



v.l. Wulf von Borzyskowski, Deutschland-Chef von All3 Construction Germany, Benjamin Oeckl, Geschäftsführer der BelForm GmbH und Moderator des Tages, sowie George Salden, Geschäftsführer von Capital Bay, beim Jahreskongress „Temporäres Wohnen“ von Heuer Dialog in Berlin | BERLINboxx

Temporäres Wohnen braucht Tempo: All3 setzt auf KI, Robotik und industrielles Bauen

19. Juni 2026

**Jahreskongress Temporäres Wohnen diskutierte in Berlin
neue Wege für schnelleres, flexibleres und wirtschaftlicheres
Bauen**

Der Wohnungsmarkt steht unter Druck. Steigende Baukosten, lange

Genehmigungsverfahren, schwierige Finanzierungsbedingungen und ein anhaltender Mangel an Wohnraum stellen Politik, Investoren und Bauwirtschaft gleichermaßen vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund trafen sich am 17. Juni in Berlin führende Vertreter der Branche zum Jahreskongress „Temporäres Wohnen“ von [Heuer Dialog](#). Die zentrale Botschaft der Veranstaltung: Die hohe Nachfrage nach flexiblen Wohnformen verleiht industriellen, modularen und digitalisierten Baukonzepten zusätzlichen Rückenwind.

Im Mittelpunkt eines viel beachteten Panels standen **George Salden**, Geschäftsführer von [Capital Bay](#), und **Wulf von Borzyskowski**, Deutschland-Chef von [All3 Construction Germany](#). Beide zeichneten das Bild einer Immobilienwirtschaft, die sich grundlegend verändern muss: weg von starren Prozessen, langen Bauzeiten und unkalkulierbaren Kosten – hin zu flexibleren, digital gesteuerten und industriell geprägten Modellen.

Bauen neu denken

Für Wulf von Borzyskowski liegt der Schlüssel zur Bewältigung der Wohnungskrise nicht in einzelnen Optimierungen, sondern in einer vollständigen Neuausrichtung des Bauprozesses. Planung, Fertigung und Montage müssten künftig stärker als durchgängige Wertschöpfungskette verstanden werden.

„Wir haben den Prozess komplett neu gedacht“, erklärte von Borzyskowski. Ziel sei es, sämtliche Schritte von der Planung über die Fertigung bis zur Baustelle aus einer Hand zu steuern. Genau hier setzt All3 an: Das Unternehmen kombiniert KI-gestützte Architektur, robotergestützte Vorfertigung und automatisierte Montage zu einem integrierten System für den Bau individueller, nachhaltiger Gebäude in industrieller Geschwindigkeit.

Der Ansatz ist besonders relevant für einen Markt, in dem viele Projekte trotz vorhandener Nachfrage wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. All3 positioniert sich hier als technologischer Hebel, um Baukosten, Zeitrisiken und Komplexität zu reduzieren.



v.l. Wulf von Borzyskowski, All3 Construction Germany, George Salden, Capital Bay | BERLINboxx

Von der Immobilie zur Mobilität

George Salden ging in seinem Beitrag noch einen Schritt weiter. Aus seiner Sicht wird die klassische Immobilie künftig deutlich flexibler gedacht werden müssen.

„Eigentlich ist der Begriff Immobilie irreführend“, sagte Salden. Gebäude seien längst Teil eines sich ständig verändernden wirtschaftlichen Kreislaufs. Nutzungen änderten sich, Standorte verlören oder gewinnen an Bedeutung, ganze Stadtquartiere müssten sich neuen Anforderungen anpassen.

Vor diesem Hintergrund setzt Capital Bay gemeinsam mit dem Modulbau-Spezialisten [Daiwa House Modular Europe](#) auf zirkuläre Gebäudekonzepte. Die Idee: Gebäude werden aus industriell gefertigten Modulen zusammengesetzt, die sich bei Bedarf demontieren, transportieren und an anderer Stelle wieder aufbauen lassen.

„Es geht von der Immobilie zur Mobilität“, formulierte Salden. Die Fähigkeit, Gebäude flexibel an neue Marktbedingungen anzupassen, werde künftig zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil.

Zeit, Kosten und Verlässlichkeit entscheiden

Ein zentrales Thema der Diskussion war die Planungs- und Kostensicherheit. Gerade Banken und Investoren seien nach den Erfahrungen mit Großprojekten wie dem BER, Stuttgart 21 oder der Elbphilharmonie zunehmend sensibel gegenüber Bauzeit- und Kostenrisiken.

Salden sieht hierin einen wesentlichen Vorteil industrieller Bauprozesse. Wer Zeit und Kosten zuverlässig kontrollieren könne, verbessere seine Finanzierbarkeit erheblich. „Wir sind nicht mehr in einer Margenoptimierungsbranche. Entscheidend wird die Bonität und die Verlässlichkeit der Projektabwicklung“, sagte er.

Auch von Borzyskowski betonte, dass industrielle Vorfertigung und digitale Prozesssteuerung eine höhere Planungssicherheit ermöglichen. Standardisierte, vorgeprüfte und präzise gefertigte Bauteile reduzierten Fehlerquellen, verkürzten Bauzeiten und erleichterten die Finanzierung.

Wohnraum schneller und nachhaltiger schaffen

Beide Diskutanten zeigten sich überzeugt, dass moderne Bauverfahren einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten können. Das langfristige Ziel sei es, Baukosten deutlich zu senken und gleichzeitig mehr Wohnraum in kürzerer Zeit bereitzustellen.

Allg verbindet diesen Anspruch mit einem klaren Nachhaltigkeitsversprechen. Das Unternehmen setzt auf Holz als zentralen Baustoff, digitale Optimierung und robotergestützte Präzision. Dadurch sollen Materialeinsatz, Verschnitt und CO₂-Emissionen reduziert werden. Ziel ist es, nachhaltiges Bauen nicht als Premiumsegment für wenige Projekte zu verstehen, sondern als skalierbaren Standard.

Gerade im temporären Wohnen, bei Mikroapartments, Mitarbeiterwohnungen, studentischem Wohnen oder interimistischen Wohnformen zählt die Geschwindigkeit der Umsetzung.

Digitalisierung verändert die gesamte Wertschöpfungskette

Neben dem Bauprozess selbst wird auch die Bewirtschaftung von Immobilien vor einem tiefgreifenden Wandel stehen. Digitale Gebäude, automatisierte Datenströme und KI-gestützte Systeme könnten künftig viele Prozesse übernehmen, die heute noch manuell erfolgen.

Salden sieht darin einen Entwicklungspfad, den andere Industrien bereits beschritten haben. So wie moderne Fahrzeuge permanent Daten liefern und Wartungsbedarfe

automatisch erkennen, könnten auch Gebäude künftig in Echtzeit mit Eigentümern, Betreibern, Banken und Versicherern kommunizieren.

Für All3 beginnt diese Digitalisierung jedoch bereits deutlich früher: beim Entwurf. Die Idee lautet, Gebäude nicht erst im Betrieb zu digitalisieren, sondern von Anfang an als datenbasiertes, planbares und industriell umsetzbares Produkt zu denken. Damit rückt die Bauwirtschaft näher an Branchen heran, in denen digitale Entwicklung, automatisierte Fertigung und Qualitätskontrolle längst selbstverständlich sind.

Der Jahreskongress Temporäres Wohnen machte deutlich, dass die Branche auf der Suche nach Antworten auf die Wohnungskrise zunehmend auf industrielle Fertigung, Digitalisierung, Holzbau und flexible Nutzungskonzepte setzt. Während die Nachfrage nach temporären und flexiblen Wohnformen weiter steigt, gewinnen modulare und automatisierte Prozesse an strategischer Bedeutung.

Für George Salden und Wulf von Borzyskowski steht fest: Die Zukunft des Bauens wird schneller, digitaler und beweglicher sein. Angesichts des enormen Wohnraumbedarfs könnte genau diese Transformation darüber entscheiden, ob Deutschland die Wohnungsfrage der kommenden Jahre noch erfolgreich bewältigen kann. (fs)