MOLENO®

Renditepotenziale frühzeitig erkennen – bevor sie verbaut werden.

Der entscheidende Vorsprung im Wohnungsbau beginnt vor der Projektentwicklung.



Status Quo?



Im **konventionellen Prozess** werden zentrale Parameter häufig erst über **mehrere Planungs- und Kalkulations-schleifen** belastbar.

OLENO®

Unsere Innovation

Gemeinsamer

Projektstart ab LPH 0



ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Optimaler Projektstart

Klare Parameter. Schnelle Konfiguration. Belastbare Bewertung.



AI GENERATED

PARAMETER

- Grundstück
- Baurechts-grundlage
- Wohnungsmix

1

KONFIGURATION

- Generiert unterschiedliche Gebäudevarianten in kürzester Zeit

2

BEWERTUNG

- Fläche
- Kosten
- Termin
- Risiko

3

Belastbare Entscheidung

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Projektentwicklung durch serielles Planen & Bauen



Das **MOLENO® Holz-Hybridbausystem** schafft durch Standardisierung den Lösungsraum für frühe Verlässlichkeit bei Flächen- und Kostenaussagen.

Systemwissen
bekannte Schnittstellen

Flächeneffizienz
optimierte Gebäudeformen

Planungs- & Bauzeit
wiederholbare Abläufe

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Die Holz-Hybridbauweise im Zusammenspiel

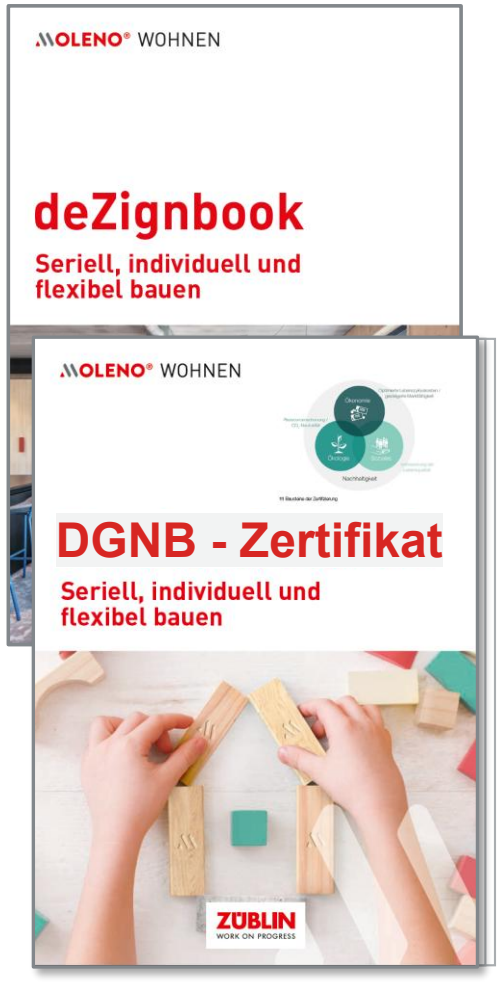
Planung unterschiedlicher Gebäudevarianten

- Flexibel
- Digital
- Qualitätssicher
- Nachhaltig
- Förderfähig
- Schnell
- Terminsicher
- Kostenreduziert

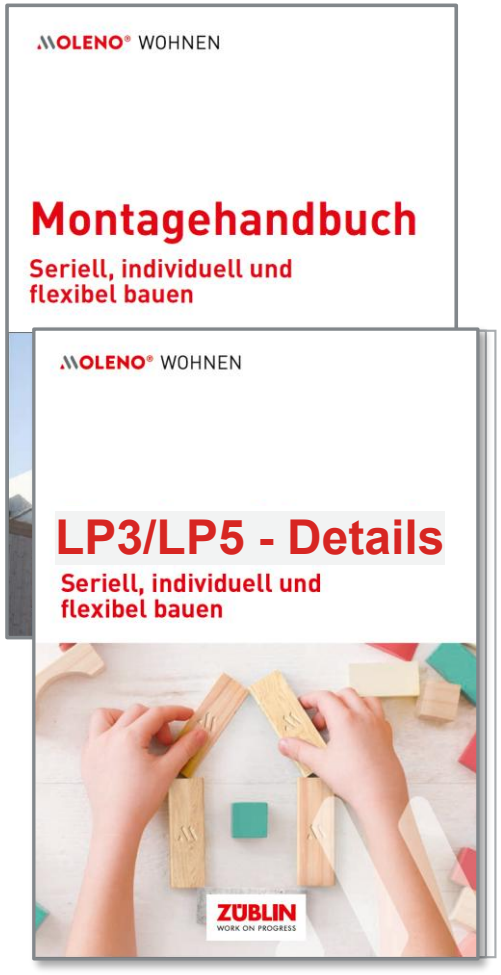


Produktstandards









ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

Phase 0
System-Check

Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®

Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation

Unterzeichnung MOLENO®-Zielvereinbarung (Konzeptphase)

Vertragsphase 1
Konzeption

Finalisierung GÜ-Vertrag sowie
Erarbeitung eines
GÜ-Angebots

Finalisierung Realisierungskonzept
analog LP 2
(alle Gewerke)

Festlegung:
- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

Unterzeichnung GÜ-Vertrag (Planen & Bauen ab LP 3)

Vertragsphase 2
Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate

Ausführungsplanung & schlüsselfertige Bauausführung

Erstkonzeption bis Fertigstellung ~ 2 Jahre

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

Phase 0

System-Check

Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®

Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation

Unterzeichnung MOLENO®-Zielvereinbarung (Konzeptphase)

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Vertragsphase 1
Konzeption

Finalisierung GÜ-Vertrag sowie Erarbeitung eines GÜ-Angebots

Unterzeichnung GÜ-Vertrag (Planen & Bauen ab LP 3)

Finalisierung Realisierungskonzept
analog LP 2
(alle Gewerke)

Festlegung:
- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

Vertragsphase 2
Planen & Bauen

AG erhält Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate

Ausführungsplanung & schlüsselfertige Bauausführung

Erstkonzeption bis Fertigstellung ~ 2 Jahre

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

Phase 0
System-Check

Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®

Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation

Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Vertragsphase 1
Konzeption

Finalisierung
GÜ-Vertrag sowie
Erarbeitung eines
GÜ-Angebots

Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)

Finalisierung
Realisierungskonzept
analog LP 2
(alle Gewerke)

Festlegung:
- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

Vertragsphase 2
Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate

Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung

Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

Phase 0
System-Check

Anfrage
Kunde

1. Termin
Vorstellung
MOLENO®

Übergabe
Projektinformationen
(B-Plan/Projektidee)

2. Termin* -
Präsentation
Machbarkeitsstudie/
Variantenvergleich,
inkl. Erstindikation

Unterzeichnung
MOLENO®-
Zielvereinbarung
(Konzeptphase)

*alternativ: bereits im 1. Termin abgebildet

Vertragsphase 1
Konzeption

Finalisierung
GÜ-Vertrag sowie
Erarbeitung eines
GÜ-Angebots

Finalisierung
Realisierungskonzept
analog LP 2
(alle Gewerke)

Festlegung:
- Wohnungsmix
- Qualitäten/Fabrikatsliste
- Gutachten
- Schnittstellenliste
- Genehmigungsläufe/-dauern
- Terminvorgaben
- GÜ-Vertragsmuster

Unterzeichnung
GÜ-Vertrag
(Planen & Bauen
ab LP 3)

Vertragsphase 2
Planen & Bauen

AG erhält
Baugenehmigung
Annahme ca. 3 Monate

Ausführungsplanung &
schlüsselfertige Bauausführung

Erstkonzeption bis
Fertigstellung ~ 2 Jahre

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

www.moleno-bausystem.de

MOLENO®

Machbarkeitsanalyse:

Aus Potenzial werden belastbare Projektparameter von Beginn an.

ERGEBNIS DER MACHBARKEITSANALYSE

- ✓ Bebaubarkeit & Flächenpotenzial
- ✓ Wohnfläche / WE / Wohnungsmix
- ✓ Kosten- und Ertragskorridor
- ✓ Termin- und Meilensteinrahmen
- ✓ Fördermöglichkeiten
- ✓ Risiken & offene Prämissen

FÜR DIE FINANZIERUNG RELEVANT

- ✓ Plausible Projektannahmen
- ✓ Nachvollziehbare Investitionskosten
- ✓ Belastbare Flächen- & Ertragsbasis
- ✓ Realistischer Terminplan
- ✓ Transparente Risikobewertung
- ✓ Bessere Grundlage für Kreditprüfung

MOLENO®

Machbarkeitsanalyse

Projektbeispiel



Ed. Züblin AG I Tom Löschner
Mitteldeutscher Immobilientag 24/11/2026

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

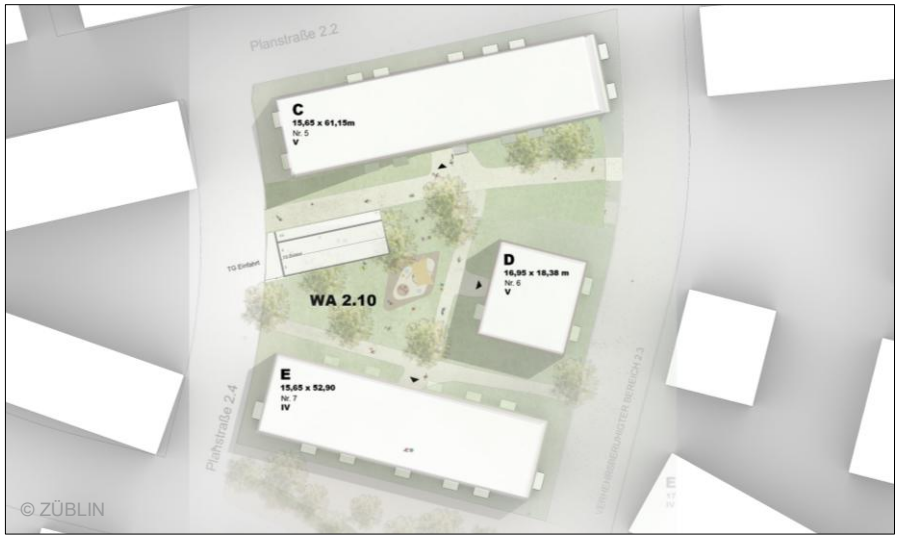
OLENO®

Machbarkeitsanalyse



Projektkennzahlen

Anzahl Wohnungen	**133 WE**
Geschosse	**4 - 5**
BGF	**9.650 m²**
Wohnfläche	**7.250 m²**
BGF zu Wohnfläche	**0,75**



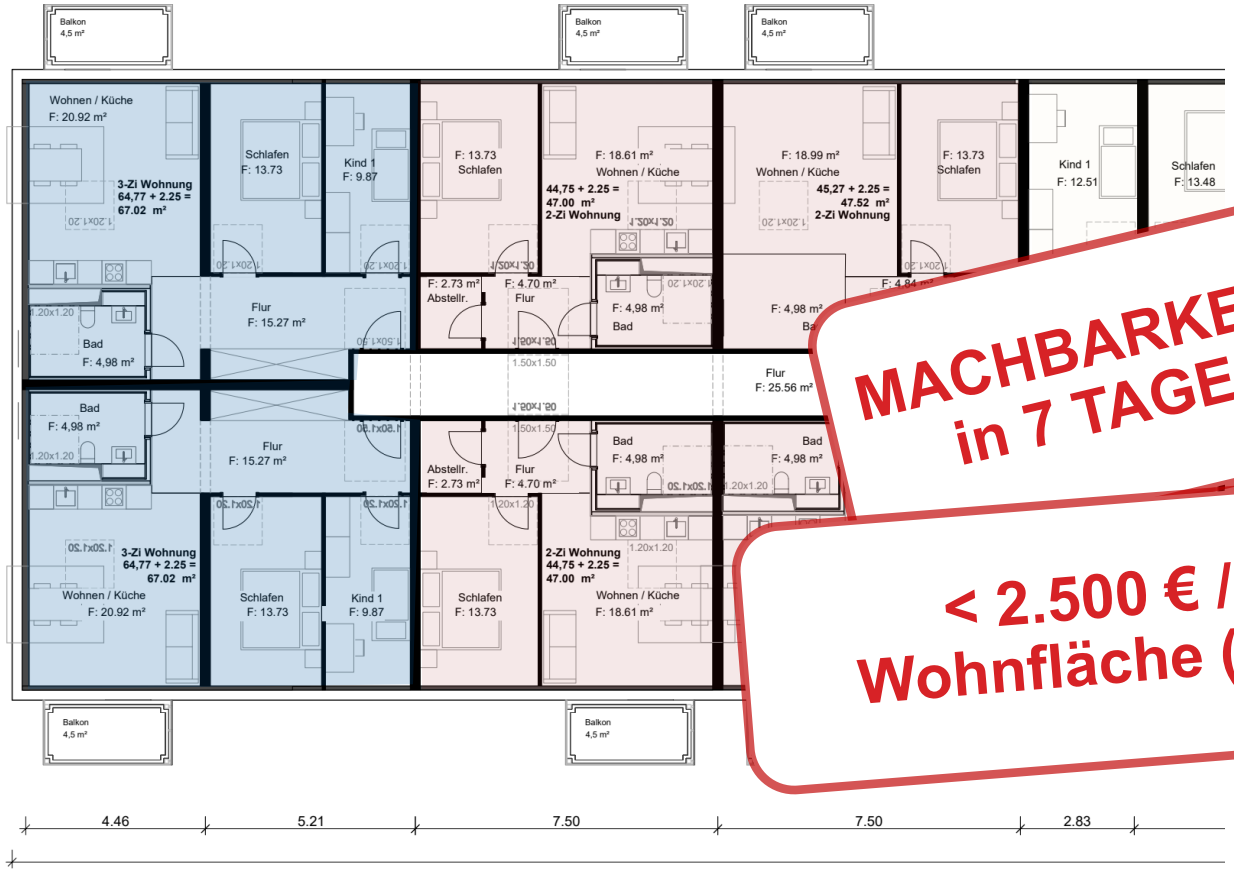
Ed. Züblin AG I Tom Löschner
Mitteldeutscher Immobilientag 24/11/2026

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Machbarkeitsanalyse

Grundriss und Kennwerte



MACHBARKEITSSTUDIE in 7 TAGEN erstellt

< 2.500 € / m² Wohnfläche (brutto)

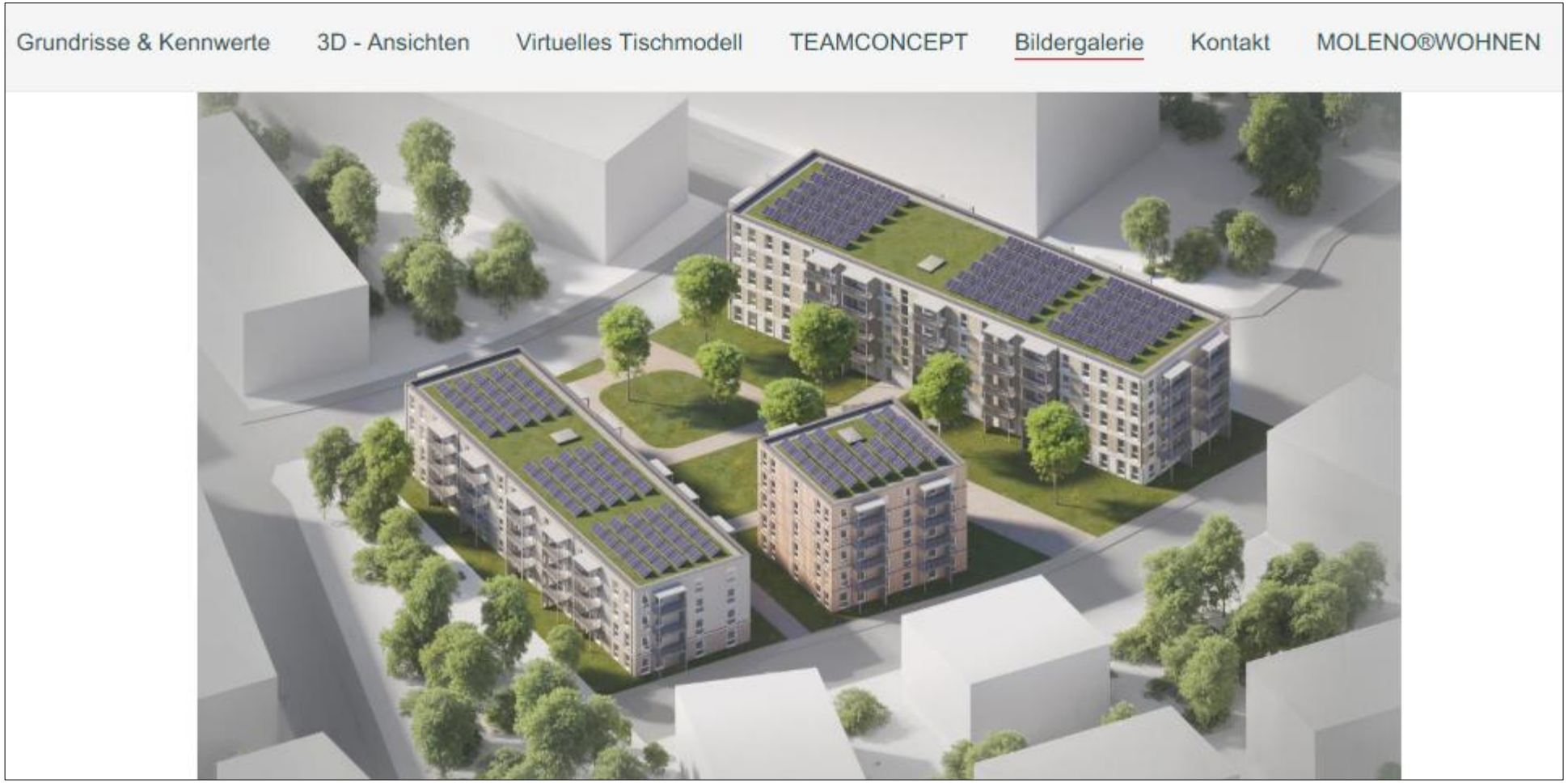
Kennwerte TYP C Gesamt:

	Erdgeschoss	Regelgeschoss	Gesamt
Anzahl Ge…sse	1	4	5
	61,15 m x 15,65 m	61,15 m x 15,65 m	**61,15 m x 15,65 m**
	153,60 m	**153,60 m**	-
	14 WE	14 WE	**70 WE**
…0%	743,71 m²	761,15 m²	**3.788,31 m²**
	712,21 m²	729,65 m²	**3.630,81 m²**
…(NUF)	729,65 m²	729,65 m²	**3.648,25 m²**
Technikfläche (TF)	0,00 m²	0,00 m²	**0,00 m²**
…che (VF)	105,08 m²	88,52 m²	**459,16 m²**
	957,00 m²	957,00 m²	**4.784,99 m²**
	67,74 m²	67,74 m²	**338,71 m²**
	1.024,74 m²	1.024,74 m²	**5.123,70 m²**
…zu BGF R …he)	0,74	0,76	**0,76**

Effizienter Grundriss mit Wfl./BGF R 0,76

MOLENO®

Storymaps



Ed. Züblin AG I Tom Löschner
Mitteldeutscher Immobilientag 24/11/2026

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Tragende Säulen - für Sicherheit - von Beginn an

A

B

C





MACHBARKEITSANALYSE
auf Basis Konfigurator

Früh verstehen,
was möglich und wirtschaftlich ist.

PARTNERSCHAFTSMODELL
TEAMCONCEPT

Gemeinsam planen,
finalisieren und entscheiden

SERIELLES BAUEN

Mit einem ausgereiften System
effizient realisieren.

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Unser Ansatz

Früher verstehen.

Gezielter optimieren.

Besser finanzieren.

Sicherer entscheiden.

Von Beginn an.



ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

MOLENO®

Ansprechpartner der regionalen Bereiche



Roland Aberle
+49 171 7202482
roland.aberle@zueblin.de





Martin Fischer
+49 151 15615604
martin.fischer@zueblin.de

Zu unserer Website:

Ed. Züblin AG I Tom Löschner
Mitteldeutscher Immobilientag 24/11/2026

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS