

Lars Lippelt, CEO, KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

Adrian Schafir, Senior Key Account Manager, KIWI.KI GmbH

Frank Vasek, CEO und Co-Founder, Timber Carbon

Hella Schaumann, Project Development, PRIMUS developments

Gordon Gorski, CEO, Bayerische Hausbau Development

Wulf von Borzyskowski, CEO, All3 Construction Germany GmbH

Wiebke Cartelli, Leiterin Stabsbereich Technisches Qualitätsmanagement, Unterne
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Leonhard Thyssen, CEO & Founder, TwinCloud GmbH



Industrie trifft Innovation: Gordon Gorski (l.), CEO der Bayerischen Hausbau Development, und Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer von All3 Construction Germany, präsentierten neue Ansätze für KI-gestützte Planung, industrielle Fertigung und Baurobotik | BERLINboxx

Die Baustelle wird digital

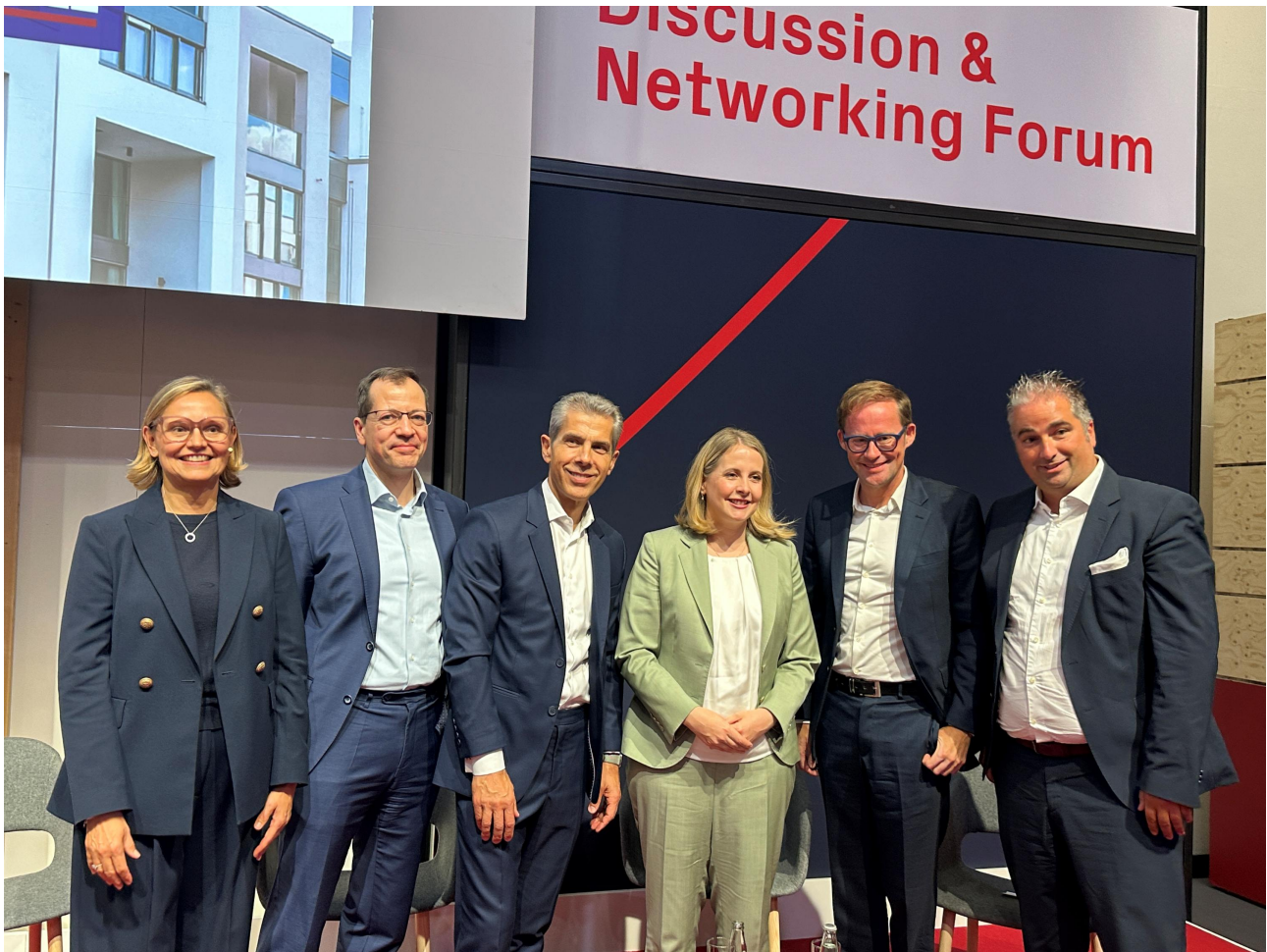
09. Oktober 2026

Künstliche Intelligenz und Robotik könnten die Bauwirtschaft grundlegend verändern. Auf der EXPO REAL 2026 diskutierten Bundesbauministerin Verena Hubertz und GOLDBECK-Chef Jan-Hendrik Goldbeck über den nächsten Produktivitätssprung. Wie dieser in der Praxis aussehen könnte, zeigten All3 Construction und die Bayerische Hausbau.

Der Fachkräftemangel könnte in der Bauwirtschaft schon bald einem ganz anderen Problem weichen: einem sinkenden Bedarf an Arbeitskräften. Davon ist **Jan-Hendrik Goldbeck**, Co-CEO von GOLDBECK, überzeugt. „Wir laufen nicht in einen

Fachkräftemangel rein. Wir haben den temporär und wir laufen in genau das Gegenteil hinein“, erklärte er auf der EXPO REAL 2026 in München.

Hinter dieser zugespitzten Prognose steht die Erwartung eines technologischen Umbruchs: Künstliche Intelligenz wird nach Goldbecks Einschätzung bereits in den kommenden Jahren weite Teile der Planung verändern. Robotik und automatisierte Verfahren dürften zunehmend auch auf Baustellen Einzug halten. Die Branche stehe „am Anfang eines neuen Bauzeitalters“.



Diskussion über die Zukunft des Neubaus (v. l.): Ina Bandemer (Deutsche Bank), Dr. Jochen Möbert (Deutsche Bank), Dr. Michael Diederich (Deutsche Bank), Bundesbauministerin Verena Hubertz, Jan-Hendrik Goldbeck (GOLDBECK) und Tobias Walzl (WMM AG) | BERLINboxx

Bundesbauministerin **Verena Hubertz** hielt dagegen. Auch beim seriellen und modularen Bauen werde nicht „der Kran alles irgendwie klick, klack zusammenbringen“. Gerade mit Blick auf die Wärmewende bleiben qualifizierte Fachkräfte unverzichtbar. Einig waren sich beide dennoch: Die Produktivität muss steigen. Und zwar deutlich.

70 Anbieter, aber kaum Kostenvorteile

Wie schwierig der Weg dorthin ist, zeigte am folgenden Messetag die Bayerische Hausbau Development. CEO **Gordon Gorski** berichtete, dass sein Unternehmen seit 2024 rund 70 Anbieter industrieller Bauverfahren geprüft hat. Die Bilanz: häufig starre Modulmaße, wenig architektonische Freiheit und mitunter höhere Kosten als beim konventionellen Bauen.

„Der größere Fokus bei uns ist tatsächlich auf Kostenoptimierung“, betonte Gorski. Ökologische Vorteile und kürzere Bauzeiten sind willkommen. Doch entscheidend bleibt, ob ein Projekt wirtschaftlich realisierbar ist.

Genau hier setzt All3 Construction Germany an. „Wir sind im Kern ein Tech-Unternehmen. Ein Tech-Unternehmen, das entschieden hat, Mehrfamilienhäuser zu bauen“, erklärte Geschäftsführer **Wulf von Borzyskowski** auf der Innovationsbühne Transform & Beyond.

Von der KI-Planung zum Bauroboter

All3 verbindet drei Prozesse: KI-gestützte Planung, industrielle Vorfertigung und perspektivisch autonome Robotik. Die selbst entwickelte Plattform Real Time Architecture (RTA) soll innerhalb eines Tages eine Vorplanung ermöglichen. Bestehende Entwürfe lassen sich laut Unternehmen in Holz-Hybridbauweise übertragen – bei durchschnittlich drei Prozent zusätzlicher Wohnfläche.

Anders als bei starren Modulkonzepten sollen individuelle Grundrisse erhalten bleiben. Bei der Fertigung greift All3 auf zertifizierte Bauelemente und zunehmend auf bestehende Produktionskapazitäten zurück.

Die dritte Komponente ist Mantis, ein vierbeiniger Bauroboter. Er soll künftig autonom auf Baustellen arbeiten, Werkzeuge wechseln und Montageaufgaben übernehmen. Noch beherrscht er einzelne Arbeitsschritte. Für das erste Quartal 2027 kündigte von Borzyskowski erste Baustelleneinsätze an; innerhalb von rund 18 Monaten soll ein durchgängig digitalisierter Bauprozess entstehen.



Innovationen für die Immobilienwirtschaft: Auf der Transform & Beyond Stage diskutierten etablierte Unternehmen und Start-ups über digitale Technologien, neue Geschäftsmodelle und die Zukunft des Bauen | BERLINboxx

Innovation braucht Auftraggeber

Die größere Herausforderung liegt allerdings nicht allein in der Technik. Bei einem Immobilienprojekt von 100 Millionen Euro können 40 bis 50 Millionen Euro auf Bauleistungen entfallen, rechnete Gorski vor. Ein solches Volumen einem jungen Technologieunternehmen anzuvertrauen, verlangt belastbare Sicherheiten. Bayerische Hausbau und All3 haben deshalb Regelungen zur Absicherung von Liquidität und Projektrisiken entwickelt.

Von Borzyskowski benannte ein weiteres Hindernis: „Deutschland findet Innovation toll, aber keiner will der Erste sein.“ Ohne erste Aufträge fehlen Referenzen, ohne Referenzen bleiben Aufträge aus.

Die Zusammenarbeit mit der Bayerischen Hausbau soll helfen, diese Hürde zu überwinden. Ob KI, industrielle Fertigung und Robotik die versprochenen Kostenvorteile tatsächlich bringen, müssen die kommenden Projekte beweisen.

Denn auf der Baustelle entscheidet am Ende nicht die beeindruckendste Technologie.
Sondern was sie kostet, wie zuverlässig sie funktioniert und ob sich mit ihr wieder
bezahlbar bauen lässt. (eg)