



Camilla Schuler (Die Linke), Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung in Lichtenberg, mit Christian Gérôme, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der AIB Allgemeine Immobilien-Börse GmbH | © BERLINboxx

Christian Gérôme: „Berlin muss sich an eine neue Preisrealität gewöhnen“

21. Oktober 2026

Immobilienexperte sieht Kaufpreise im Luxussegment deutlich unter früheren Höchstständen – zugleich attestiert er Berlin das größte Entwicklungspotenzial unter Europas Metropolen

Der Berliner Immobilienmarkt befindet sich nach Einschätzung des Immobilienunternehmers, Projektentwicklers und Wohnimmobilien-Maklers [Christian Gérôme](#) in einer grundlegenden Anpassungsphase. Insbesondere im gehobenen und luxuriösen Segment seien die während der Boomjahre erzielten Kaufpreise vielfach nicht mehr erreichbar.

„Wir müssen ehrlich zueinander sein. Die Preise haben sich verändert“, erklärt Gérôme. In einzelnen Marktsegmenten lägen heute erzielbare Kaufpreise etwa 30 Prozent unter früheren Höchstständen. Als Ursachen nennt er die wirtschaftliche Abschwächung, Inflation, gestiegene Finanzierungskosten und die allgemeine Unsicherheit an den Märkten.

Luxussegment leidet unter mangelnder Kaufkraft

Besonders schwierig werde die Vermarktung nach Gérômes Einschätzung bei Immobilien im Preisbereich oberhalb von etwa zwei bis drei Millionen Euro. „Berlin hat ein Kaufkraftproblem im obersten Immobiliensegment“, sagt Gérôme. Im Verhältnis zur Größe und Bedeutung der Hauptstadt gebe es vergleichsweise wenige Unternehmenszentralen und entsprechend weniger potenzielle Käufer mit sehr hohen Einkommen und Vermögen. Zusätzlich seien wichtige internationale Käufergruppen in den vergangenen Jahren weggefallen. Verkäufer müssten sich daher von Preisvorstellungen verabschieden, die noch aus den Boomjahren stammen.

Chancen für Käufer

Während Eigentümer vor schwierigen Entscheidungen stehen, sieht Gérôme für finanzstarke Kaufinteressenten eine interessante Marktphase. „Wer heute kaufen möchte und über die entsprechende finanzielle Leistungsfähigkeit verfügt, findet deutlich mehr Möglichkeiten als noch vor wenigen Jahren.“ Allerdings blieben Finanzierungskosten von gegenwärtig rund 4,5 Prozent ein wichtiger Faktor bei der Kaufentscheidung. Gérôme warnt Verkäufer zugleich davor, ausschließlich auf eine kurzfristige Markterholung zu setzen. Die Abwärtsbewegung sei bereits erfolgt und könne in verschiedenen Marktsegmenten noch länger nachwirken.

Deutschland bleibt sicherer Immobilienstandort

Ungeachtet der Preisentwicklung bewertet Gérôme Deutschland weiterhin als außergewöhnlich stabilen Standort für Immobilieninvestitionen. Rechtssicherheit, verlässliche Eigentumsverhältnisse und das deutsche Grundbuchsystem seien langfristige Standortvorteile, die gerade in Zeiten internationaler Unsicherheit an Bedeutung gewinnen. „Deutschland ist vielleicht weniger spektakulär als manche internationalen Trendmärkte – aber dafür ausgesprochen verlässlich“, so Gérôme.

Neues Verkaufsmodell soll Wettbewerb zwischen Käufern erzeugen

Mit der [AIB Allgemeine Immobilien-Börse GmbH](#) verfolgt Gérôme zugleich einen besonderen Vermarktungsansatz. Ausgewählte Kaufinteressenten können in der abschließenden Verkaufsphase in einem strukturierten Bieterverfahren gegeneinander antreten. Nach Angaben Gérômes konnten dabei gegenüber zuvor vorliegenden

Kaufangeboten beziehungsweise ursprünglichen Verkaufsvorstellungen in einzelnen Fällen Preisverbesserungen von bis zu 15 Prozent erzielt werden.

Gérôme investiert weiter in Berlin

Trotz der gegenwärtigen Marktkorrektur hält Gérôme an seinem Engagement in der Hauptstadt fest. Neben der Vermittlung hochwertiger Immobilien ist er auch als Entwickler tätig und hat unter anderem historische Berliner Immobilienstandorte revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt. In Karlshorst und Pankow befinden sich nach Unternehmensangaben rund 300 Sozialwohnungen vor der Fertigstellung. Insgesamt sollen in den kommenden Jahren rund 1.000 Wohnungen in Berlin entstehen.

Für Gérôme steht deshalb die aktuelle Preiskorrektur nicht im Widerspruch zu den langfristigen Perspektiven der Hauptstadt. Seine zentrale These: „Keine Stadt in Europa hat mehr Entwicklungspotenzial als Berlin.“ (fs)