

Roman-Oberaigner-Allee 1 | Produktions- und Logistikimmobilie am Flughafen Rostock-Laage



ALLES AUF EINEN BLICK

ASSET-KLASSE	Industrie/Logistik
GRUNDSTÜCK	ca. 92.108 m ²
GESAMTFLÄCHE	ca. 21.761 m ²
Leerstand	100 %
RISIKOKLASSE	value-add
KAUFPREIS	gegen Gebot

Dieses Angebot ist provisionsfrei für den Käufer!

Eine Anmietung der Gesamt- oder Teilflächen ist nach Absprache ebenfalls möglich.

Hansestadt Rostock | Daten und Fakten



Ca. 210.000
Einwohner:innen

7,6 Millionen Gäste in MV in 2023
32,2 Millionen Übernachtungen
(Rang 3 in D.)

40.656 €
BIP pro Kopf in 2021
(Deutschland: 43.481 €)

**Maritime Wirtschaft,
Logistik, Produktion,
Windenergie, Life Science**
prägen die Hansestadt

349 %
Niedriger Gewerbesteuerhebesatz
in Laage
(Rostock: 465 %)

8,0 %
Arbeitslosenquote (12-2024)
(Deutschland: 6,0 %)

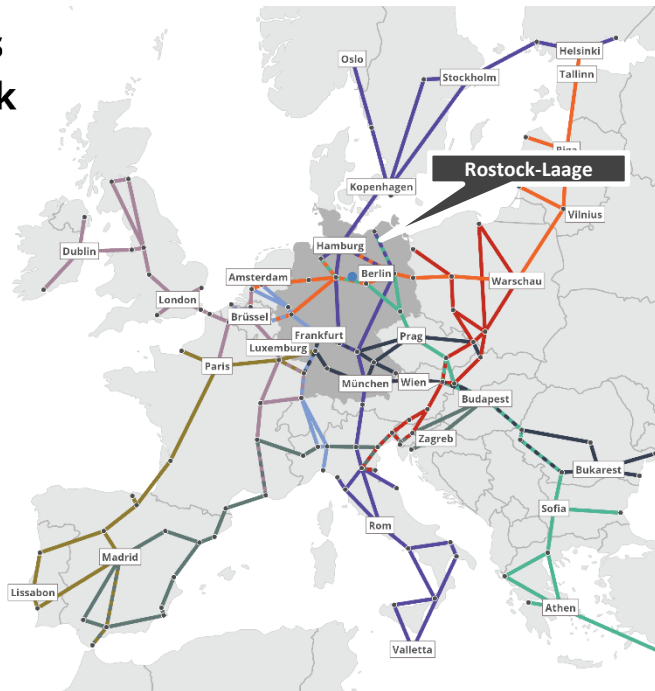
Quellen: IZ Research, Regionalstatistik, Statista, Rostock.de

Wirtschaftsregion Mecklenburg-Vorpommern

Trans-Europäisches Transport Netzwerk (TEN-T)



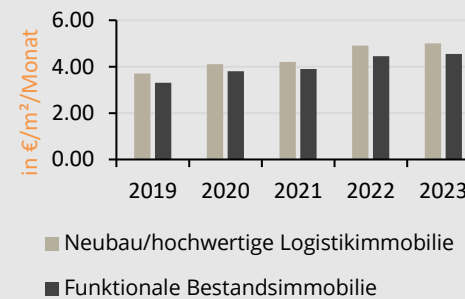
AVISON
YOUNG
map basis: Natural Earth
data: Regulation (EU) No 1315/2013 O.J. L348



befindet sich an der Nordsee
/ Ostsee- und Skandinavien /
Mittelmeer-Route

Logistikwirtschaft ist mit hohem
Anteil an der Wirtschaftsleistung
ein wichtiger Wachstumstreiber

Mietpreisspannen Hallenflächen in Rostock



Logistikregion Rostock

Top-Flächennutzer

Liebherr
Nordex
Amazon (ab 2024)
DB Schenker
LIDL (Logistikzentrum)
Neptun Werft



Tor zum baltischen Norden und Schnittstelle nationaler
und intern. Transportketten mit Kapazitätspotenzialen
für die Logistikbranche



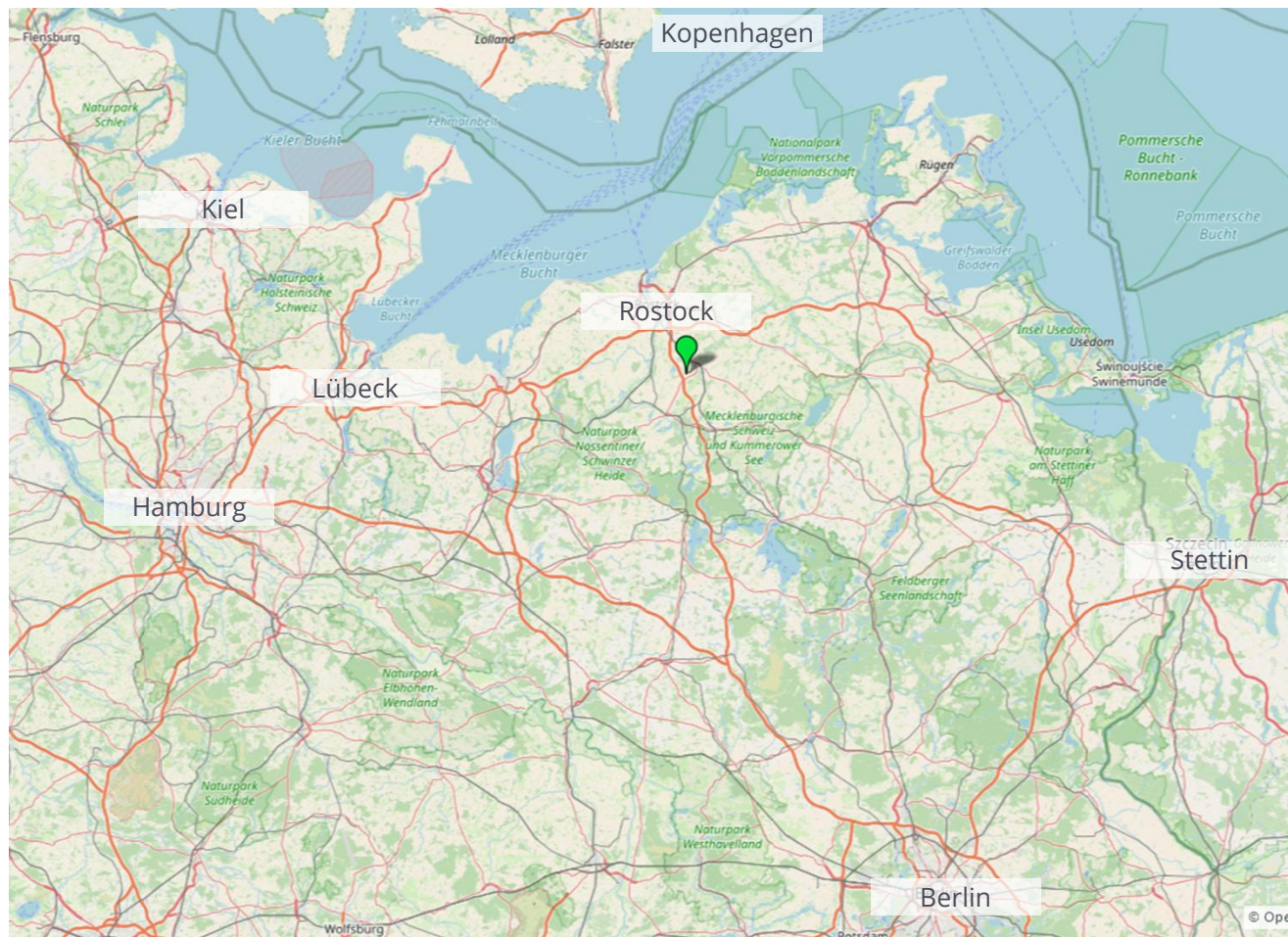
Leistungsstarke Hafeninfrastruktur, Nähe zu
Skandinavien sowie Berlin und Hamburg bieten
optimale Bedingungen für eine effiziente Logistik



Investitionsfreundliches Klima durch
eine Vielzahl von Förderprogrammen
durch EU, Bund und Land

Quellen: Avison Young, Bulwiengesa, Thomas Daily

Lage | Makrolage



Tor zum **Baltikum** und **Skandinavien**



Schnittstelle für Logistikketten über **Hamburg** und **Berlin** sowie nach **Dänemark** und **Polen**



Größter deutscher **Ostseehafen** und zugleich Tiefwasserhafen



Optimale Anbindung an die **A19** Rostock-Berlin, die von der Ostseeautobahn **A20** gekreuzt wird

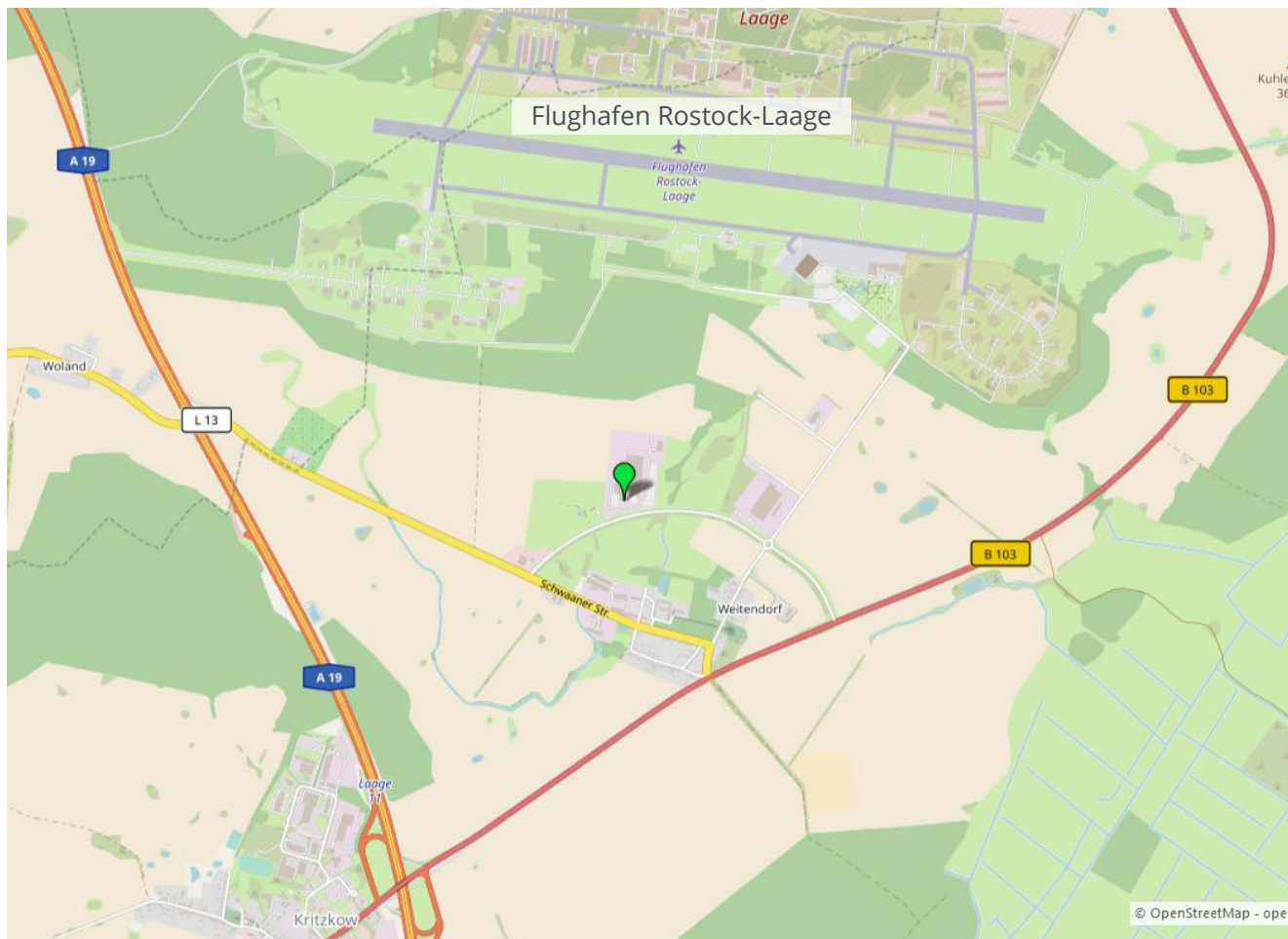


Fährverbindungen nach Dänemark, Schweden, Finnland; **Kreuzfahrthafen** Rostock-Warnemünde



Ausgangsort für **Linienflüge** sowie **Luftfracht**

Lage | Mikrolage



FLUGHAFEN ROSTOCK-LAAGE

2,4 km | 3 Min (Auto)



AUTOBAHN A19

3,0 km | 4 Min (Auto)



ÜBERSEEHAFEN ROSTOCK

36,5 km | 23 Min (Auto)



BAHNHOF LAAGE

9,7 km | 9 Min (Auto)

WICHTIGE UNTERNEHMEN VOR ORT

- APEX Group
- Igefa Rostock (Großhändler)
- Rhodius (Automotive, Industrietechnik)
- Allfein (Großhändler)
- FedEx
- Nagel-Group
- UPS
- Hacon Betonwerke
- Heemeyer Stahlcenter
- Benders Deutschland (Baustoffhandel)
- Auge Transporte + Logistik

Key Facts und Objektbeschreibung



GEBÄUDEART
Produktion/Logistik



MIETSTRUKTUR
Single-/Multi-Tenant-fähig



GRUNDSTÜCKSGRÖßE
92.108 m²



BÜRO-/SOZIALFLÄCHEN
2.123 m²



GESAMTFLÄCHE
21.761 m²



LAGER UND PRODUKTION
19.585 m²



LEERSTAND
100 %



PKW/LKW-STELLPLÄTZE
300

WICHTIGE MERKMALE

- Baujahr 2012
- Ursprünglich als Flugzeughalle konzipiert
- Besonders große Zugangstore
- Vorherige Nutzung Auto Motive / Medikamentengroßhandel
- Waschanlage und Lackierkabinen
- Rampentore und ebenerdige Tore
- Eingezäuntes Grundstück
- Zwei Betriebswohnungen im 3. OG
- Umfangreiche Sozialflächen mit Kantine

Das 2012 gebaute Industrie- und Produktionsareal besteht aus insgesamt **8 Gebäudeteilen**. Es umfasst eine Gesamtfläche von **21.761 m²** und untergliedert sich in **19.585 m²** Lager- und Produktionsflächen sowie **2.123 m²** Büro- und Sozialflächen. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf **92.108 m²**. Darüber hinaus stehen rund **300 Stellplätze** zu Verfügung. Im nördlichen Bereich existieren zudem großzügige Freiflächen, die als **Freilagerflächen** genutzt werden können. Insgesamt vermittelt die Liegenschaft einen modernen, hochwertigen und gepflegten Eindruck.

Das Bürogebäude (**Bauteil 1**) besteht aus drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss, indem sich zwei Betriebsleiterwohnungen befinden. Im **Bauteil 2** sind weitere Büros, Haustechnik sowie eine Fahrzeugwaschanlage situiert. **Bauteile 3 und 4** sind offen miteinander verbunden und dienen als Produktionshalle, in welcher zuletzt Fahrzeugumbauten für Nutzfahrzeuge erfolgt sind. Auch Lackierkabinen sowie Portalkräne sind hier vorzufinden. **Bauteil 6** bietet die Funktion eines Produktionslagers mit Laderampen und vorgelagerten Rangier- bzw. Andienungsflächen. **Bauteile 5 und 7** dienen als Logistikhallen mit zusätzlichen Büro- und Abstellräumen und sind baulich verbunden.

Bei dem freistehenden Flugzeughangar (**Bauteil 8**) handelt es sich um ein stützenfreies Kaltlager mit umfangreichen, vorgelagerten Freiflächen. Zudem existiert eine Änderung des Bebauungsplans, welche die Errichtung einer unmittelbaren **Anbindung an den Flughafen** vorsieht.

Grundstücks- und Gebäudedaten



Grundstücksdaten

Gemarkung	Weitendorf
Flurstücke	5/7, 6/6, 7/8, 12/3, 13/4, 14/5 und 14/6
Grundstücksgröße	92.108 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	44 € / m ² (G)
Flächennutzungsplan	vorhanden, Gewerbegebiet (GE)
Bebauungsplan	Nr. 2 „Airpark Rostock-Laage“ vom 06.12.2005, Änderung vom 22.06.2011
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8; BMZ 10
Erschließung	gesichert
Denkmalschutz	nein

Gebäudedaten

Gesamtnutzfläche	21.761 m ²
Anzahl Gebäudeteile	8
PKW/LKW-Stellplätze	300 Stk.
Nutzungen	Produktion, Lager, Büro
Mieterstruktur	Single-/Multi-Tenant-Fähigkeit

Technische Gebäudeausstattung | Bürogebäude

Klimaanlage:

- Heizen und Kühlen / EG – 2. OG

Heizung:

- Gasheizung, situiert im Bauteil 2, versorgt alle Gebäudeteile, Hangar unbeheizt

Aufzug:

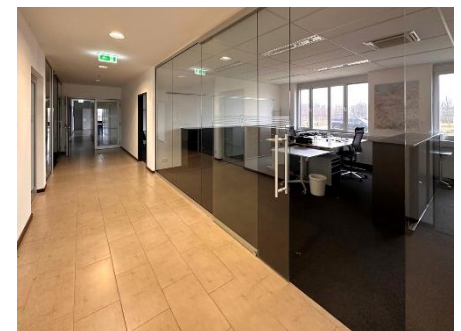
- Personenaufzug Edelstahl – 8 Personen

Wasser:

- Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer bzw. Elektroboiler in WC-Einheiten sowie Küchen

Elektroinstallation:

- Bussystem, bspw. Raffstorebehänge automatisch gesteuert;
- LED- Beleuchtung
- Chipkarten Zugangssysteme
- Raumklimaschaltung
- Verteilungsschächte im Fensterbereich



Technische Gebäudeausstattung | Hallen

Heizung: Heißluftgebläse

- Gasheizung als Pufferspeicher, situiert im Bauteil 2
- versorgt alle Gebäudeteile
- Hangar unbeheizt
- Gasheizstrahlleitungen

Erdwärmepumpe:

- zusätzliche Versorgung, Tiefenbohrung, großer Pufferspeicher, Gasheizstrahlleitungen

Ausstattung:

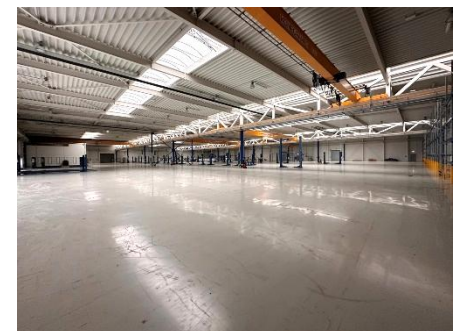
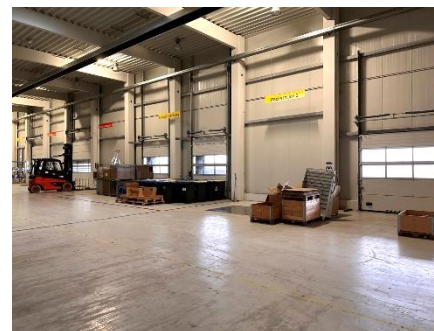
- 8 x ebenerdige Sektionaltore
- 2 x LKW-Überladebrücken mit Sektionaltoren
- 4 x Schiebetore
- Waschanlagentechnik
- Vier Lackierkabinen
- Bremsenprüfstand
- 5 Portalkraneinbauten

Wasser:

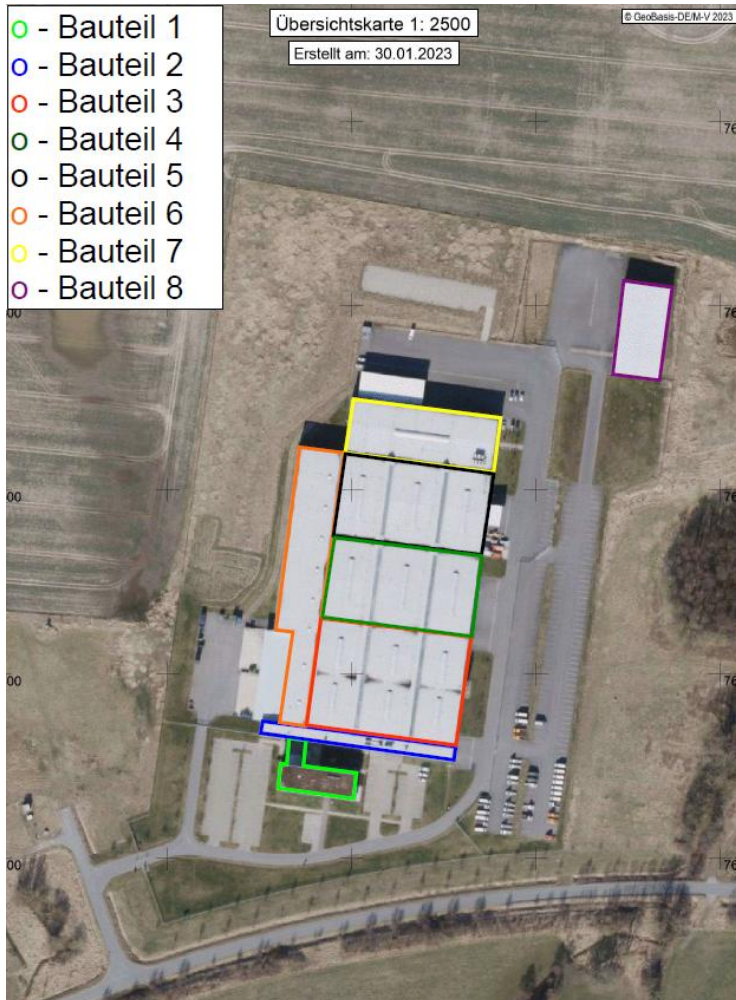
- Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer bzw. Elektroboiler in WC-Einheiten sowie Küchen

Elektroinstallation:

- Bussystem, Raffstorebehänge automatisch gesteuert
- LED-Beleuchtung
- Chipkarten Zugangssysteme
- Raumklimaschaltung



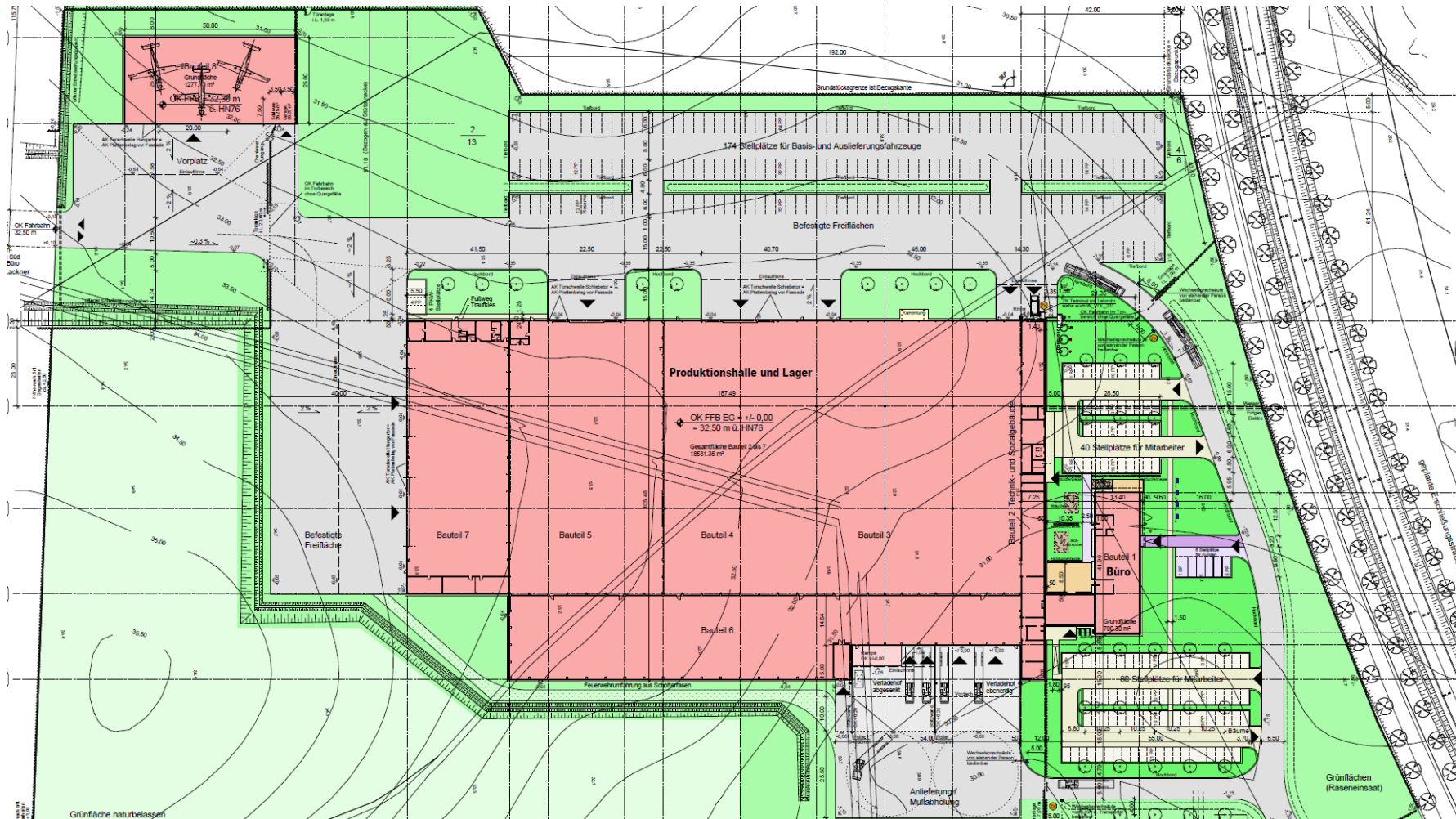
Lageplan | Gebäudeteile



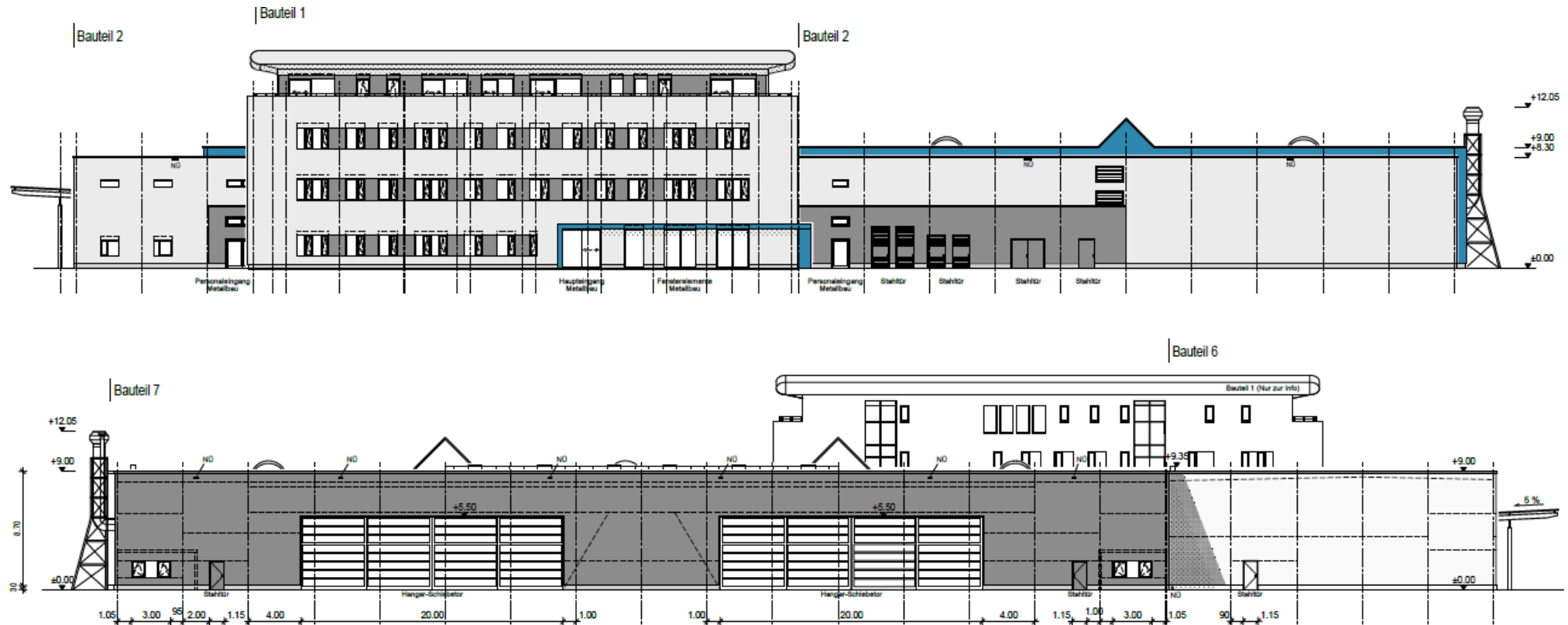
Bauteil 1 (Bürogebäude):	1.938,51 m ²	
Bauteil 2 (Technik/-Sozialgebäude):	1.088,24 m ²	
Bauteil 3 (Produktionshalle I):	4.822,13 m ²	8,10 m – 6,15 m Hallenhöhe
Bauteil 4 (Produktionshalle II):	3.596,78 m ²	8,10 m – 6,15 m Hallenhöhe
Bauteil 5 (Logistikhalle I):	3.553,59 m ²	8,10 m – 6,15 m Hallenhöhe
Bauteil 6 (Lagerhalle):	3.148,27 m ²	7,40 m Hallenhöhe
Bauteil 7 (Logistikhalle II):	2.336,52 m ²	8,20 m Hallenhöhe
Bauteil 8 (Hangar; Kalthalle):	1.277,13 m ²	-
<u>Gesamt:</u>	<u>21.761,17 m²</u>	

Der dargestellte Lageplan ist nicht maßstäblich und dient lediglich der Übersicht.

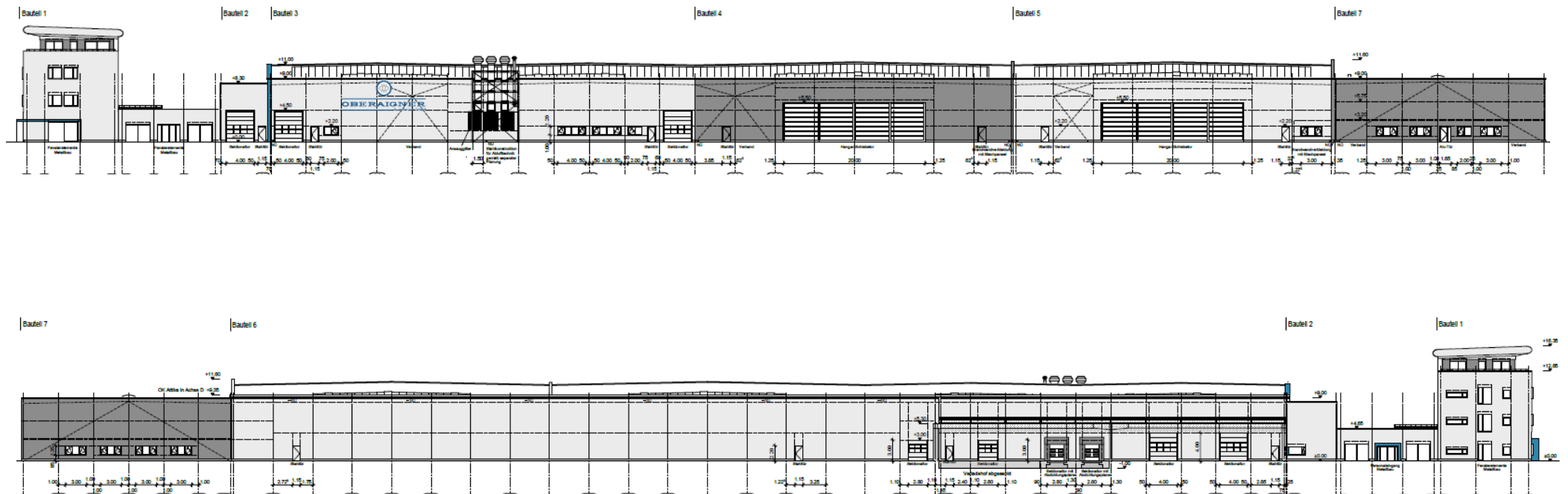
Lageplan | Übersicht



Ansichten | Süd- und Nordansicht



Ansichten | Ost- und Westansicht



Impressionen



Bürogebäude (Bauteil 1)



Bürogebäude (Bauteil 1)

Impressionen



Eingangsbereich Bürogebäude (Bauteil 1)



Eingangsbereich Bürogebäude (Bauteil 1)

Impressionen



Konferenzraum Bürogebäude (Bauteil 1)



Bürogebäude (Bauteil 1)

Impressionen



Produktionshalle I+II (Bauteil 3+4)



Produktionshalle I+II (Bauteil 3+4)

Impressionen



Produktionshalle I+II (Bauteil 3+4)



Lagerhalle (Bauteil 6)

Impressionen



Lagerhalle (Bauteil 6)



Logistikhalle I (Bauteil 5)

Impressionen



Produktionshalle I+II (Bauteil 3+4)



Lagerhalle (Bauteil 6)

Impressionen



Logistikhalle II / Rückseite der Halle (Bauteil 7)



Freistehender Hangar (Bauteil 8)

Impressionen



Kontakt Daten



Jochen Völckers

Principal | Geschäftsführer

+49 (0) 40 360 360 250

+49 (0) 163 20 66 121

jochen.voelckers@avisonyoung.com



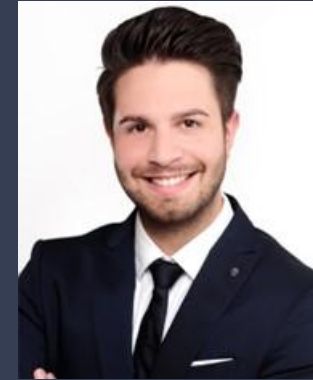
Christian Belmar

Senior Consultant – Industrial

+49 (0) 40 360 360 290

+49 (0) 151 14 260 622

christian.belmar@avisonyoung.com



Friedrich Unger

Consultant Investment

+49 (0) 40 360 360 340

+49 (0) 151 726 264 53

friedrich.unger@avisonyoung.com

Avison Young – Germany GmbH
Raboisen 6
20095 Hamburg

avisonyoung.de

Disclaimer

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen haben wir vom Eigentümer/Eigentümervertreter erhalten bzw. aus vertrauenswürdigen Drittquellen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen. Sie sind vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt. Werden diese Daten Dritten zugänglich gemacht und hatte der Dritte die Daten nicht bereits anderweitig zuvor rechtmäßig erlangt, haftet der Weitergebende gegenüber der Avison Young - Germany GmbH bei Abschluss eines Vertrages für die Provision in voller Höhe. Unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich einer eventuellen Zwischenvermietung. Darüber hinaus gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Alle in diesem Exposé genannten Beträge verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer; die m²-Angaben sind Circa-Angaben und beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Hier finden Sie unsere [Datenschutzerklärung & AGB](#).