

Vorstellung der Stadt  
und kleiner Zinshaus-  
Marktbericht

# BREMERHAVEN

## CITY OF BREMERHAVEN

Introduction of the city &  
round-up of the buy-to-  
let real estate market



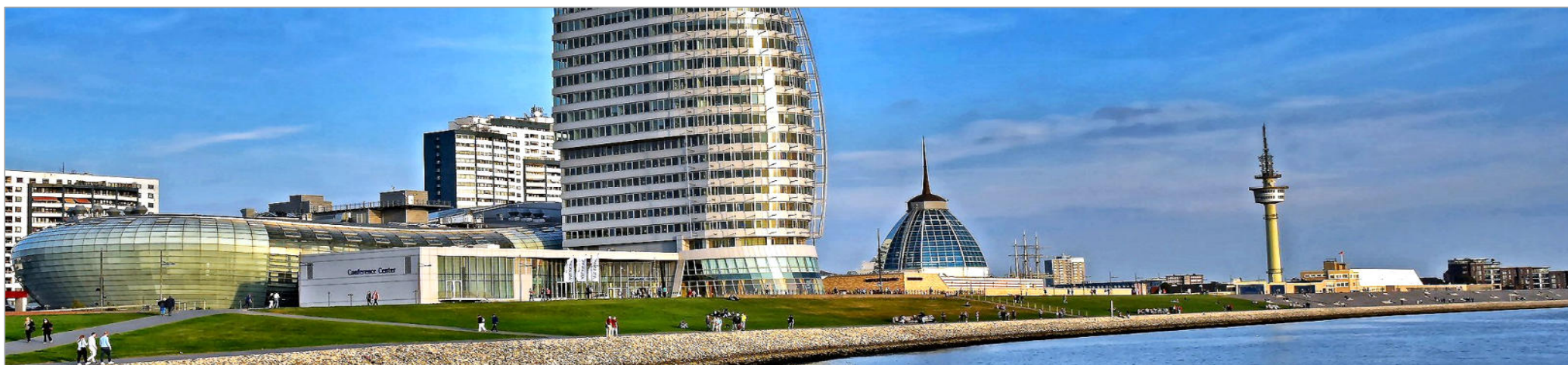
TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



Dürfen wir um Ihre Aufmerksamkeit bitten?

May we have your attention for a moment?



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

Einleitung

Introduction

Unsere kleine Bremerhaven-Broschüre bietet Ihnen wieder **aktuelle Zahlen, Daten und Fakten** über die Stadt und den weiterhin **sehr interessanten Zinshausmarkt**. Diesmal aber haben wir das Konzept etwas geändert und zeigen Ihnen *keine (langweiligen?) Häuser- oder Bremerhaven-Bilder* mehr.

Stattdessen wollen wir zusammen mit **Kulturinsel e. V.** versuchen, kaum bekannte **Bremerhavener Künstler** zu fördern und präsentieren Ihnen hier eine kleine Auswahl ihrer beeindruckenden Werke. Wir finden, **sie verdienen unsere und Ihre Aufmerksamkeit**, denn Kunst ist nicht nur ein menschliches Kulturprodukt, sondern das Ergebnis eines kreativen Prozesses, an dessen Ende ein mitunter bewundernswertes **"Werk"** steht.



Bürgermeister-Smidt- Str. 200  
[www.kulturinsel-ev.de](http://www.kulturinsel-ev.de)  
[kulturinsel@nord-com.net](mailto:kulturinsel@nord-com.net)

Our small Bremerhaven brochure offers you the **latest figures, data and facts** about the city and the still **very interesting buy-to-let property market**. This time, however, we have changed the concept a bit and are *no longer showing you any (boring?) pictures of houses or Bremerhaven*.

Instead, together with **Kulturinsel e. V.** we try to promote barely-known **Bremerhaven artists** and present you a small selection of their impressive works. We think **they deserve our and your attention**, because art is not only a human cultural product, but the result of a creative process, at the end of which there is a sometimes admirable **"work"**.

Rainer Michels | Der Leuchtturm | Acryl auf MDF-Platte 90 x 118 cm | unverkäuflich  
Rainer Michels | The lighthouse | acryl on MD fibreboard 90 x 118 cm | unsaleable



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

## 1. Deutschlands Vorteile im internationalen Vergleich

### ● Stärkste Wirtschaftsmacht in Europa

Als stärkste Wirtschaftsmacht in Europa und als politisch und wirtschaftlich wichtigstes EU-Mitglied steht Deutschland für herausragende, erstklassige Innovationen, Spitzentechnologien und höchste Produktivität. Im internationalen Vergleich ist Deutschland eines der fünf beliebtesten Länder der Welt für internationale (Immobilien-) Investitionen.

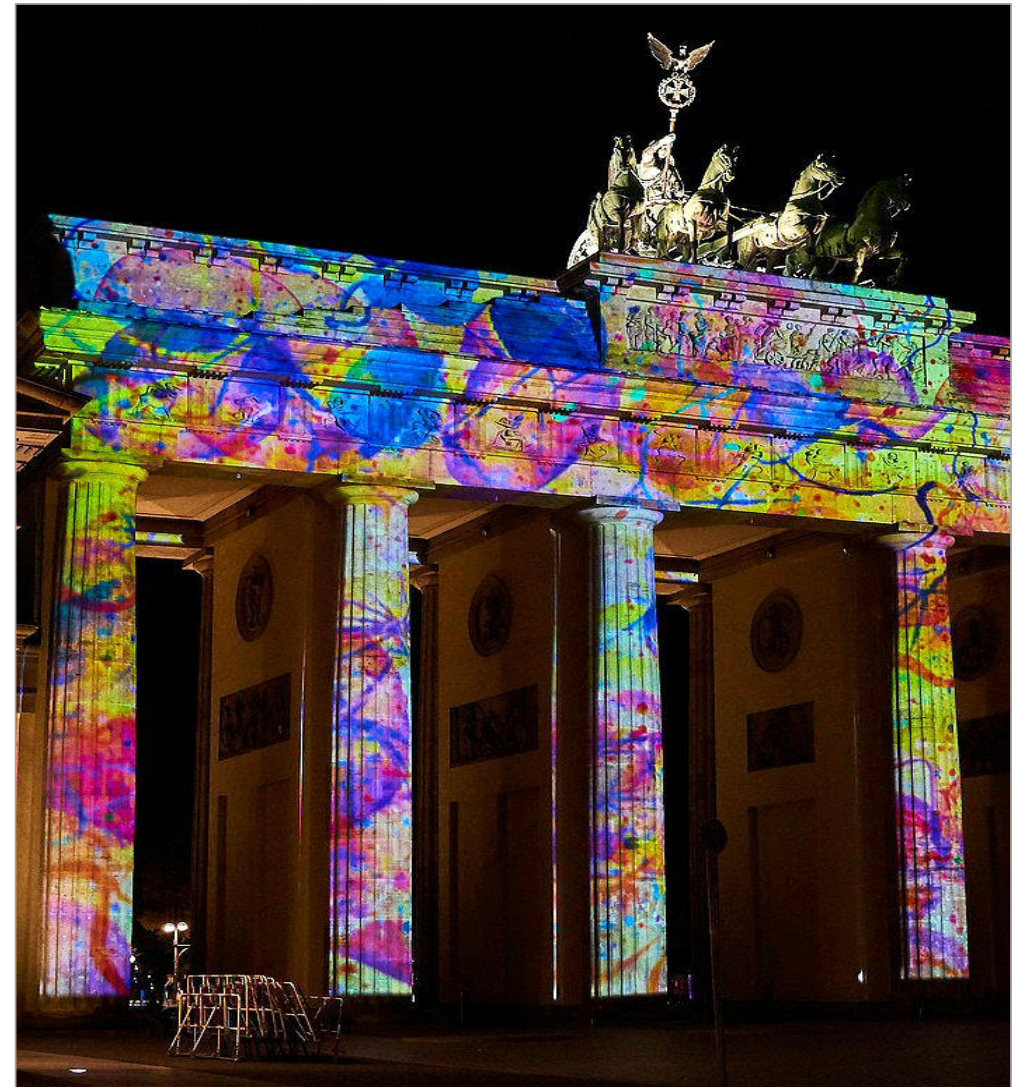
### ● Stabile politische Institutionen

Ein stabiles politisches System, internationale Verlässlichkeit über Jahrzehnte hinweg und langfristige Planungssicherheit sind die wichtigsten Faktoren, die für eine Investitionsentscheidung in Deutschland sprechen. Das Land verfügt über eine sehr gut funktionierende Infrastruktur, sozialen Frieden und bietet flächendeckend gleiche und faire Wettbewerbsbedingungen und Lebensverhältnisse.

### ● Soziale Marktwirtschaft

Der Sozialstaat deutscher Prägung mit seiner einzigartigen öffentlichen Sozialfürsorge hat sich zu einer tragenden Säule im politischen und gesellschaftlichen System der Bundesrepublik entwickelt. Er basiert auf den Prinzipien der Solidarität und der individuellen Eigenverantwortung und ist seit Jahrzehnten Garant für soziale Stabilität. Die soziale Sicherheit in Deutschland basiert auf einem Netz von Gesetzen zur Absicherung des Einzelnen bei Krankheit, Invalidität und im Alter sowie auf Regelungen zum Kindergeld und zum Wohnen.

Berlin | Brandenburger Tor illuminiert ►



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 1 German advantages compared with other countries

### ● Strongest Economy in Europe

As the most important member state of the European Union, Germany stands for first class outstanding innovation, advanced technology and high-end levels of productivity. In international comparison Germany has become increasingly attractive and is one of the 5 most attractive countries worldwide for international (real estate) business.

### ● Stable Political System

Long-term political stability, a high level of international reliability and the ability to plan ahead are important factors when deciding whether to make investments or pursue economic engagement. Germany has a state infrastructure that works very well, at the same time ensuring social order and creating a level playing field across the country.

### ● Social Welfare System

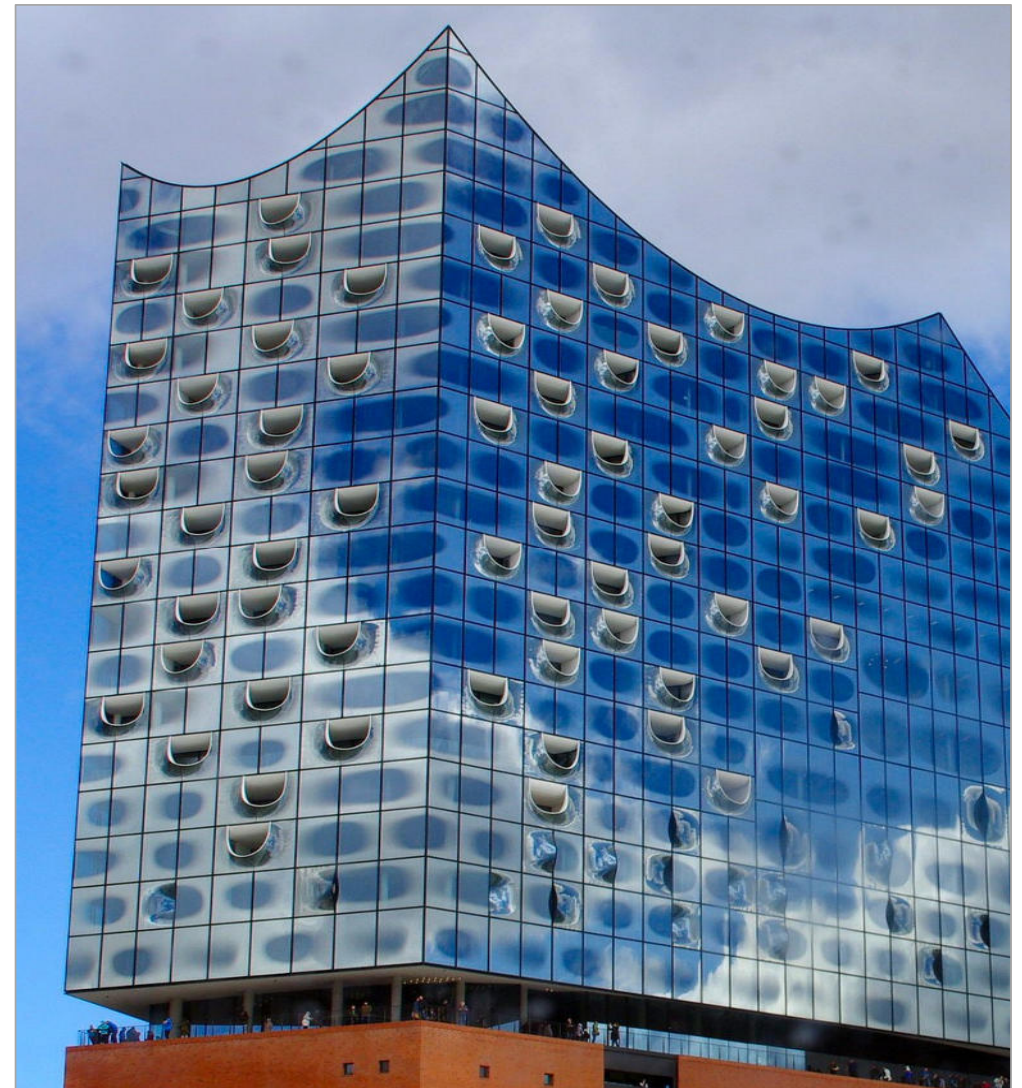
Guaranteeing the welfare of individuals is a primary focus for the political system. The German welfare state is based on the principles of solidarity and individual responsibility. Germany's social safety is based on a network of laws in all of the states designed to provide security for individuals in case of sickness, disability and old age as well as policies that provide allowances for dependent children and housing.

TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

## 2. Vorteile des deutschen Marktes für Investoren

- Deutschland ist in Europa das größte Land und die **stärkste Volkswirtschaft** mit dem **höchsten Bruttoinlandsprodukt** (BIP). Es gehört zu den fünf größten und den zehn wettbewerbsfähigsten Volkswirtschaften der Welt.
- Die **Immobilienpreise** sind um durchschnittlich ca. 40-50% gestiegen (ca. 8-10% p. a.) und die Mieten um ca. 30-40%, in einigen Städten noch mehr. **In Bremerhaven liegen die Steigerungen bei ca. 60-75%** (ca. 10-15% p. a.) und die Mieten bei etwa 50-80%, mancherorts sogar deutlich mehr.
- Die **politische, soziale und wirtschaftliche Stabilität** Deutschlands ist für Europa bemerkenswert und für die Welt beispielhaft.
- Für Internationale (Immobilien-) Investoren ist es vergleichsweise **einfach, Geschäfte zu eröffnen, Immobilien zu kaufen** und von niedrigen Eintrittsbarrieren in die europäischen Märkte zu profitieren.
- Verglichen mit anderen Märkten ist es für Nichtdeutsche (sog. Steuerausländer) relativ **einfach, bei deutschen und internationalen Banken Finanzmittel aufzunehmen**, wenn sie in Deutschland investieren.
- Das hohe Qualitätsniveau von **Made in Germany** ist bemerkenswert und ein weltweit bekanntes Qualitätssiegel. **Deutschland ist führend** in moderner Technologie und verfügt über eine der am weitesten entwickelten Infrastrukturen in Europa.



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 2 Key German investment advantages

- Germany is the largest country & **strongest economy** in Europe with the **highest GDP**, ranked within the top 5 economies in GDP and within the 10 most competitive economies in the world.
- **Property prices** in Germany increased by an average of 40 to 50% (8 to 10% per year) approx and rents by around 30 to 40%, in some cities even more. In city of **Bremerhaven the increases are even around 60 to 75%** (10 to 15% per year) and the rents by an average of 50 to 80% approx and in some places even significantly more.
- Germany's **political, social and economical stability** is remarkable for Europe and exemplary for the world.
- International (real estate) investors find it comparatively **easy to open business, to buy properties**, and to profit from low entry barriers into the European markets.
- It is comparatively **easy** for non-Germans (so-called non-resident for tax purposes) **to raise financing** with German and international banks when investing in Germany.
- The high quality standard of **Made in Germany** is remarkable and a well-known hall- mark of quality throughout the world. What's more, **Germany is a global leader** in modern technology and has one of the most developed infrastructures in Europe.

TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

### 3. Warum sind deutsche Immobilien so attraktiv?

● **Deutschland ist das bevorzugte Ziel**, wenn internationale Investoren langfristig sichere Kapital- und Immobilienanlagen suchen. Die Gründe sind u. a. die große politische und soziale Stabilität, die exzellente wirtschaftliche Entwicklung der letzten 30 Jahre, der bis 2020 massive Abbau von Schulden durch die öffentliche Hand und das Wissen, daß im Vergleich mit anderen Nationen die Aussichten und die wirtschaftliche Gesamtsituation auch in schweren Zeiten noch vergleichsweise positiv sind.

Das Land wird international nicht zuletzt auch sehr geschätzt wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung und der politischen Stabilität, die über Jahrzehnte Maßstäbe gesetzt hat.

● **Der Immobilienmarkt** hat in den letzten 10 Jahren ein außerordentliches und beispiellos stabiles Wachstum generiert. In Großstädten >100.000 Einwohner sind die Kaufpreise im Schnitt um ca. 40-50% und die Mieten um ca. 40%, gestiegen, in manchen Städten wie z. B. in Bremerhaven auch deutlich mehr (ca. 60-75%).

Die neuen Hotspots sind nicht die gleichen wie vor 10 Jahren. Die Preisexplosion in Großstädten >500.000 Einwohner führt dazu, daß Investoren auch nach verlässlichen Investments in B- bis D-Lagen mit positiver wirtschaftlicher und demographischer Entwicklung suchen.

● Nebenbei bemerkt: **Bremerhaven erfüllt die Kriterien seit vielen Jahren**. Hier sind die Renditen deutlich besser als in anderen Regionen. **Und: Alle unsere Kunden haben in den letzten Jahren sehr ordentliche Renditen und z. T. sehr hohe Gewinne erzielt.**



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



### 3 Why are German properties so attractive?

● **Germany is the preferred destination** when international investors are looking for secure long-term capital and real estate investments. The reasons include: the great political and social stability, the excellent economic development of the last 30 years, the massive reduction in debt by the public sector until 2020 and the knowledge that, compared to other nations, the prospects and the overall economic situation are still comparatively positive even in difficult times.

Last but not least, the country is held in high esteem internationally because of its economic importance and political stability, which has set standards for decades.

● **The real estate market** has generated extraordinary and unparalleled stable growth over the past 10 years. In major cities with a population >100,000 inhabitants, the purchase prices have risen by 40 to 50% and rents by 40% approx on average, in some cities as Bremerhaven even more (60 to 75% approx).

The new hotspots for property investment are not the same as they were 10 years ago. Due of the enormous price explosion in major cities with a population >500,000 more and more investors are looking for stable investments in so-called 'B' to 'D' cities with a positive aggregate development and population trend.

● By the way: For instance, **a prime example being the city of Bremerhaven**, where the yields have in recent years grown far more strongly than in other German regions. Finally: **All of our customers have partially achieved very decent returns and very high profits.**



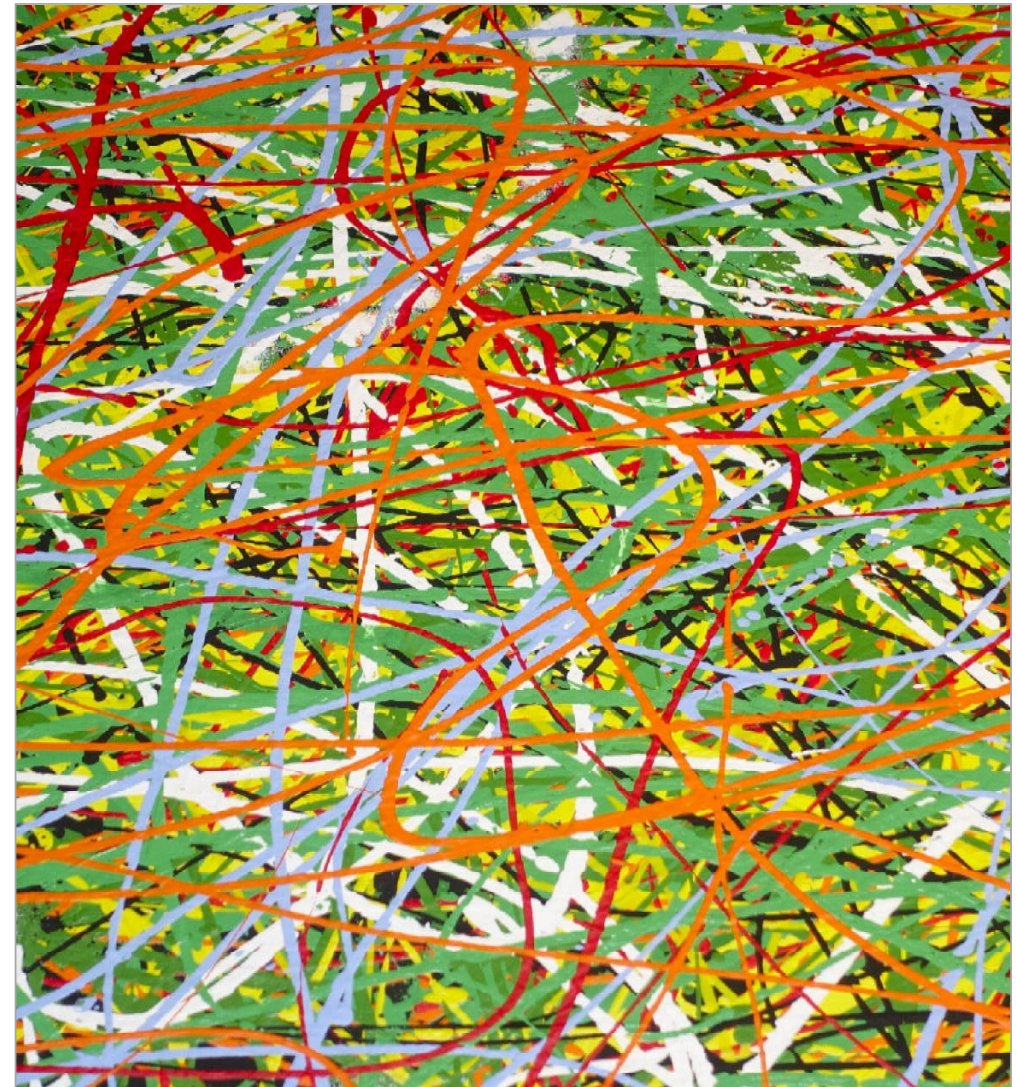
TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

#### 4. Warum ist Bremerhaven wieder so attraktiv?

- Bremerhaven ist die größte deutsche Stadt an der Nordsee und bildet mit der Hansestadt Bremen das Bundesland Bremen. Sie hat eine **steigende Einwohnerzahl von heute knapp 121.000 (+11,5%** - zum Vergleich: 2009 = 107.000). Die Stadt verfügt über den fünftgrößten Hafen in Europa und belegt **Platz 1 in Europa** für den Im- & Export von Fahrzeugen aller Art (ca. 2,8-3,2 Mio. p. a.).
- Mehr als **3.000 Wissenschaftler und wissenschaftlichen Mitarbeiter** machen Bremerhaven zum **Wissenschaftsstandort**. Mit dem Alfred-Wegener-Institut, dem Fraunhofer-Institut, dem Thünen-Institut und anderen Forschungseinrichtungen sowie dem DLR, tztz u. a. haben teilweise weltweit führende Forschungseinrichtungen für Polar-, Meeres-, Klima- und Fischereiforschung, Maritimes und Wasserstofftechnologie Sitz oder Dependancen in der Stadt. Die Hochschule Bremerhaven, ursprünglich geplant für 1.500 Studenten, verzeichnet heute ca. 3.300 und wächst weiter.
- Die Stadt hat das Ziel, bis 2025 eines der **Top-10-Zentren** für Umwelt-, Klima- und maritime Hochtechnologie und eine der **Top-5-Städte** mit dem höchsten Einwohnerzuwachs seit 2009 zu werden.
- Die Tageszeitung 'DIE WELT' wies Bremerhaven als "**verstecktes Juwel**" aus, wo die Renditen höher sind als die angenommenen Wirtschaftszahlen und zahlreiche Studien weisen die Stadt als einen der **Top-Standorte für die Immobilienwertentwicklung** der letzten Jahre an oder nahe der Spitze aus.

Roland Lotz | Blumenwiese | Acryl auf Leinwand 70 x 50 cm | EUR 200,-  
▶  
Roland Lotz | field of flowers | Acrylic on canvas 70 x 50 cm | EUR 200,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 4 Why has Bremerhaven become so attractive?

- Bremerhaven is the biggest city on the German North Sea and forms together with the Hanseatic City of Bremen further on the south the federal state of Bremen. It has a **growing population of almost 121,000** today (+11.5% - for comparison: 2009 = 107,000). The city has the 5th largest port in Europe and is **number 1 in Europe** for ship-based import and export of vehicles (2.8 to 3.2 million per year approx).
- More than **3,000 scientists and scientific employees** make Bremerhaven a **science location**. With the Alfred Wegener Institute, the Fraunhofer Institute, the Thünen Institute and other research institutions as well as the DLR, ttz and others some of the world's leading research institutions for polar, marine, climate and fisheries research, maritime and hydrogen technology have their seat or branches in the city. The university of Bremerhaven, originally planned for 1,500 students, now has around 3,300 and is growing.
- The city has the goal to become one of the **top 10 centres** in Germany for environmental, climate and maritime high technology by 2025 and one of the **top 5 cities** with the highest swing in population growth in Germany since 2009.
- The German newspaper 'DIE WELT' listed Bremerhaven as one of the "**hidden jewels**", where yields are higher than the economic figures assumed, and studies list the city at or near the **top for property value growth**. Looking at the price history, the city has ranked at the top since 2009 in terms of capital increases.

- ▶ Petra Heilmann | Eigentlich nichts | Acryl auf Leinwand, 20 x 30 cm | EUR 95,-
- ▶ Petra Heilmann | Basically nothing | acrylic on canvas, 20 x 30 cm | EUR 95,-

TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

## 5. Warum in Bremerhavener Immobilien investieren?

### ● Rendite/Wertzuwachs

Die durchschnittliche Rendite der von uns seit 2010 vermittelten Objekte liegt bei ca. **9,06%** p. a., der Wertzuwachs zwischen ca. **11-108%** (!), abhängig vom Zeitpunkt des Kaufs.

### ● Bevölkerungs- und Beschäftigungszuwachs

Bremerhaven ist eine der Top-5-Städte mit dem prozentual größten Bevölkerungs- und Beschäftigungszuwachs (ca. 11,5%) seit 2009.

### ● Heimliches Juwel

Die Tageszeitung DIE WELT und andere Expertisen nennen Bremerhaven ein "heimliches Juwel" - und als einen der Top-Immobilienstandorte für die Immobilienwertentwicklung.

### ● Forschung und High-Tech/High-End

Bremerhaven hat das Ziel, bis 2025 einer der 10 bedeutendsten Standorte für Forschung und High-Tech-/High-End-Technologie bei Umwelt, Klima und Maritimes in Deutschland zu werden.

### ● Arbeitslosenquote

Seit 2009 hat sich die Arbeitslosenquote von ca. 24,6% auf rd. 12,8% etwa halbiert und liegt damit nur unwesentlich über dem Niveau von Berlin. Keine Stadt hat prozentual mehr neue Arbeitsplätze geschaffen als Bremerhaven.

Nadja Großheim | Blüten im Schnee | Acryl auf Leinwand, 50 x 70 cm | EUR 200,-  
Nadja Großheim | Blossoms in the snow | acrylic on canvas, 50 x 70 cm | EUR 200,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 5 Why should you invest in Bremerhaven properties?

### ● Return & increase in value

The average yield of properties sold by us since 2010 is **9.06%** per year approx and the increase in value is in the range of **11 to 108% (!)**, depending on date of purchase.

### ● Population and employment growth

With an increase of 11.5% approx, the city of Bremerhaven is one of the top 5 cities in Germany with the largest positive swing in population since 2009.

### ● Hidden jewel

The German newspaper DIE WELT and other property studies listed Bremerhaven as one of the 'hidden jewels' where the yields are higher and at or near top for property value growth.

### ● High-end technology location

Bremerhaven has the goal of becoming one of the top 10 technology centres in Germany by 2025 with the focus on polar, marine, climate, fishing and maritime research.

### ● Unemployment rate

Since 2009 the unemployment rate has declined from 24.6% approx and is unique in Germany, cut almost half to 12.8% approx and is therefore only slightly above the level of Berlin. In percentage terms no city has created more new jobs than city of Bremerhaven.

TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

## 6. Der Zinshaus-Immobilienmarkt (a): Fakten

Weitgehend unbemerkt hat sich Bremerhaven zu **einem der lukrativsten Immobilienstandorte** entwickelt, auch, weil der Wandel hin zu einem **High-Tech-Standort** bei Umwelt-, Klima- und Meeresforschung, Schiffsmmodernisierung, Logistik und im Hochschulbereich geglückt ist. Schätzungen zufolge wurden ca. **15.000 - 20.000 neue Arbeitsplätze** geschaffen, was rd. **15%** der Einwohnerzahl entspricht und beispiellos ist.

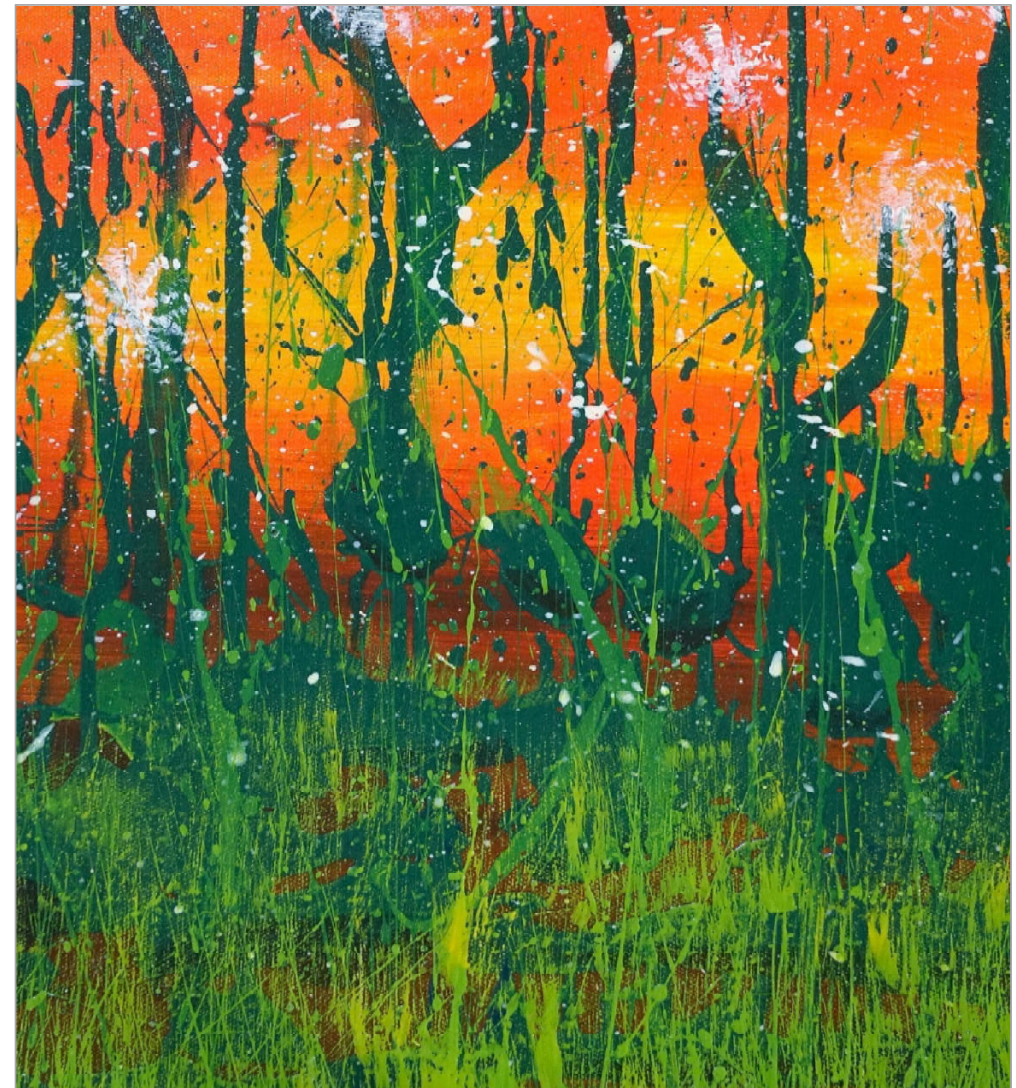
Die **Nachfrage** nach qualitativ gutem Wohnraum in den Bezirken Mitte und Geestemünde kann weiterhin **nicht befriedigt** werden, sodaß Investoren zunehmend auch wieder in den früheren Arbeiterstadtteil Lehe gehen und dort kraftig in den Bestand investieren.

Der **Leerstand**, früher oft ein Problem, ist praktisch **kaum noch vorhanden**. Offiziell beträgt die Quote ca. 5%, aber 80% davon entfallen auf die rd. 700 Wohnungen der U.S. Army und weitere rd. 15% sind in derart schlechten Zustand, daß sie praktisch kaum vermietbar sind. **Das Mietniveau ist deutlich gestiegen**.

Die **Kaufpreiskfaktoren** für Zinshäuser sind von durchschnittlich ca. 11-13-fach auf etwa 15-19-fach **erneut gestiegen** und es werden auch Faktoren von über 20-fach realisiert. Bei Eigentumswohnungen sind Kaufpreise von ca. EUR 1.100,- - bis über EUR 2.000/m<sup>2</sup> mittlerweile normal. Im Goetheviertel sind vereinzelt auch Kaufpreise von bis zu EUR 1.900/m<sup>2</sup> erzielt worden und in den Havenwelten bis zu EUR 5.300/m<sup>2</sup>.

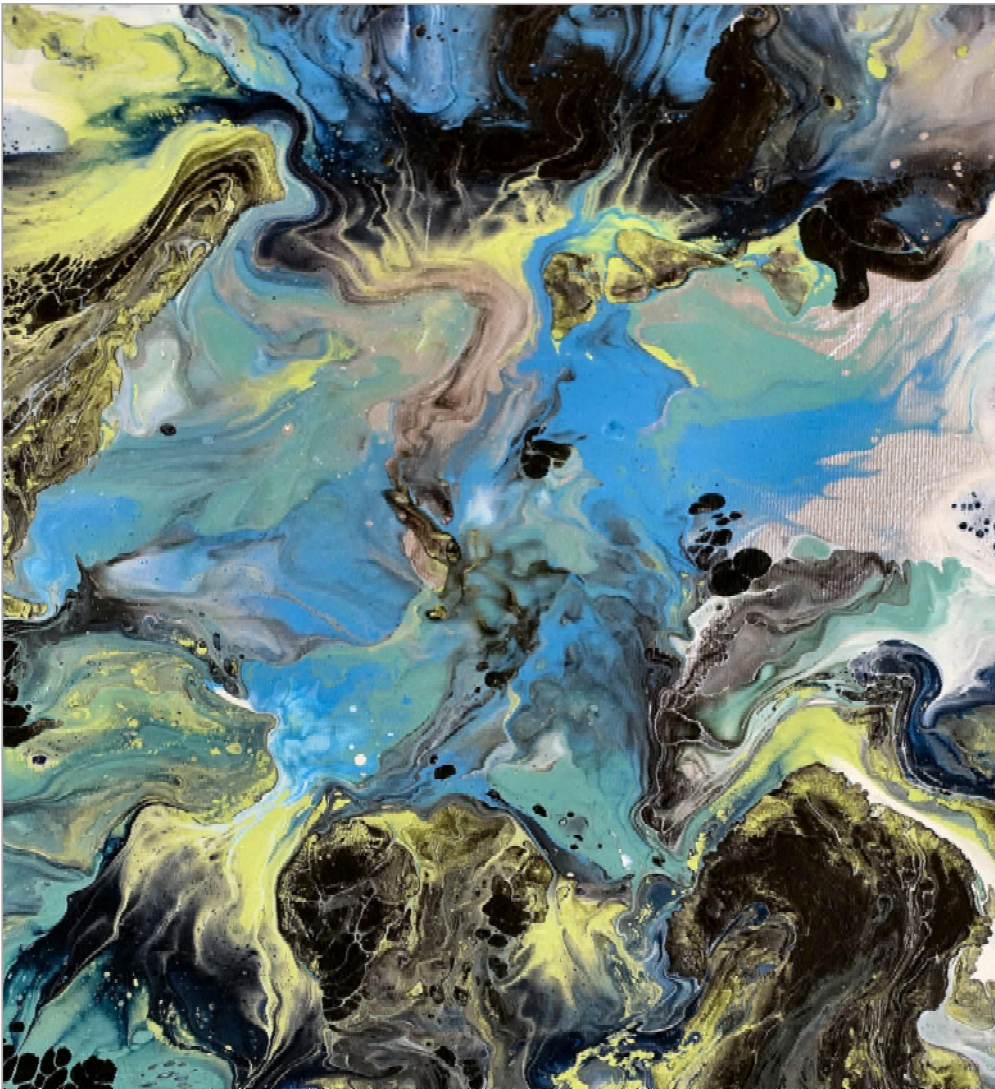
Die **Mieten** sind, je nach Lage, Art und Ausstattung, von ca. EUR 4,50 - 6,50/m<sup>2</sup> auf ca. EUR 7,50 - 11,50/m<sup>2</sup> **gestiegen** und in den Havenwelten auch bis zu ca. EUR 17,-/m<sup>2</sup>.

Roland Lotz | Froschperspektive | Öl auf Leinwand 70 x 50 cm | EUR 180,-  
Roland Lotz | worm's-eye view | oil on canvas 70 x 50 cm | EUR 180,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 6 Buy-to-let multi family home market (a): key facts

Largely unnoticed, Bremerhaven has developed into one of the **most lucrative real estate locations** since around 2011. also due of the change to a **high-tech location** in environmental, climate and marine research, ship modernization as well as in the logistics and university sector have all been successful. According to estimates, **15,000 to 20,000 new jobs** have been created, which corresponds to **15%** approx of the population and is unprecedented in Germany.

The **demand** for modern and well-equipped flats in the districts of Mitte and Geestemünde still **cannot be satisfied**, so that investors are increasingly return to the former working-class district of Lehe and investing heavily in the properties there.

In the past the city was troubled with **vacancies** but actually, they are **practically non-existent**. Officially, the vacancy rate is still 5% approx but 80% of them are 700 flats of the former U.S. Army barracks and about 15% are in such a bad condition that they are practically not rentable. Overall, the rents have risen significantly.

The **purchase price multipliers** for buy-to-let multi-family homes **have risen again** from an average of 11-13 times to 15-19 times approx and multipliers of more than 20 are also being realized. For condos, purchase prices of EUR 1,100 to more than EUR 2,000 meanwhile are normal. Individual purchase prices of up to EUR 1,900 / sqm have been achieved in the Goethe district and up to EUR 5,300 / sqm in the Havenwelten district.

The average **rents have also risen enormously** from EUR 4.50 to 6.50 / sqm up to EUR 7.50 to 11.50 / sqm and in Havenwelten district also up to EUR 17.00 / sqm.

- ▶ Nadja Großheim | Chaostheorie | Acryl-Gießtechnik, 40 x 50 cm | EUR 100,-
- ▶ Nadja Großheim | chaos theory | acrylic cast technic, 40 x 50 cm | EUR 100,-

## 7. Der Zinshaus-Immobilienmarkt (b): Aussichten

Engel & Völkers-Marktreport 2019/2020: "Der Markt ist (...) sehr aktiv (...). Durch die (im Vergleich) zu anderen (...) Standorten geringen m<sup>2</sup>-Preise ist der Standort weiterhin (...) sehr lukrativ. Besonders im Goethequartier (...) sind sehr gute Renditen zu erzielen".

Engel & Völkers-Marktreport 2020/2021: "Aufgrund der günstigen Preise (...) ist Bremerhaven weiterhin ein interessanter Markt für Investoren. Trotz der (...) Pandemie sind die Preise (...) stabil. Geestemünde und Mitte konnten (...) einen leichten Anstieg verzeichnen. Wulsdorf wird durch die Quartiersentwicklung (...) noch weiter aufgewertet".

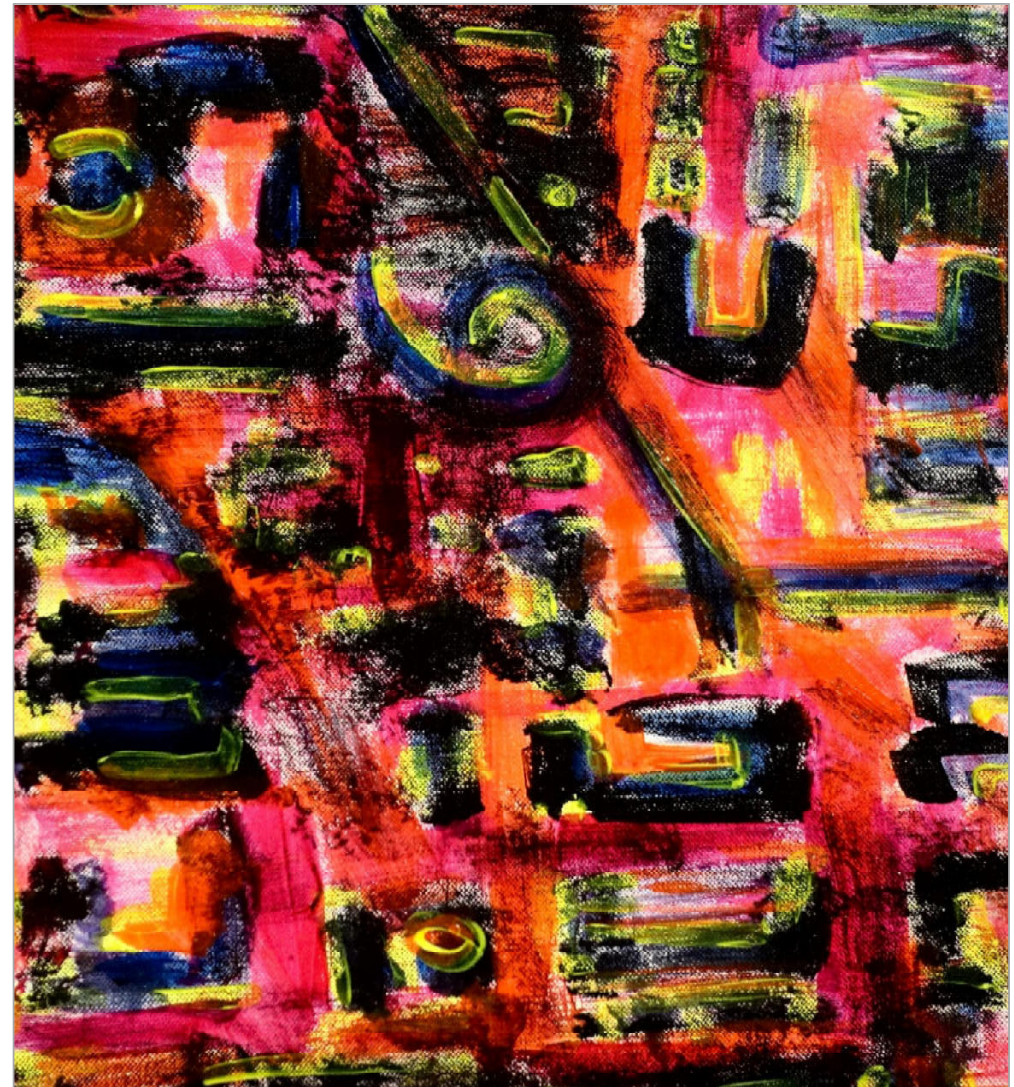
Engel & Völkers-Marktreport 2022: "Der Markt (...) zeigt sich (...) weiterhin **sehr dynamisch**. Hohe Baustoffpreise und das knappe Kontingent an (...) Grundstücken beschleunigen die Investitionstätigkeit in den Bestand. Vermehrt sind für exklusive Objekte **Kaufpreiskontoren über dem 20-fachen** (...) zu beobachten. Ein **starker Anstieg der Angebotsmieten** sowie moderate Investitionskosten **steigern zudem das Begehren** bis dato marktstärkter Investoren".

(Alles auszugsweise mit freundlicher Genehmigung von Engel & Völkers Bremerhaven zitiert).

Wie seit etwa 2016 teilen wir die Einschätzung unserer verehrten Kollegen auch dieses Jahr wieder vollumfänglich.

Aufgrund der aktuell widrigen Gesamtumstände wie dem verbrecherischen, russischen Krieg in der Ukraine und der hohen Inflation stellen wir, verglichen mit sog. A-Standorten, insgesamt nur einen geringen Rückgang der Nachfrage nach Bremerhavener Zinshäusern fest.

Petra Heilmann | Schranken | Acryl auf Leinwand, 40 x 50 cm | EUR 200,-  
▶  
Petra Heilmann | Barriers | acrylic on canvas, 40 x 50 cm | EUR 200,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 7 Buy-to-let multi family home market (b): what's next?

Engel & Völkers Market Report 2019/2020: 'The market is still very active, especially in central locations. The city is still very lucrative due to the low m<sup>2</sup> prices compared to other (...) locations. Especially in the Goethe district (...) high yields can be achieved. The high vacancy rate that had arisen there in recent years has decreased'.

Engel & Völkers Market Report 2020/2021: 'Due to the keen prices (...) Bremerhaven continues to be an interesting market for investors. Despite the (...) pandemic, prices (...) are stable. The districts of Geestemünde and Mitte (...) recorded a slight increase and district of Wulsdorf is being further enhanced by the development of the district (...)'

Engel & Völkers Market Report 2022: 'The market (...) continues to be **very dynamic**. High building material prices and the scarce contingent of available plots of land are accelerating investment activity in the portfolio. For exclusive properties **purchase price multipliers more than 20 times** (...) can be observed. A **strong increase in asking rents** and moderate investment costs are also **increasing the desire** of investors who have previously been absent from the market'.

(All quoted in part by kind permission of Engel & Völkers Commercial Bremerhaven Branch).

As we have done since around 2016, we fully share the assessment of our esteemed colleagues again this year.

Due to the actually adverse circumstances overall such the criminal Russian war in the Ukraine and the high inflation, we have noticed only a small decline in demand for Bremerhaven buy-to-let properties compared to so-called A-locations.

◀ Andreas Mehrstens | Sun Secret | UV-Acrylfarbe und Farbstifte, Ø 90 cm | EUR 650,-  
Andreas Mehrstens | Sun secret | UV-acrylic colour & crayon, Ø 90 cm | EUR 650,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

## 8. Warum unsere Kunden in Bremerhaven investieren

Von 2010 - 2022 haben wir in Bremerhaven **112 Zins- und Mehrfamilienhäuser** mit **1.302 Wohnungen** und knapp 91.000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für **EUR 60.645.000,-** vermittelt. Nicht ohne Stolz dürfen wir wohl feststellen, daß wir im Bereich von Zins- und Mehrfamilienhäusern wahrscheinlich **Marktführer** sind.

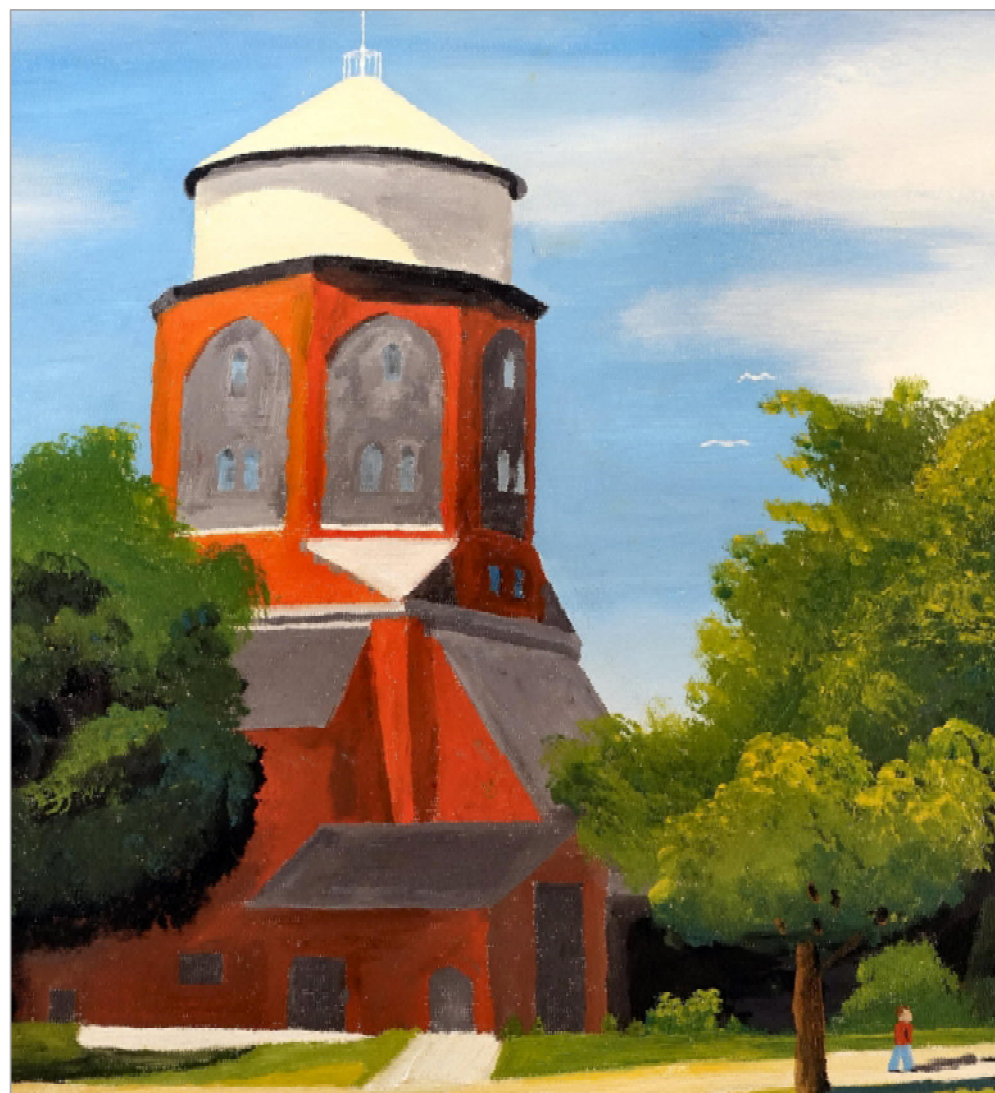
Die vorrangigen Gründe für ein Investment in Bremerhaven sind, verglichen mit anderen Städten und Regionen, die noch immer **günstigen Kaufpreise**, die weiterhin **sehr positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung**, und die Erwartung in steigende Kaufpreise, die bei Verkäufen unserer Kunden **immer erfüllt** wurde.

Weitere Gründe sind wohl auch unser **Wissen in den regionalen Markt**, das **Verständnis für dessen Besonderheiten**, unser zweisprachiger Service und die **gute Vernetzung** mit unseren Partnern zu allen immobilienrelevanten Themen (Panelbefragungen 2016 und 2018). Viele unserer Kunden haben **mehrfach Objekte über uns erworben**, teilweise sogar bis zu zehn Häuser.

Die meisten unserer **nationalen Kunden** kommen aus Bremerhaven, Hamburg, Berlin, Köln, Bremen, Frankfurt/M. sowie aus Nordrhein-Westfalen und aus Bayern.

**Internationale Kunden** kommen häufig aus Großbritannien und den britischen Überseegebieten, Irland, Israel, Rußland, Kasachstan, Frankreich, der Ukraine und vereinzelt auch aus Italien, Polen, Spanien, der Schweiz, Griechenland und einige sogar aus den USA und Japan.

Roland Lotz | Wasserturm im Leher Stadtpark | Öl auf Leinwand, 50 x 40 cm | EUR 180,-  
▶  
Roland Lotz | water tower in Lehe city park | oil on canvas, 50 x 40 cm | EUR 180,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 8 Why have our customers invested in Bremerhaven?

In city of Bremerhaven from 2010 to 2022 we have sold **112 buy-to-let multi family homes** with 1,302 flats and almost 91,000 sqm of living space with a **total value of EUR 60,645,000**. We are proud to state that we are the **market leader** in buy-to-let multi family homes / apartment buildings.

Based on customers surveys in 2016 and 2018 the main reasons for our clients to invest in Bremerhaven are the **comparatively reasonably priced properties**, the rebound in the economy, the growing population and the justified expectation of increase in prices. Our **clients appreciate our expertise and know-how in the local market** and our awareness of its specific features, the bilingual services and our excellent network for cooperation with the parties involved for all property needs. Finally, **many of our customers have purchased multiple properties** from us, sometimes even up to ten houses.

Our **overseas clients** are mostly based in the United Kingdom and the British overseas territories, Ireland, Israel, Russia, Kazakhstan, and Ukraine, with some others in Italy, Poland, Spain, Switzerland, USA, Greece and Japan. Our **local customers** are still mostly based in the cities of Bremerhaven, Bremen, Hamburg, Berlin, Cologne, Frankfurt/Main and in Bavaria.

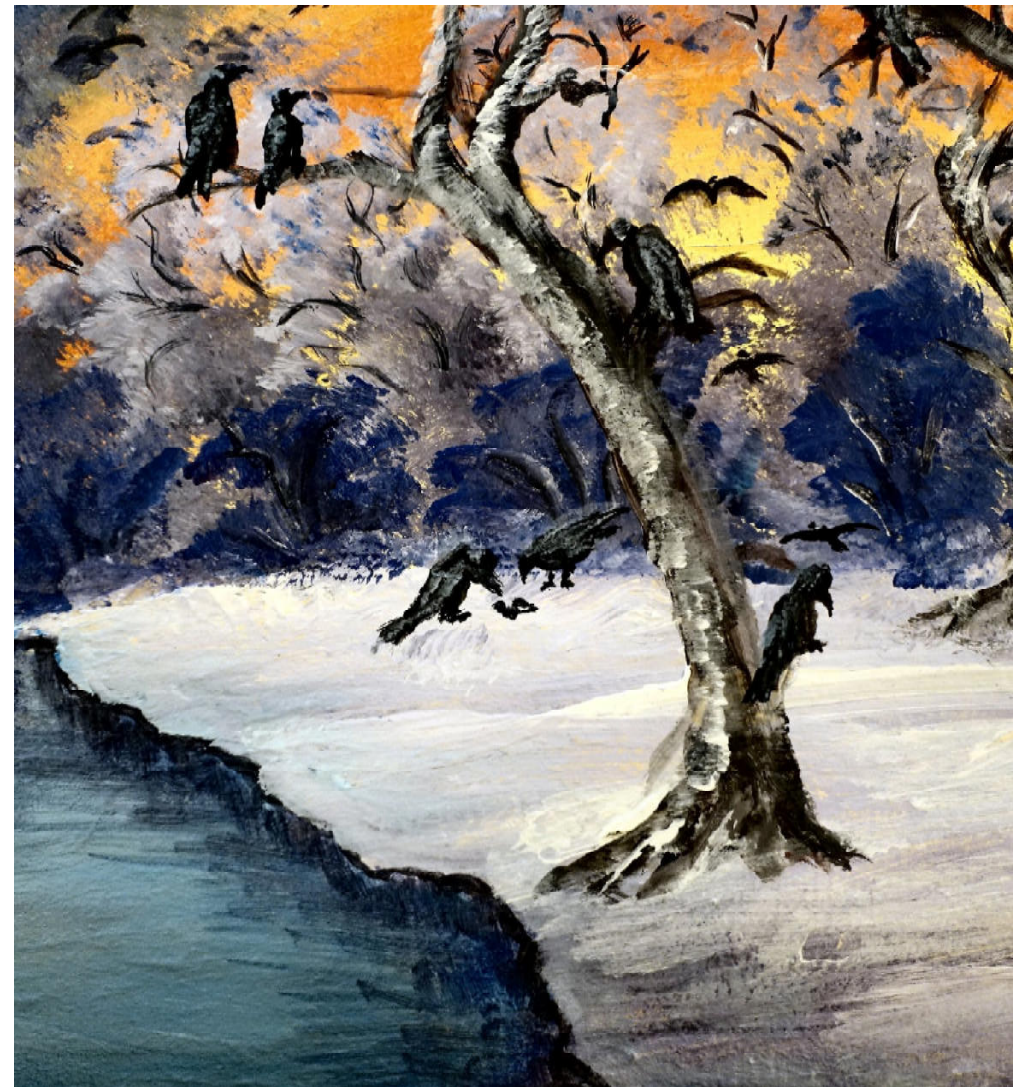
- ▶ Nadja Großheim | Quell des Lebens | Acryl-Gießtechnik, 60 x 60 cm | EUR 250,-
- ▶ Nadja Großheim | Source of life | acrylic cast technic, 60 x 60 cm | EUR 250,-

## 9. Alles aus einer Hand

Bei Bedarf kooperieren wir eng mit Rechtsanwälten und Notaren, Steuerberatern, Handwerkern, Hausverwaltern - und auch mit Maklerkollegen vor Ort. Unsere Fachleute sind **Ihr Full-Service-sorglos-Expertenteam**, das Ihre Belange bedarfsgerecht erfüllen kann. Sie können u. a. diese Leistungen von uns erwarten:

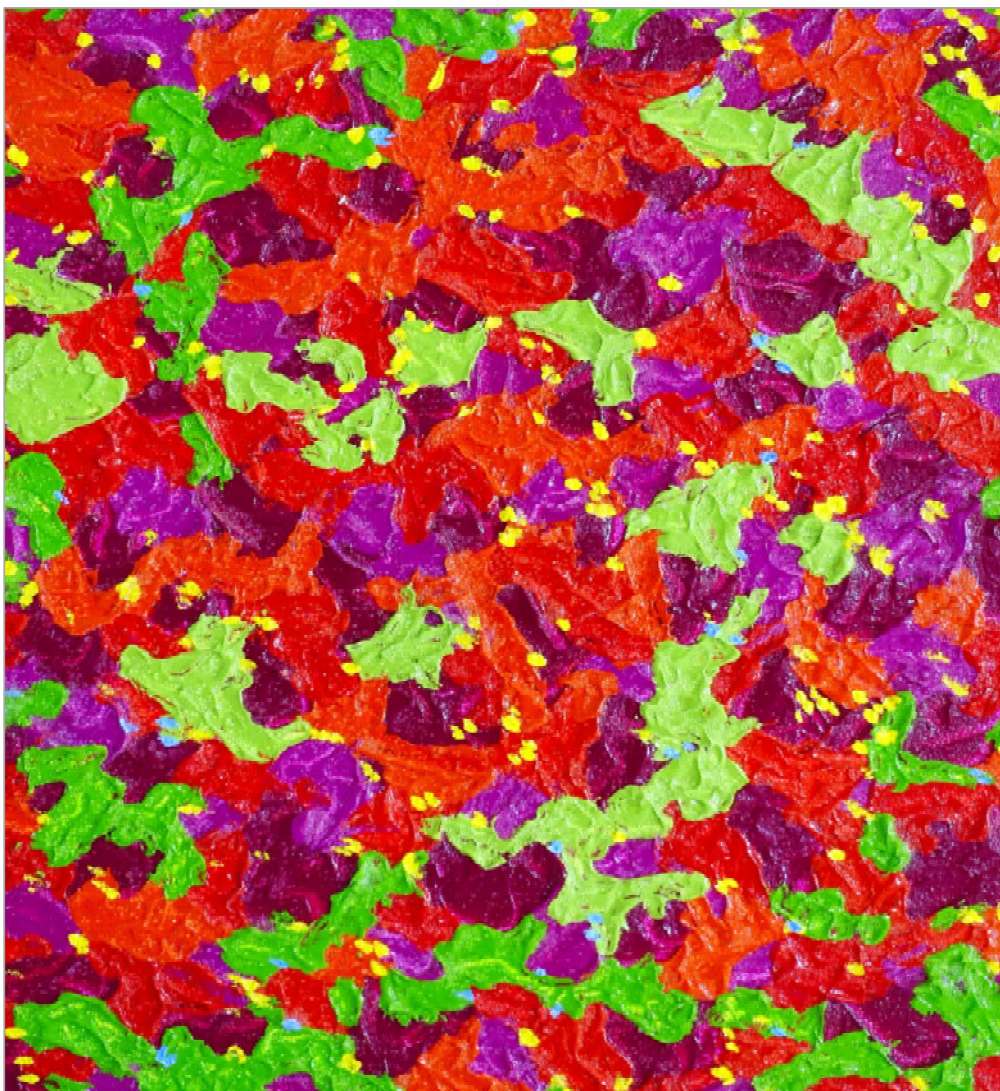
- Eingehende Analyse der Immobilien mit Fragenkatalog, Plausibilitätsprüfung, Offenlegung von Informationen, Quellen- und Bezugsnachweisen
- Beschaffung der erforderlichen Objektunterlagen, Aktualisierung veralteter oder Neuerstellung fehlender bzw. verlorengangener Unterlagen
- Vorbereitung, Organisation, Durchführung und Nachbereitung von individuellen Objektbesichtigungen nach Terminabsprache
- Vorbereitung, Koordination und Begleitung bei Finanzierung, Rechts-, und Steuerberatung, Notaren, Handwerkern und Hausverwaltungen
- After-sales-Tätigkeit mit Sicht- und Begehungskontrollen der Immobilie sowie anlaßbezogene Übermittlung objekt- und marktrelevanter Informationen
- Erweiterte individuelle Beratung, Dienstleistung und Unterstützung im Rahmen unserer exklusiven Honorarberatung

Silke Kurpat | Raben im Schnee | Acryl auf Leinwand, 30 x 40 cm | EUR 200,-  
Silke Kurpat | raven in the snow | acryl on canvas, 30 x 40 cm | EUR 200,-



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 9 Our 'one-stop-shop' service promise

If necessary, we act closely in concert with reliable partners such as lawyers, notaries, tax consultants, craftsmen, property managers and local real estate agents. **Our full service experts will work with you to ensure a worry free transaction and experience.** You can also expect these professional services from us:

- in-depth analysis of the properties offered with questionnaire, plausibility check, list of sources and full disclosure of all information received
- collecting of required property documents partially tailor-made and database-supported document archiving
- coordination of individual viewings and inspections and merging of all parties involved in order to optimize the buying process
- preparation, coordination and assistance in matters of public authorities, tax consultants, finance, craftsmen, solicitors, notaries et al. to act in concert
- excellent and wide after-sales services with visual and physical property inspections, transmission of property and market relevant information (p. r. n.)
- additional advanced fee-based exclusive consultancy and supporting services for all of your property needs

▶ Andreas Mehrrens | Frühling | Acryl auf Leinwand, 40 x 50 cm | EUR 350,-  
▶ Andreas Mehrrens | Springtime | acrylic on canvas, 40 x 50 cm | EUR 350,-

TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

10. Wer ist GrundGut GmbH : Investmakler?

GrundGut wurde **1994** in Hamburg als Makler zugelassen und 1998 in die GrundGut GmbH & Co. KG umgewandelt. Die Umgründung in **GrundGut GmbH : Investmakler** erfolgte 2005. Schwerpunkt ist die Vermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern). Unsere Kunden sind private Investoren und Family-Offices, aber auch professionelle Immobilienfirmen. **Wir sind Spezialisten für den sehr stillen und diskreten Verkauf.**

Von 2010 bis 2022 hat GrundGut **147 Zinshäuser für EUR 150.000.000,-** vermittelt, davon allein in **Bremerhaven 112 Objekte für ca. EUR 61.000.000,-** (siehe Referenzliste). In Bremerhaven sind wir damit wahrscheinlich **Marktführer.**

**Marco Schubert** ist die dritte Generation einer aus **vier Generationen** bestehenden und **seit 1921** tätigen Maklerfamilie. Er hat seit 1994 einen Abschluß als Dipl.-Betriebswirt und ist seitdem selbständig als Makler und Investor tätig.

**Bettina Schubert** leitet das Back-Office der Firma. Als Bilanzbuchhalterin ist sie verantwortlich für alle administrativen Abläufe innerhalb und außerhalb der Firma und Sie berät Kunden in allen administrativen Fragen rund um den Immobilienbesitz.

● **GrundGut GmbH : Investmakler**  
- Immobilienmakler seit 1921 -  
Sonnenfeld 14 | 27419 Hamersen  
Telefon (0 42 82) 59 01 70  
Mobil (01 78) 208 09 03  
info@grundgut.de  
www.grundgut.de

● **Marco Schubert**  
(01 78) 208 09 03  
ms@grundgut.de

● **Bettina Schubert**  
(01 60) 97 21 73 38  
bs@grundgut.de



10 Who's GrundGut GmbH : Investmakler?

GrundGut was registered **1994** as a real estate brokerage firm in city of Hamburg. In 1998 it was converted into GrundGut GmbH & Co. KG and 2005 transformed into **GrundGut GmbH : Investmakler**. The focus of our activities are buy-to-let multi family homes. Besides the major enterprises of the professional real estate industry, our clients are also private investors and family offices. **We are specialists for the 'silent sale'.**

From 2010 to 2022, GrundGut has sold **147 buy-to-let properties for an amount of EUR 150,000,000** including **112 properties in Bremerhaven for EUR 61,000,000** (see reference list). We assume that we are the **market leader** in Bremerhaven.

Mr **Marco Schubert** represents the 3rd generation of a family of real estate agents now in its **4th generation** that has been **active since 1921**. He has an MBA degree since 1994 and has been active in the professional real estate industry ever since.

Mrs **Bettina Schubert** heads the company's back office. As an accountant, she is responsible for all administrative processes inside and outside of the company and advises customers on all administrative issues relating to property ownership.



● **Bettina Schubert**  
+49.160.97217338  
bs@grundgut.de

● **Marco Schubert**  
+49.178.2080903  
ms@grundgut.de

● **GrundGut GmbH : Investmakler**  
- real estate agents since 1921 -  
Sonnenfeld 14 | D-27419 Hamersen  
Landline +49.4828.590170  
Mobile +49.178.2080903  
info@grundgut.de  
www.grundgut.de

## 1.1. Kurze Beschreibung eines Immobilienkaufs

Der Kauf einer Immobilie ist **zu Ihrer Sicherheit gesetzlich reguliert** und juristisch erst vollzogen, wenn ein **Kaufvertrag vor einem deutschen Notar** unterzeichnet ist. Die wesentlichen Schritte sind:

1. **Suche** nach einer Immobilie, die Ihre Anforderungen erfüllt.
2. Unterzeichnung einer **unverbindlichen Interessebekundung** (LOI = Letter of Intent) als Kaufpreisangebot und mit der Bitte um Vormerkung (eine Art Reservierung).
3. Erhalt des **Kaufvertragsentwurfs** durch einen deutschen Notar.
4. Nach einer gesetzlichen **14-Tage-Wartefrist** (ist bei Endverbrauchern vorgeschrieben) kann der Kaufvertrag dann vor dem Notar unterzeichnet werden.
5. Die **Auflassungsvormerkung** zur Absicherung des Käufers erfolgt i.d.R. innerhalb von 1-2 Wochen nach Kaufvertragsunterzeichnung.
6. Der Notar meldet den Kauf den **Behörden**. Nach kurzer Zeit werden Sie aufgefordert, ca. 1,5% des Kaufpreises an Beurkundungs- und Gerichtsgebühren und ca. 5% Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland unterschiedlich) zu zahlen, damit die **Eigentumsumschreibung** vollzogen werden kann. Später kommt eine Maklercourtage von üblichen ca. 5,95% inkl. MwSt. hinzu, die bei Zinshäusern vom Käufer zu zahlen ist.
7. Nach einigen Wochen erhalten Sie vom Notar die schriftliche Mitteilung, daß die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen. Er fordert Sie damit auch auf, den **Kaufpreis zu bezahlen**.
8. Wenige Wochen später erhalten Sie vom Grundbuchamt die Mitteilung, daß Sie als **neuer Eigentümer eingetragen** sind. Der Kaufvertrag ist damit vollzogen und Sie sind damit auch formell Eigentümer der Immobilie.



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



## 11 Brief summary of a property purchase process

**For your safety**, buying a property in Germany is **highly regulated by law** and can only be completed by signing of a purchase contract in front of a German notary. The main steps are (and we are glad to assist you in each point):

1. **Looking** for a property that meets your requirements
2. Signing of a so-called '**letter of intent**' (LOI) in order to get a reservation. A LOI is generally non-binding.
3. Receipt of a **draft of the legal purchase contract** drawn up by a German notary.
4. After a **legal cooling-off period of 14 days** you can **sign the notarial contract**. If you do not speak German an interpreter needs to be present.
5. After signing the purchase contract in front of a German notary he **reports the contract to the authorities** and you pay 1.5% approx of the sale price for legal services and the court in order to register your ownership. Later you also have to pay about 5.0% stamp duty (depending on the federal state in which the property is situated) and an agent's fee of typically 5.95% approx, VAT included.
6. A couple of weeks later the notary's and land registry's **tasks for the legal hand-over are done** and the **notary officially instructs you to pay the purchase price**.
7. By now, the prior notice of conveyance to ensure your ownership will take ca. 1 to 2 weeks. The final legal transfer of ownership can take some 6 to 8 weeks longer.
8. A couple of weeks later you receive a message from the land registry that you are **registered as the new owner**. The purchase contract is now completed and now **you are formally the new landlord** of the property.

◀ Silke Kurpat | Nacht im Winter | Acryl auf Leinwand, 40 x 50 cm | EUR 350,-  
Silke Kurpat | Night in the winter | acryl on canvas, 40 x 50 cm | EUR 350,-

Vorstellung der Stadt  
und kleiner Zinshaus-  
Marktbericht

# BREMERHAVEN

---

## CITY OF BREMERHAVEN

Introduction of the city &  
round-up of the buy-to-  
let real estate market



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!

**Kulturinsel e. V.**

**Verein zur Förderung von Kunst und Kultur**

Bürgermeister-Smidt-Str. 200, 27568 Bremerhaven

[www.kulturinsel-ev.de](http://www.kulturinsel-ev.de)

[kulturinsel@nord-com.net](mailto:kulturinsel@nord-com.net)



**Kulturinsel e. V.**

**Association for the promotion of art and culture**

Bürgermeister-Smidt-Str. 200, D-27568 Bremerhaven

[www.kulturinsel-ev.de](http://www.kulturinsel-ev.de)

[kulturinsel@nord-com.net](mailto:kulturinsel@nord-com.net)

### **Nadja Großheim**

Fotografin, ist experimentell, spirituell, intuitiv und sachlich, arbeitet mit Aquarellmalerei, Acryl-Gießtechnik, Dot-Painting, Kohle- und Graphitzeichnungen.

### **Petra Heilmann**

Grafik-Designerin, seit frühester Kindheit künstlerisch aktiv, naturalistisches und experimentelles Malen und künstlerisches Arbeiten mit verschiedensten Techniken und Materialien, mal wild, mal ruhig, mal aus dem Bauch heraus.

### **Silke Kurpat**

Acrylmalerei - Silke: "Farben zu gebrauchen ist für mich eine Erlebnisreise, denn während des Malens entwickeln sie ihr eigenes Leben und ich begleite sie dabei, wenn sie Gestalten formen und Raum einnehmen".

### **Roland Lotz**

Beginn der künstlerischen Tätigkeit als Jugendlicher mit Wasserfarbe, Bleistift und Radiergummi, später als Erwachsener mit Acryl- und Ölfarbe auf Leinwand, Er malt abstrakt und gegenständlich, Landschaften, Portraits und Akt.

### **Andreas Mehrrens**

Bildermacher seit etwa 2011, Autodidakt, arbeitet mit Acryl, Mixed Media und Zeichenstiften. Er möchte das Ununterbewußte sichtbar machen, Denkanstöße und Impulse geben, aber auch optische Irritationen schaffen.

**Anmerkung:** Die Werke sind teilweise nur ausschnittsweise abgebildet.

### **Nadja Großheim**

Photographer, she's experimental, spiritual, intuitive and factual, works with watercolor painting, acrylic casting technique, dot painting, charcoal and graphite drawings.

### **Petra Heilmann**

Graphic designer, artistically active since early childhood, naturalistic and experimental painting and artistic work with a wide variety of techniques and materials, sometimes wild, sometimes calm, sometimes from the gut.

### **Silke Kurpat**

Acrylic painting - Silke: 'Using colors is an adventure trip for me, because while painting they develop their own life and I accompany them as they form shapes and take up space'.

### **Roland Lotz**

Beginning of the artistic activity as a teenager with watercolor, pencil and eraser, later as an adult with acrylic and oil paint on canvas. He paints abstract and representational, landscapes, portraits and nudes.

### **Andreas Mehrrens**

Image maker since around 2011, self-taught, works with acrylic, mixed media and drawing pencils. He wants to make the subconscious visible, give food for thought and impulses, but also create visual irritation.

**Please note:** Some of the works are only partially shown.



Vorstellung der Stadt  
und kleiner Zinshaus-  
Marktbericht

# BREMERHAVEN

CITY OF BREMERHAVEN

Introduction of the city &  
round-up of the buy-to-  
let real estate market



TOP ODER FLOP?

DON'T MISS THE BOAT!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Thank you very much for your attention

