



SwissLife  
Asset Managers



Verfügbarkeit  
2027

Logistics

## Karlsruhe Northwest I

*Im Niedersand, 76877 Offenbach an der Queich*

In der Nutzungsklasse Logistics der Swiss Life Asset Managers stehen wir als Entwickler, Investor und Bestandshalter für hochmoderne Logistikimmobilien – auch bei unserem neuen Objekt „Karlsruhe Northwest I“, mit hohen ESG-Standards und hochwertiger Ausstattung.

### Highlights

*Greenfield*

Projektart



*30.000m<sup>2</sup>*

Grundstücksfläche



*18.000m<sup>2</sup>*

Hallenfläche



*A65/8km*

Anbindung



*250m<sup>2</sup>*

Büro- und Sozialflächen



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

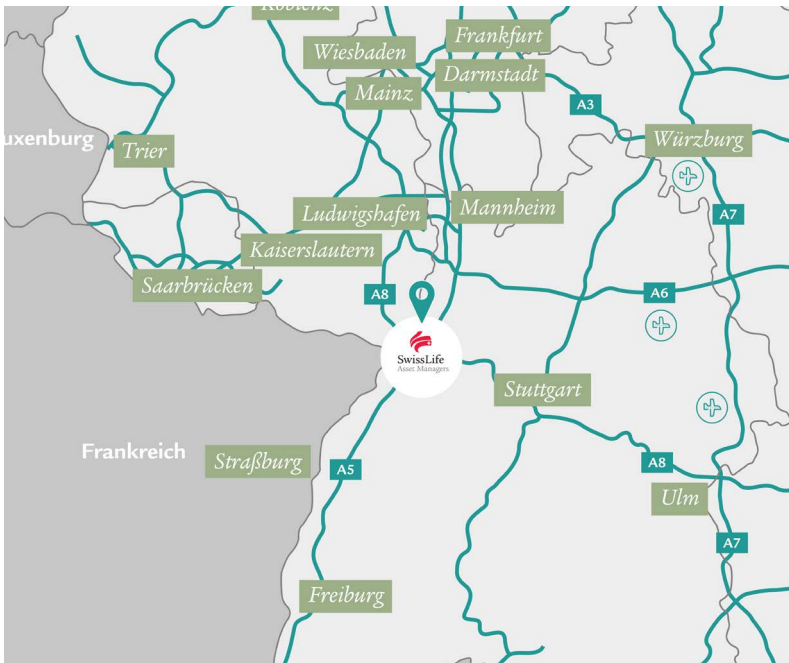
Mezzaninefläche

## Lage und Umgebung








Die Logistikimmobilie liegt im modernen Gewerbegebiet „Im Niedersand“ in Offenbach an der Queich, einer strategisch hervorragend angebundenen Wirtschaftsregion der Südpfalz. Die direkte Nähe zur BAB 65 (Mannheim-Karlsruhe) ermöglicht schnelle Verbindungen zu den zentralen Wirtschaftszentren der

Metropolregion Rhein-Necker; die Anschlussstelle Landau-Zentrum befindet sich nur rund 2 km entfernt. Dadurch profitieren ansiedelnde Unternehmen von optimalen Voraussetzungen für eine effiziente regionale wie überregionale Distribution.

### Makrolage



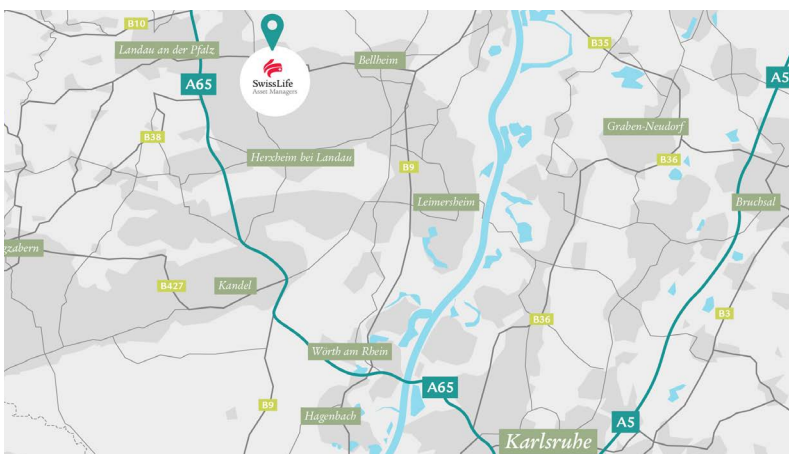
### Entfernungen

	Autobahn A65	8 km
	Autobahn A5	36 km
	Bahnhof Landau	5 km
	Flughafen Stuttgart	100 km
	Binnenhafen Karlsruhe	60 km
	Karlsruhe	35 km
	Straßburg	95 km

### Mikrolage

Das Areal selbst ist vollständig erschlossen und bietet gewerblich optimale Rahmenbedingungen. Auf einer Gesamtgröße von rund 18 Hektar entstanden über 40 flexibel nutzbare Grundstücke, ergänzt durch moderne Infrastruktur wie neue Straßen, Medienan-

bindungen, Radwege sowie umfangreiche Begrünungs- und Lärmschutzmaßnahmen. Die unmittelbare Nähe zum Mercedes Benz-Logistikzentrum unterstreicht die Attraktivität des Standorts und schafft zusätzliche Synergien für logistiknahe Nutzung.



*«Diese Projektentwicklung bietet eine seltene Chance, modernste Logistikfläche in einem hochattraktiven Marktumfeld nach individuellen Anforderungen zu realisieren.»*

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

## Lage und Umgebung

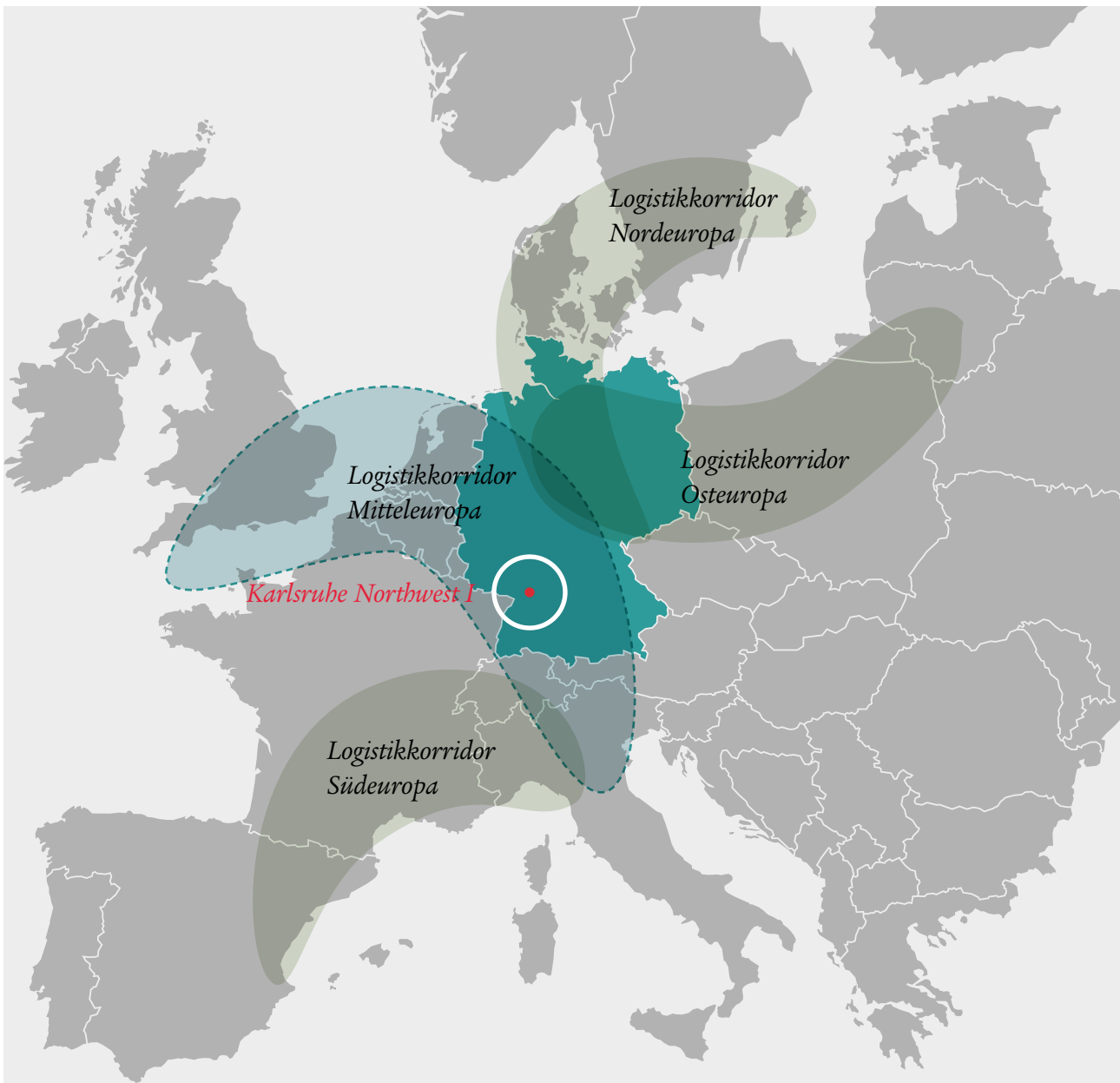
### Logistikstärke entlang des Rheins

Die Rhein-Neckar-Region erstreckt sich entlang des Rheins von Worms über Mannheim/Ludwigshafen bis nach Karlsruhe, und liegt im Schnittpunkt dreier Bundesländer. Sie zählt zu den wichtigsten Logistikstandorten Deutschlands: Zahlreiche Binnenhäfen, darunter der stark frequentierte Hafen Mannheim, sowie spezialisierte Containerterminals wie in Gernersheim unterstützen die transportintensive Industrie. Ein dichtes Autobahnnetz gewährleistet schnelle Anbindung an die Metropolregionen Rhein-Main und Stuttgart. Luftfracht wird über die Flughafen Frank-

furt, Stuttgart oder Baden-Baden abgewickelt.

Der Mikrostandort in Offenbach an der Queich liegt in einem modernen Gewerbegebiet mit exzellenter Verkehrsanbindung an die B9 und die A65. Über die A65 besteht eine direkte Verbindung zur A5 und damit zu mehreren überregional bedeutenden Logistikclustern. Die Stadt verfügt über rund 13.000 Einwohner und eine solide Nahversorgung mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Freizeitangeboten – ein attraktives Umfeld für Beschäftigte und Unternehmen.

### Verortung in Deutschland und Europa



## Objektbeschreibung

### Karlsruhe Northwest I – Logistikfläche in gefragter Marktregion

Die geplante Logistikfläche befindet sich in einem äußerst gefragten Logistikmarkt, in dem verfügbare Entwicklungsflächen nur sehr begrenzt vorhanden sind. Der Standort bietet damit eine seltene Gelegenheit, in einem etablierten und wachstumsstarken Umfeld ein modernes Logistikobjekt zu realisieren. Die Immobilie befindet sich in der Planungsphase und bietet Mietern hohe Flexibilität: Individuelle Anforderungen zu Hallengröße, Andienung, Büroflächen und Ausstattung können frühzeitig berücksichtigt werden.

Geplant ist eine Gesamtmietfläche von etwa 21.000

Quadratmetern, aufgeteilt in zwei Hallenabschnitte. Diese sind modular konzipiert und sowohl einzeln als auch kombiniert nutzbar – ideal für eine 24/7-Betriebsweise. Die Andienung erfolgt ebenerdig sowie über Rampenniveau, bei einer lichten Deckenhöhe von 12,20 Metern. Für höchste Sicherheitsstandards sorgen Brandabschnitte und eine ESFR-Sprinkleranlage nach FM Global.

Die Gebäude werden gemäß den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Eine BREEAM-Zertifizierung mit dem Ziel „Very Good“ unterstreicht den nachhaltigen und zukunftsorientierten Anspruch des Projekts.



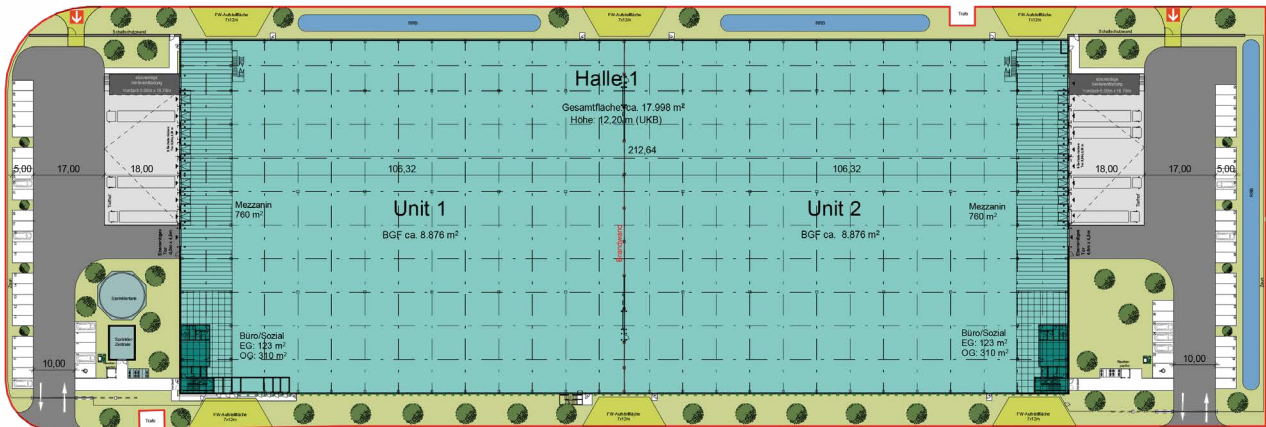
*«Die Projektentwicklung bietet modernen Raum für effiziente Arbeitsabläufe und schafft flexible Lösungen, die sich optimal an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer anpassen.»*

Jörg Werder, Construction Director Logistics bei Swiss Life Asset Managers

### Ausstattung

- ✓ Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach
- ✓ Wärmepumpen
- ✓ Fassadenbegrünung
- ✓ 24/7-Nutzung möglich
- ✓ Optional: WGK3
- ✓ 62 PKW Parkplätze
- ✓ 19.750 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- ✓ 18.000 m<sup>2</sup> Lagerhalle
- ✓ 1.500 m<sup>2</sup> Mezzaninefläche
- ✓ 250 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 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.



301,7 Mrd.

Verwaltete Vermögen  
für die Swiss Life-Gruppe



>120,9 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 unter:**  
[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)