

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

## Wir haben klare Konzepte für Immobilien und beraten die Inhaber.

### Allgemeine Immobilien-Börse: Die Perfektionisten

Über eine Reihe großer Immobilienhäuser Berlins ist die Geschichte hinweggegangen.

Die Allgemeine Immobilien-Börse hingegen ist und bleibt das Kompetenzzentrum bei der Vermittlung hochwertiger Immobilien. Das von Christian Gérôme geführte Traditionsunternehmen begeht in diesem Jahr den 20. Jahrestag seiner Gründung. Im Vordergrund steht die Projektentwicklung.

Herr Gérôme, Ihr Name wird immer wieder genannt und die AIB gilt seit Jahren als erste Adresse Berlins für Immobilien mit herausragendem Niveau. Sie stehen für hochwertige Beratung und erstklassigen Service. Weit über das Normalmaß hinaus. Verraten Sie uns doch gleich einmal Ihr Erfolgsrezept!

Das Wesentliche ist wohl: Wir sind nicht nur klassische Makler, sondern betreiben vor allem auch Projektentwicklung. Es liegt nicht in unserem Interesse, eine Immobilie in ihrem ursprünglichen Zustand zu verkaufen. Wir entwickeln ein innovatives Konzept, um sie zu verbessern, ihren Wert zu steigern und für unsere Kunden die besten Preise zu erzielen. Und was mit einer einzelnen Immobilie möglich ist, leisten wir auch im Rahmen ganzer Wohnquartiere: Unsere Unternehmensgruppe sorgt für alles – von der Projektentwicklung bis zum Verkauf.

Was unternehmen Sie denn konkret, um den Wert von Villen und Einfamilienhäusern zu steigern?

Wir setzen unter anderem auf Dachausbau, Anbau und – wenn es

die Immobilie erlaubt – auf Grundstücksteilung. Unser Ziel besteht grundsätzlich darin, das Potenzial der erworbenen Immobilie für ihren Wiederverkauf zu erhöhen. Wir wollen sie perfektionieren.

Wir projektieren und bauen gemeinsam mit unseren Partnern, um mit dem Verkauf unsere Investitionen zu refinanzieren. Damit wir gemeinsam mit allen Beteiligten die besten Lösungen finden, setzen wir alle unsere Erfahrungen aus 20 Jahren erfolgreicher Projektentwicklung in Berlin ein.

Gleichzeitig sind wir auch auf den Miethausbereich fokussiert. Dort bieten wir neben den baulichen Verbesserungen auch die Mietergespräche und eine Grobkalkulation für die Sanierungs- oder Modernisierungskosten an und stellen eine Marktanalyse zur Verfügung.

Was schlagen Sie den Eigentümern mit Verkaufsabsichten vor?

Wir bieten ihnen an, für das gesamte Grundstück eine Projektentwicklung und – wenn es sich hierfür eignet – eine Aufteilung vorzunehmen.

Und wir garantieren ihnen, dass sie auf diese Weise mit der Veräußerung



Wasserresidenz Schwedenpavillon

Christian Gérôme,  
geschäftsführender  
Gesellschafter



ein deutlich besseres Geschäft machen, als wenn sie die Immobilie im ursprünglichen Zustand veräußern. Wir sind bereit, dafür einen vergleichsweise hohen Preis zu bezahlen. Und wenn eine Aufteilung machbar ist, noch einmal deutlich mehr.

Unsere Richtlinie liegt bei 230 Prozent. Hinzu kommt, dass wir dem verkaufsbereiten Eigentümer eine preiswertere Immobilie in ebenso guter

Lage anbieten können. Ein Ergebnis vieler Projektentwicklungen war, dass wir für Häuser, für die sich niemand interessierte, wieder Käufer gefunden haben.

[Können Sie das an einem konkreten Beispiel erläutern?](#)

Nehmen wir den Schwedenpavillon am Großen Wannensee, für den wir das Mandat zur Vermarktung erhalten haben. Er wurde im Jahre 1910 als Hotel im englischen Landhausstil mit nahezu 3.000 Quadratmetern Gesamtwohnfläche errichtet. Nach dem Krieg wurde er zunächst als Krankenhaus, später als Seniorenstift vom Arbeiter-Samariter-Bund genutzt. Nach umfangreicher Sanierung und Modernisierung stehen nun 16 exklusive Wohnungen mit Fußbodenheizung, drei Meter hohen Decken, zum Teil mit Terrassen, Balkonen oder Wintergärten ausgestattet, zum Verkauf. Zusätzlich verfügt das Domizil über Tiefgaragenstellplätze und Bootsanleger. Auf diese Weise ist aus der Liegenschaft eine Premium-Immobilie geworden. Die Quadratmeterpreise beginnen bei 3.200 EUR.

[Verglichen mit den Preisen in einigen Innenstadtlagen erscheint dieses Angebot ja eher unterbewertet.](#)

Da gebe ich Ihnen recht. Gegenüber den Szene-Bezirken in Mitte, Kreuzberg und Prenzlauer Berg ist der Preisunterschied gravierend und auch etwas ungerechtfertigt. Und es kommt noch eines hinzu: Sie können am Wannensee sowohl die Stille und Schönheit der Natur genießen, mit Ihrem Boot die Berliner Gewässer befahren, als auch in 20 Minuten den Puls der Metropole spüren. Das ist die einmalige Chance dieses Anwesens



*Herrschaftliche Landhausvilla am Schlachtensee*



*Denkmalgeschützte Villa in direkter Wannseeelage*

und aller Immobilien in Grunewald-Nähe. Daher entfalten diese Lagen im Berliner Südwesten meiner Einschätzung nach auch weiterhin ihre Anziehungskraft auf Kunden mit gehobenen Ansprüchen.

Wie beurteilen Sie denn die Entwicklungen in einzelnen Berliner Bezirken und im Umland hinsichtlich ihrer Bedeutung für Wohn- und Gewerbeimmobilien? Lläuft Potsdam den klassischen Villengegenden in Zehlendorf den Rang ab?

Sicher nicht. Trotz aller Entwicklungsperspektiven wird Potsdam nicht zur feinen Adresse der Berliner. Das ist wohl der fehlenden Nähe zur Berliner City mit seinen kommerziellen und kulturellen Angeboten geschuldet. Für Immobiliensuchende im gehobenen Segment stehen auch weiterhin der Grunewald und damit die Nähe zur City West ganz oben auf der



*Villa am Schlachtensee*

Wunschliste. Weil Berlin aber zurzeit einen ungebremsen Run immobilienaffiner Geschäftsleute, Wissenschaftler, Künstler und Privatleute erfährt, stehen natürlich weitere Entwicklungsgebiete im Fokus.

Welche sind das?

An erster Stelle die Kreuzberger Spreeufer-Bereiche nördlich der Köpenicker Straße. Hinzu kommen Teile von Tiergarten, vor allem Moabit, mit seinen alten Industriebauten, die sich hervorragend für den Einbau von Lofts eignen. Aber auch in Charlottenburg nahe der City West gibt es noch Entwicklungsspielraum. Die Lagen sind im Vergleich zum Prenzlauer Berg immer noch sehr preiswert. Doch auch dieser Bezirk bleibt, vor allem was seine südlichen Bereiche anbelangt, für den Zuzug von Wahlberlinern und jungen Familien ausgesprochen interessant.



*Designer Architektenhaus am Wannsee*



## Allgemeine Immobilien-Börse: Die Perfektionisten

Berlin erlebt zurzeit einen Boom, was das Interesse an der Hauptstadt und die Neuansiedlungen anbelangt. Wird er anhalten?

Investoren aus aller Welt bemühen sich in Berlin um lohnende Objekte. Und wir stehen bereit, sie zu beraten. Ein typischer Indikator sind Investoren aus Russland mit riesigen Investmentpotenzialen. Wir sind mit einem Bauträger im Gespräch, der nirgendwo in Europa mehr Entwicklungsspielraum sieht als in Berlin. Er ist bereit, in einer ersten Tranche 100 Millionen EUR zu investieren. Auch das Interesse israelischer Geschäftsleute ist unübersehbar. Die haben uns Berlinern den Gentrifizierungsprozess in Wien, Paris und Tel Aviv voraus. Und Berlin wird das zweite Paris. Es ist nur eine Frage der Zeit.

Eine Entwicklung, aus der die Alteigentümer ihren Nutzen ziehen könnten...

Sie haben ab sofort die Möglichkeit, an diesem Boom zu partizipieren. Wir geben eine Garantie für sehr gute Preise.

Mit welchen Angeboten sind Sie denn derzeit auf dem Berliner Immobilienmarkt vertreten?

Zu den Objekten zählen eine Villa am Großen Wannsee, Landhausvillen am Schlachtensee und im Westend, eine Jugendstilvilla am Waldsee, eine herrschaftliche Gründerzeit-Villa in Alt-Lichtenrade, die Wasserresidenz Schwedenpavillon, ein einzigartiges Dachgeschoss im Prenzlauer Berg, ein Baugrundstück in zentraler City-Lage Nähe Alex, eine stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung in einer Kudamm-Seitenstraße...

Und wie zu erfahren war, kommen weitere Projekte hinzu, die noch in der Planungs- oder Bauphase sind.

Wir bauen gerade in der Luisenstraße 40 in Mitte, gemeinsam mit einem Partner – zweifellos eine Top-Lage von internationaler Attraktivität. Dort entstehen 1.800 Quadratmeter zauberhafter Wohnungen, mit höchstem Standard und direktem Aufzug in jedes Appartement. Zurzeit erfolgt gerade der Einbau von Bädern und Küchen, dann folgt das Parkett. Vom Dachgeschoss schaut man direkt auf den Reichstag. Die Lage ist zentral und gleichzeitig ruhig. Das zweite große Entwicklungsprojekt befindet sich im Prenzlauer Berg. Dort habe ich in der Greifswalder Straße 169 ein Grundstück von 30.000 Quadratmetern erworben.

...was wohl der Fläche eines neuen Stadtviertels entspricht.

Das kann man so sagen. Gemeinsam mit den Architekten von Patzschke & Partner planen wir 70 Townhouses, einschließlich zweier Hochhäuser,



### ALLGEMEINE IMMOBILIEN-BÖRSE

Hubertusallee 18  
14193 Berlin-Grünwald  
Tel.: +49 (0)30 896 698 0  
Fax: +49 (0)30 896 698 99  
E-Mail: info@immo-boerse24.de  
www.immo-boerse24.de

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. © Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950. Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter: www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview



Jugendstilvilla „Villa Herzig“ 1899 in Zehlendorf



AIB Firmensitz am Bismarckplatz im Grünwald

mit insgesamt 200 Wohnungen. Die Townhouses besitzen eine Grundfläche von etwa 150 Quadratmetern. Die gesamte Wohnfläche wird sich auf 10.000 Quadratmeter belaufen.

Und die Preise?

Die werden sich – marktkonform – um die 3.000 EUR bewegen.

Mit Blick auf das 20-jährige Firmenjubiläum der Allgemeinen Immobilien-Börse haben Sie ja Ende vergangenen Jahres einen neuen Firmensitz in der Hubertusallee 18 bezogen.

Fühlen Sie sich wohl in Ihrem neuen Domizil?

Mir kam es mit dem Umbau des Gebäudes primär darauf an, meine hohen Ansprüche an die Projektentwicklung zu demonstrieren, die häufig denen unserer anspruchsvollen Mandanten entsprechen. Zugleich hatte ich die Absicht, dass der neue Glanz dieser Traditionsvilla aus dem Jahre 1929 mit seinem hanseatischen Stil, der Chromfassade, komplett nach oben gezogenen Säulen, einer großen Freitreppe, neuen höheren Türen und bodenhohen Fenstern, dem Kronleuchter im Eingangsbereich und im Treppenhaus, unser traditionsreiches Immobilienhaus würdig präsentiert.

Dafür haben Sie ja bereits hinreichend öffentlichen Beifall erhalten.

Ich denke, dass uns dies vor allem auch durch den neuen Glasanbau gelungen ist, der in seiner Funktion als Immobilien-Verkaufspavillon unsere aktuellen Objekte in einem hellen, großzügigen Ambiente für die Kunden erlebbar macht. Um noch mehr Raum zu erschließen, habe ich das Haus abgegraben, den Keller 1,20 Meter tiefer gelegt und auf diese Weise noch ein komplettes Geschoss gewonnen.

Der neue Firmensitz bietet nun, unter anderem durch weitere individuelle Beratungs-Corner, auch meinen 20 Mitarbeitern genügend Platz. Das ganze Objekt entspricht ganz meiner Philosophie: Man soll nicht protzen, man muss können!