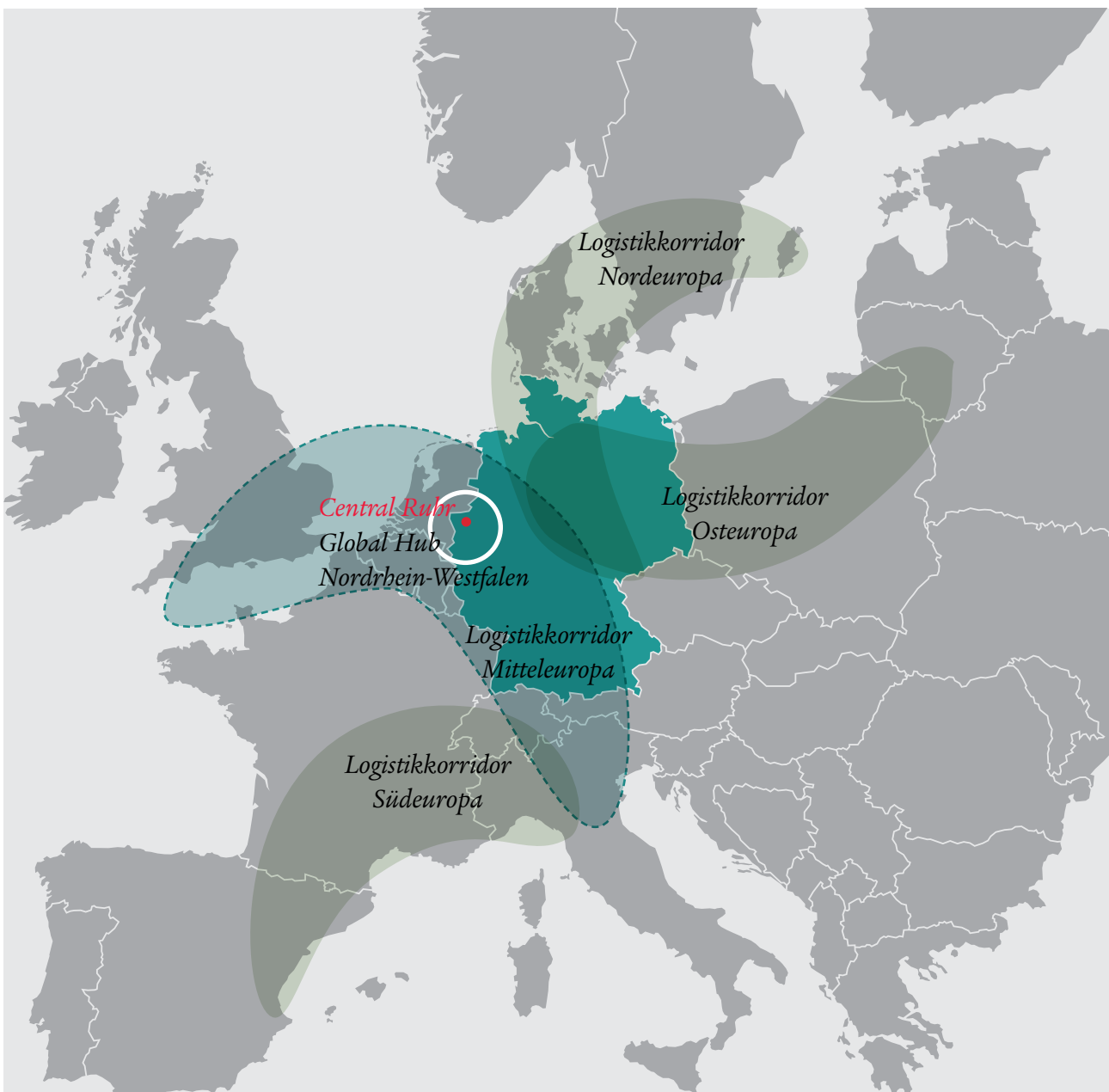
### Global Hub Nordrhein-Westfalen

Der Global Hub Nordrhein-Westfalen ist ein bedeutender Standort für die Logistikbranche in Deutschland (und Europa). Das (dazugehörige) Ruhrgebiet verfügt über eine lange Tradition in der Logistik und dem Transportwesen. Der Hub bietet Unternehmen eine Vielzahl von Vorteilen, darunter eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine zentrale Lage in Europa und

eine gute Anbindung an wichtige Verkehrswege wie Autobahnen, Schienen- und Wasserwege.

Der Global Hub Nordrhein-Westfalen hat zum Ziel, die Internationalisierung der Logistik-Branche zu unterstützen und legt dabei Wert auf Nachhaltigkeit, gute Vernetzung und neues Design. Die Region Ruhr ist einer der größten Wirtschaftsräume in Europa.

### Verortung in Deutschland und Europa



## Objektbeschreibung

### Logistikfläche mit hohen ESG-Standards

In der Rhein-Ruhr-Region entsteht auf einem 100.000 Quadratmeter großen Brownfield-Grundstück eine moderne Logistikimmobilie mit mehr als 33.000 Quadratmetern Mietfläche. Auf die Lagerhalle entfallen etwa 30.000 Quadratmeter, mit einer lichten Höhe von gut 12 Metern, aufgeteilt auf 3 Hallen. An Mezzaninefläche stehen gut 2.000 Quadratmeter zur Verfügung. Zur An- und Ablieferung gibt es 30 Verladetore und 3 ebenerdige Zufahrten. Die Lagerhalle verfügt außerdem über 6 Brandschutz-Stahlschiebetore. Ebenfalls stehen 1.400 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung.

Der Außenbereich wird mit vielen Grün- und Versickerungsflächen gestaltet, aber man findet auch ausreichend PKW- und LKW-Stellplätze. Außerdem werden E-Ladesäulen für PKW und E-Bikes errichtet. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für Mitarbeitende ist gut – in etwa 700 Meter findet sich die nächste S-Bahnhaltestelle. Flexible Kundenbedürfnisse und hohe ESG-Standards, wie Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Fassadenbegrünung, werden durch den modernen Dienstleistungsstandort erfüllt. Es wird insgesamt eine BREEAM-Zertifizierung „Very good“ für das Objekt angestrebt.



*«Der Erwerb dieses Grundstücks ist ein wichtiger Bestandteil unserer Entwicklungsstrategie, mit dem wir unsere Präsenz im globalen Logistik-Hub Nordrhein-Westfalen weiter verstärken.»*

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

### Ausstattung

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach      | <input checked="" type="checkbox"/> 126 PKW- und 6 LKW-Parkplätze                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpen                            | <input checked="" type="checkbox"/> 33.000 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fassadenbegrünung                      | <input checked="" type="checkbox"/> 29.600 m <sup>2</sup> Lagerhalle                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Großzügige, unterirdische Versickerung | <input checked="" type="checkbox"/> 2.100 m <sup>2</sup> Mezzaninefläche                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Optionaler Batteriespeicher            | <input checked="" type="checkbox"/> 1.400 m <sup>2</sup> hochwertige Büro- und Sozialflächen |



## 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>