



Dr. Simon Kempf, Geschäftsführer der Periskop Development GmbH | BERLINboxxx

## Wohn-Dialog 2025: Für eine Kultur des Ermöglichens

08. Dezember 2025

Der [Wohn-Dialog Berlin](#) und Umland war eine der zentralen Fachkonferenzen des Jahres für die Wohnungs- und Stadtentwicklung in der Hauptstadtregion. Führende Vertreter aus Projektentwicklung, Immobilienwirtschaft, Politik und Verwaltung kamen zusammen, um über steigende Baukosten, regulatorische Unsicherheiten, begrenzte Flächenreserven und den zunehmenden Bedarf an neuem Wohnraum zu diskutieren.

Am Konferenztage wurde der Spannungsbogen noch deutlicher sichtbar. Marktanalysen, Finanzierungsfragen, politische Rahmenbedingungen und Erfahrungsberichte aus laufenden Großprojekten zeigten, wie stark die Wohnraumentwicklung inzwischen von rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt ist. In diesem

Umfeld setzte [Dr. Simon Kempf](#), Geschäftsführer der [Periskop Development GmbH](#), einen pointierten Impuls. Sein Beitrag zur Session „Landbanking und Baulandentwicklung für Wohnen in Berlin und Umland: Chancen und Herausforderungen aus dem Blick des Praktikers“ rückte die entscheidende Frage in den Mittelpunkt, wie Planungs- und Umsetzungsprozesse tatsächlich beschleunigt werden können.

Kempf machte deutlich, dass die Branche weniger neue Programme, sondern vor allem verlässliche Strukturen benötigt. Politische Maßnahmen der vergangenen Jahre hätten zwar wichtige Signale gesetzt, doch deren Wirkung verpuffe, wenn die Verwaltung nicht gleichermaßen handlungsfähig sei. Klar geregelte Verfahren, digitale Standards und eine einheitliche Auslegung der gesetzlichen Vorgaben seien zentrale Voraussetzungen dafür, dass Beschleunigungsinstrumente überhaupt greifen können.

Zugleich verwies er auf die angespannte finanzielle Lage vieler Kommunen, die für die Entwicklung neuer Wohngebiete eine Schlüsselrolle spielen. Ohne ausreichende Mittel für soziale Infrastruktur, Flächenankäufe oder priorisierte Projekte bleibe Bodenpolitik häufig reaktiv statt strategisch. Gerade im Berliner Umland, wo Potenzialflächen vorhanden sind, könne dieser Engpass zu jahrelangen Verzögerungen führen.

Kritisch betrachtete Kempf auch das Investitionsklima. Kapital sei grundsätzlich vorhanden, doch die Investitionsbereitschaft bleibe schwach, weil Kosten, Förderbedingungen und Genehmigungsabläufe schwer kalkulierbar seien. Dies betreffe sowohl institutionelle Investoren als auch Banken, deren Zurückhaltung zunehmend ganze Projektpipelines blockiere. Kempf plädierte deshalb für eine stabilere Förderarchitektur, mehr Planungssicherheit und Instrumente, die Finanzierungen stärker absichern.



BU: Paneldiskussion auf dem Wohn -Dialog Berlin 2025: v.l. Dr. Simon Kempf (Periskop), Christoph Brzezinski, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Charlottenburg-Wilmersdorf, Reiner Nittka, Moderation, Christoph Beck, degewo AG | BELRINboxx

In der anschließenden Diskussionsrunde mit **Christoph Beck** ([degewo](#)), **Christoph Brzezinski** (Bezirksstadtrat Charlottenburg-Wilmersdorf für Stadtentwicklung) und Moderator **Reiner Nittka** wurde deutlich, dass die politischen Zielsetzungen und die praktische Wirklichkeit weiterhin weit auseinanderliegen. Strittige Themen wie Mietpreisbremse, Vergesellschaftungsdebatten, digitale Genehmigungsprozesse und der Umgang mit gesellschaftlichen Vorbehalten gegenüber neuen Wohnformen zeigten, wie komplex die Gemengelage in Berlin und Brandenburg inzwischen geworden ist.

Am Ende der Konferenz stand ein klarer Befund: Die Hauptstadtregion braucht eine verlässlichere Steuerung, wenn aus Potenzialflächen tatsächlich Wohnraum entstehen soll. Dr. Kempf brachte es auf den Punkt: Berlin und das Umland benötigen eine Kultur des Ermöglichens – mit konsistent angewandten Verfahren, stabilen politischen Leitplanken und einer Verwaltung, die Entscheidungen trifft und trägt. (eg)