

Logistik & Industrie

BREMEN // GESAMTJAHR 2025

ROBERT C.

SPIES

Logistikimmobilienmarkt zeigt sich dynamisch

Flächenumsatz erreicht 260.000 m²

Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung, Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von 260.000 m² abgeschlossen. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um rund 16 Prozent – bedingt durch eine hohe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen und eine grundsätzlich hohe Marktaktivität. Darüber hinaus wurden 2025 deutlich mehr Flächen absorbiert, als neues Angebot auf den Markt kam. In der Folge ist die Leerstandsquote weiter zurückgegangen. Das Ergebnis liegt knapp unter dem Fünfjahresdurchschnitt von rund 272.000 m², ist jedoch angesichts des aktuellen Marktumfelds als sehr positiv zu bewerten.

In der Tendenz hat sich die Flächennachfrage auf dem Bremer Logistikimmobilienmarkt positiv entwickelt, auch wenn die geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland weiterhin sehr anspruchsvoll sind und diese zunächst auch bleiben dürften. Auf Mieterseite wird grundsätzlich reges Interesse registriert, die Risikobereitschaft potenzieller Nutzer ist aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage jedoch weiterhin niedrig. Zusätzliche Flächen werden daher weiterhin nicht spekulativ, sondern überwiegend bedarfsoorientiert angemietet. Logistikunternehmen kalkulieren ihre Flächenbedarfe aktuell gezielter und verzichten auf Reserveflächen für potenzielles Zusatzgeschäft.

Unternehmen aus der Handelslogistik dominieren

Mit einem dominierenden Anteil von rund 49 Prozent am Gesamtflächenumsatz stellen Unternehmen aus der Handelslogistik die größte Nachfragergruppe dar. Dazu beigetragen haben u. a. zwei bedeutende Großabschlüsse in diesem Segment: Der Spezialist für gebrauchte Gabelstapler und Lagertechnikgeräte BlackForxx hat ein Neubauprojekt mit rund 55.000 m² im Bremer Industriehafen angemietet – dies war zudem der größte registrierte Abschluss in 2025. Darüber hinaus hat die AUKLogis GmbH am Bremer Kreuz eine Hallenfläche mit rund 28.000 m² angemietet.

Mit einem Anteil von etwa 20 Prozent folgt die Kontrakt- und Lagerlogistik. Auch Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Light Industrial wirken mit einem Anteil von 9 Prozent als Umsatztreiber in der Region. Der Automotive-Sektor hingegen steht weiterhin unter dem Einfluss der anhaltenden Krise in der Automobilbranche.

FAST FACTS 2025

Flächenumsatz

260.000 m²
(225.000 m² in 2024)

Ø-Miete Moderne Logistik

6,75 EUR/m²
(5,55 EUR/m² in 2024)

Knappes Flächenangebot im Bremer Stadtgebiet

Im Stadtgebiet Bremen sind derzeit nur vereinzelt verfügbare Logistikflächen vorhanden, insbesondere im GVZ Bremen sowie im Umfeld des Bremer Kreuzes. Etwas größer ist das Angebot im Umland, wo noch verschiedene Bestands- und Neubauimmobilien verfügbar sind.

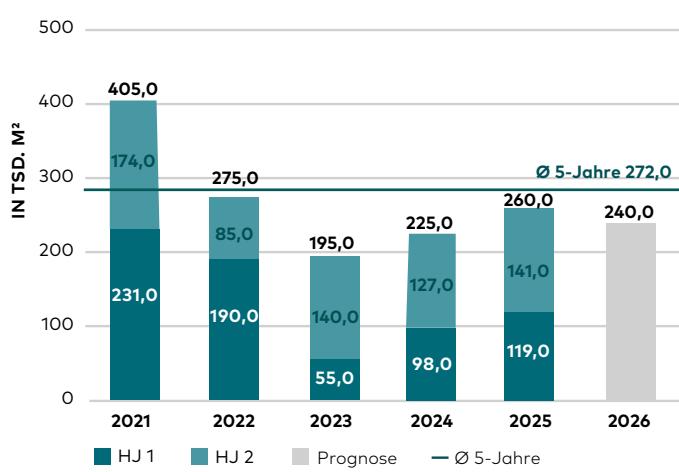
Spitzenmietpreise haben angezogen

Die gewerblichen Mietpreise haben sich im Jahr 2025 auf einem hohen Niveau stabilisiert. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahr in Bremen um 95 Cent/m² auf 6,75 EUR/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete für moderne Logistikflächen liegt mit 5,65 EUR/m² in etwa auf Vorjahresniveau. Im Segment Light Industrial haben die Mieten infolge vermieteter Neubauprojekte ebenfalls angezogen und erreichen Spitzenwerte von bis zu 7,50 EUR/m².

Mietverträge werden kürzer und flexibler

Die Mietvertragslaufzeiten haben sich im Vergleich zu den Vorjahren weiter verkürzt. Viele Nutzer bevorzugen kürzere Laufzeiten, um flexibler auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Zudem entscheiden sich Unternehmen vermehrt für eine zeitliche Gleichschaltung von Mietvertrag und Kundenkontrakt und damit seltener für langfristige, strategische Flächenanmietungen.

FLÄCHENUMSATZ



Spitzenmiete Moderne Logistik

6,75 EUR/m²
(5,80 EUR/m² in 2024)

Spitzenrendite Moderne Logistik

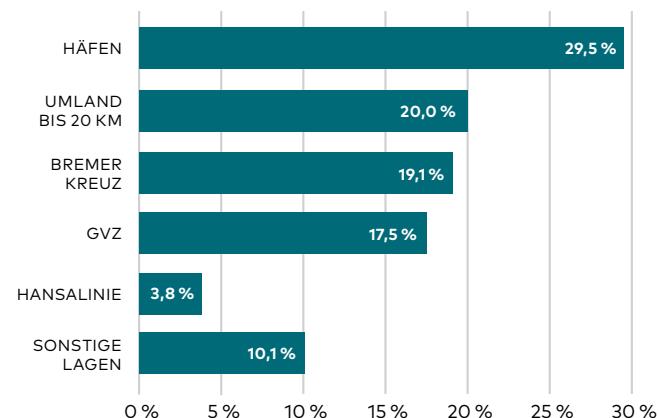
5,1%
(5,3% in 2024)

Renditen äußerst stabil – Investoren prüfen genau

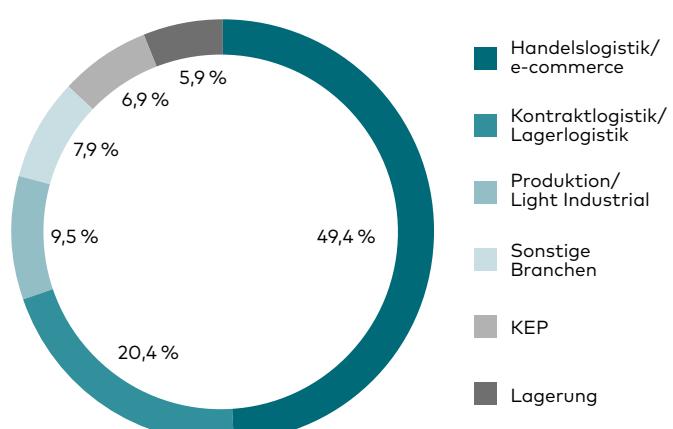
Für Core-Produkte im Bereich moderner Logistikimmobilien liegt die Spitzrendite (Bruttoanfangsrendite) bei rund 5,1 Prozent und damit unterhalb des Vorjahresniveaus von 5,3 Prozent. Für Lagerflächen und Objekte aus dem Segment Light Industrial zeigen sich die Renditen leicht steigend: Die Spitzrenditen liegen aktuell bei rund 9,5 Prozent für Lagerflächen und bei etwa 6,9 Prozent für Light Industrial.

Auf dem Investmentmarkt – insbesondere im Bereich von Core-Immobilien in sogenannten B-Märkten wie Bremen – bleibt die Aktivität weiterhin verhalten. Diese Entwicklung ist nicht regional begrenzt, sondern spiegelt einen bundesweiten Trend wider. Grundsätzlich ist das Investoreninteresse an Logistikimmobilien hoch: Bundesweit belegte die Assetklasse 2025 erneut, aber weiterhin hoch, den Spitzplatz beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien. Angebotene Investmentobjekte werden jedoch weiterhin sehr kritisch geprüft. Voraussetzung für einen erfolgreichen Abschluss ist, dass alle wesentlichen Parameter wie Lage, Mieterbonität, Mietvertragsstruktur und ESG-Konformität überzeugen.

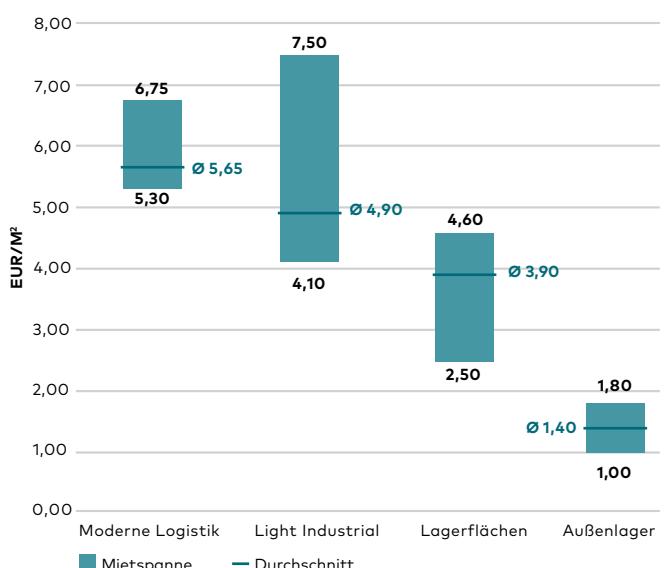
FLÄCHENUMSATZ – LAGE



FLÄCHENUMSATZ – BRANCHE



MIETEPREISSPANNE – NUTZUNGARTEN



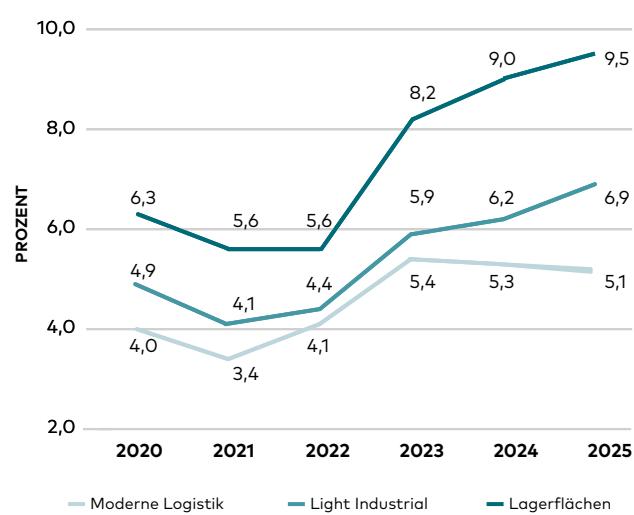
Ausblick: Vielfältige Nachfrage sorgt für robusten

Flächenumsatz

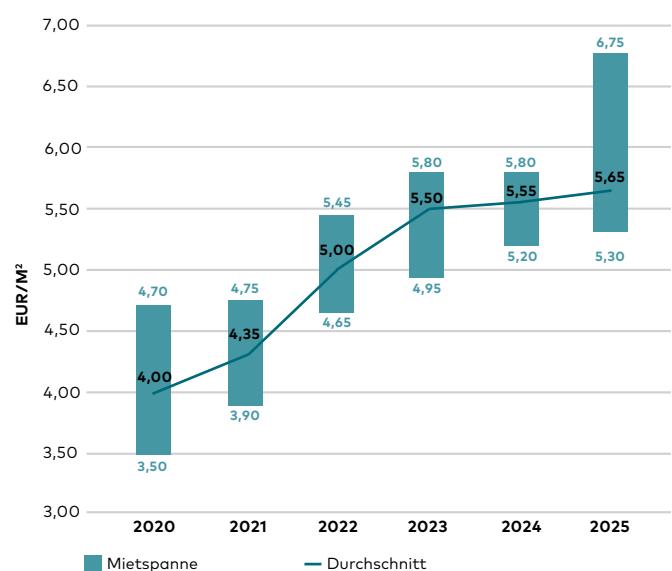
Der Flächenumsatz dürfte sich auch 2026 auf einem soliden Niveau bewegen. Robert C. Spies erwartet für das Gesamtjahr einen Umsatz von rund 240.000 m², womit das Ergebnis etwa 30.000 m² unter dem Fünfjahresdurchschnitt liegen dürfte. Hintergrund für den leichten Rückgang ist vor allem das begrenzte Angebot großflächiger Bestandsimmobilien. Die Nachfrage verteilt sich auf eine Vielzahl von Branchen ohne klaren Schwerpunkt – ein Indikator für die breite wirtschaftliche Bedeutung der Region als Logistikstandort. Durch die im Rahmen von Nachvermietungen absorbierten Flächen sowie das geringe Angebot spekulativer Neubauten und verfügbarer Bestandsimmobilien wird die Leerstandsquote voraussichtlich weiter sinken. Je nach Lagequalität

wird eine nachhaltig erzielbare Neubaumiete von bis zu 6,60 EUR/m² erwartet. Das aktuell größte Neubauprojekt ist der Logistikpark von Arrow Capital Partners auf einem rund 90.000 m² großen Grundstück in der Hüttenstraße im Bremer Industriehafen. Der erste Bauabschnitt mit etwa 27.200 m² Hallenfläche ist fertiggestellt, für den zweiten Bauabschnitt erfolgte inzwischen die Grundsteinlegung – das Projekt ist durch den Großabschluss von BlackForxx bereits vollständig vermietet. Darüber hinaus entwickelt Baytree in Schwanewede den derzeit einzigen spekulativen Logistikneubau der Region mit rund 27.500 m² Hallenfläche, der im 3. Quartal dieses Jahres fertiggestellt wird.

SPITZEN-RENDITEN



MIETENTWICKLUNG – MODERNE LOGISTIK



AUSBLICK 2026

Durchschnittsmiete



Flächenumsatz



Spitzenmiete



Neubauvolumen



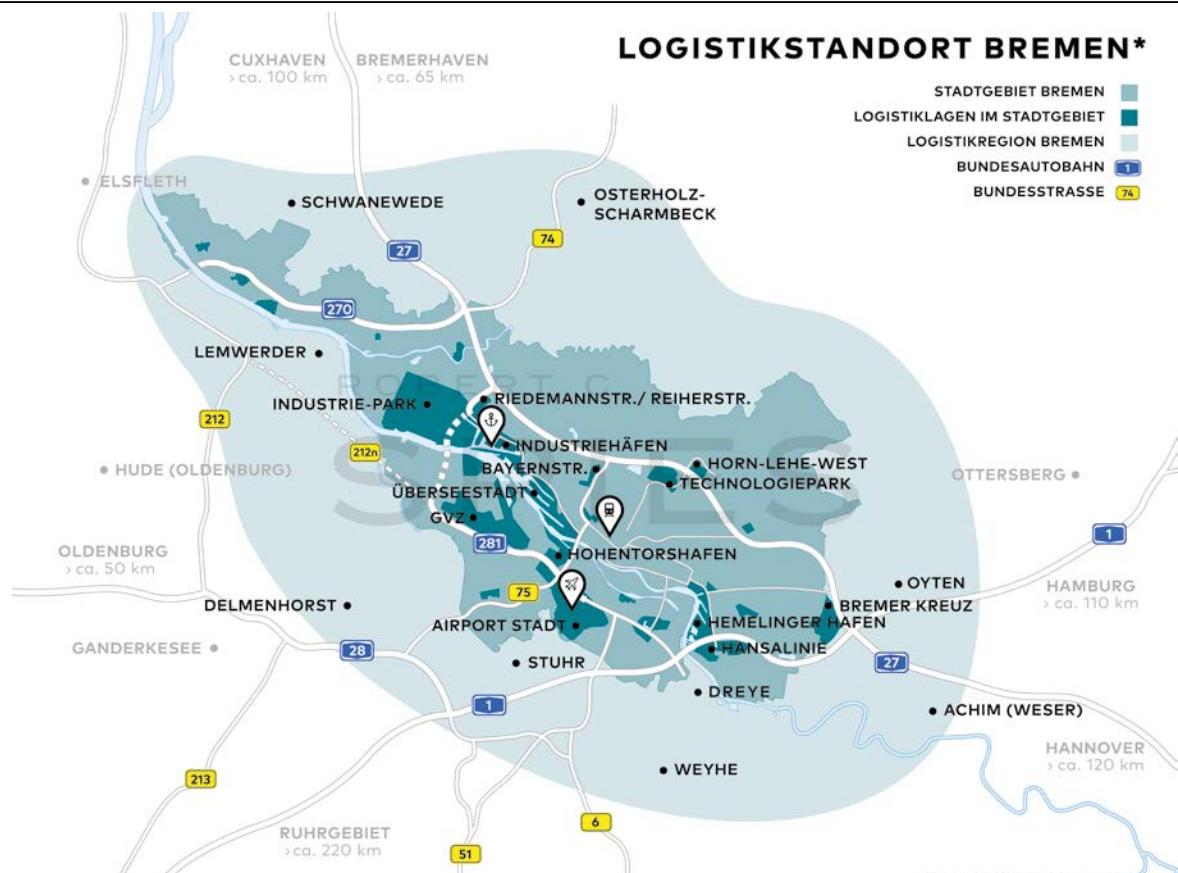
Nachfrage



„Mit einem Flächenumsatz von 260.000 Quadratmetern hat der Logistik- und Industriemarkt Bremen 2025 erneut seine hohe Resilienz unter Beweis gestellt. Trotz eines herausfordernden Marktumfelds zeigt sich Bremen als stabiler und verlässlicher Standort mit einer breit getragenen Nachfrage.“

BJÖRN SUNDERMANN
GESCHÄFTSFÜHRER

ABGRENZUNG & ANBINDUNG



*ABGRENZUNG ROBERT C. SPIES



Kontakt



Björn Sundermann
GESCHÄFTSFÜHRER



Greta Niessner
LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION



Maite Brackmann
RESEARCH

Robert C. Spies
Industrial Real Estate GmbH & Co. KG

Domshof 21
28195 Bremen

T (0) 421 173 93-43
E logistik@robertcspies.de

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

OMNITURM / Große Gallusstraße 16-18
60312 Frankfurt

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 21.01.2026
Bei der Datensuche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größtmöglicher Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Im Übrigen gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.

Quellen:
Robert C. Spies