



Ihr Traumhaus. Modular. Nachhaltig. Einzugsbereit.

Kundenpräsentation & Technische Dokumentation
Premium Modulbaulösungen für internationale Märkte



Festpreis

& Sicherheit



3-6 Monate

bis Einzug



Förderfähig

KfW / QNG / ESG



Komplett-

Anbieter

MUSTERHAUS

Premium Modulares Wohnen

Konzept & Philosophie



Wir sind ein familiär geführtes Unternehmen und fühlen uns unseren Kunden und Projekten persönlich verbunden. Mit über 25 Jahren Branchenkenntnis und Knowhow in der Immobilien- und Baubranche haben wir uns mit Eco Module darauf spezialisiert, den wachsenden Bedarf nach kleinen bezahlbaren Häusern im Stile der bekannten Tiny Häuser zu decken.

Mit unserem Konzept der Eco Module sind wir damit international unterwegs und können sowohl Privatkunden den Traum vom Eigenheim erfüllen als auch gemeinsam mit Investoren größere Modulhausanlagen für verschiedene Nutzungsvarianten verwirklichen.

Unser Ziel ist es bezahlbaren kleinen und modernen Wohnraum zu schaffen. Das schaffen wir sowohl als Secondhome/ Ferienhaus mit unseren **Basis Modellen** als auch als ganzjährig bewohnbares Haus /365 Living mit unseren **Premium Modellen**. Unsere Büros finden sich in der historischen Altstadt von Zell mit Blick auf die Mosel, der Hunsrück-Stadt Kastellaun und dem staatlich anerkannten Fremdenverkehrsort Oberwesel am Rhein. Dort bieten wir Ihnen die Möglichkeit, uns kennenzulernen und sich von unserem Angebot und Service ein Bild zu machen. Besuchen Sie hier auch gerne unser **Musterhaus in Peterswald**.



Peter Lichterte
(Gründer von EcoModule)
(Gründer von EcoModule)

Warum modulares Bauen mit EM-Homes?

Ihr Weg zum Traumhaus: Schneller, sicherer und nachhaltiger.



Schnelle Bauzeit

Von der Baugenehmigung bis zum Einzug in nur 3–6 Monaten. Die parallele Produktion von Modulen und Fundament spart bis zu 70% der Bauzeit im Vergleich zur traditionellen Bauweise.



Planungssicherheit

Keine versteckten Kosten dank Festpreisgarantie. Verbindlicher Zeitplan ohne wetterbedingte Verzögerungen sichert Ihren Einzugstermin.



Qualitätskontrolle

Präzise industrielle Werksfertigung unter kontrollierten kontrollierten Bedingungen. Inklusive TÜV-Inspektion und Inspektion und Blower-Door-Test für geprüfte Luftdichtheit.



Nachhaltigkeit

Ökologische Holz- oder Stahlrahmenbauweise mit recycelbaren Materialien und minimalem CO₂-Fußabdruck. Gebaut für eine grünere Zukunft.



Energieeffizienz

Standard KfW 40 / QNG-ready. Minimale Betriebskosten durch Wärmepumpe, PV-Vorbereitung und erstklassige Wärmedämmung.



Wertstabilität

Langfristiger Werterhalt durch zertifizierte Qualität und zukunftssichere Energiestandards. Eine sichere Investition für Generationen.

Konfigurations-Entscheidungsbaum

Wählen Sie die optimale Bauweise & den Energiestandard basierend auf Ihren Prioritäten

? PRIMÄRE EINSCHRÄNKUNG?

Knappes Budget

BUDGET-SPARER



Holzrahmenbau

KfW 55 Standard

- ✓ Niedrigster Preis
- ✓ Bewährte Technik
- ✗ Keine Förderung

Priorität Zeit

SCHNELLSPUR



Stahlrahmenbau

KfW 55 Standard

- ✓ Schneller Bau
- ✓ Langlebig
- ✗ Keine Förderung

Flexibel / Invest

SMART INVEST



Stahlrahmenbau

KfW 40 Premium

- ✓ Voll förderfähig
- ✓ Schneller Bau
- ✓ Erweiterbar

Max. Effizienz

BESTE WAHL



Holzrahmenbau

KfW 40 / QNG

- ✓ Höchster Wert
- ✓ Max. Förderung
- ✓ Nachhaltig











































Ihre Wunsch-Konfiguration

Helfen Sie uns, das perfekte Modell für Sie zu finden

Spezifizierung

Schritt 1 von 2

Frage 01

Wie groß soll das Haus sein?



21 - 56 m²
Singles / Paare



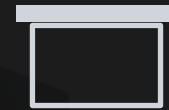
63 - 105 m²
Kleine Familie



105 - 200 m²
Großzügig

Frage 02

Welche Dachform bevorzugen Sie?



Flachdach
Modern & Kubisch



Satteldach
Klassisch & Zeitlos

Frage 03

Soll das Objekt mobil sein?



Stationär
Festes Fundament



Mobil / Räder
Tiny House Chassis

Frage 04

Geplante Nutzungsart



Zusatzgebäude
Büro / Annex



Ferienwohnung
Saisonal



Festwohnsitz
Ganzjährig



Ihr maßgeschneidertes Angebot

Senden Sie uns diese Informationen für eine individuelle Planung.



mail@em-homes.eu



+49 6542 963 726

S1 • EINSTIEGSMODELL

FREEDOM Edition

Das kosteneffiziente Einstiegsmodell. Vollständig GEG 2024 konform.

Ab-Preis

1.850€/m²

*Basispreis für Standardkonfiguration


Gebäudehülle

Standard	GEG 2024
Außenwand	U ≈ 0,24 W/m²K
Dachkonstruktion	U ≈ 0,24 W/m²K
Bodenplatte	U ≈ 0,24 W/m²K
Fenster (Uw)	1,3 - 1,5 W/m²K

 Erfüllt gesetzliche Mindestanforderungen für Neubauten in Deutschland.


Haustechnik

Heizungstyp	Luft-Luft-Wärmepumpe
Systemart	Split-Gerät (Klima)
Lüftung	Natürlich / Abluft (opt.)
Warmwasser	Elektr. Durchlauferhitzer
Steuerung	Fernbedienung / App

 Niedrige Investitionskosten, direkte elektrische Warmwasserbereitung.

Innenausbau

Ausbaustufe	BASIC
Bodenbelag	Laminat (AC4)
Wände	Weiß (Q3 Putz)
Küche	BASIC Zeile (3,0-3,6m)
Geräte	Standard-Marke

 Langlebige Materialien mit Fokus auf Robustheit und Mietrendite.

IDEAL FÜR:

 Ferienhäuser

 Singles & Paare

 Mietrendite-Fokus

Bauzeit: **3-4 Monate**

S2 • BESTSELLER

COMFORT Edition

Ausgewogen & Effizient. Der Volumen-Standard für Skalierung.

Einstiegspreis

2.325€/m²

*Basispreis für Standardkonfiguration

Gebäudehülle

Standard	KfW 55 / OIB 6
Außenwand	U ≈ 0,20 W/m²K
Dachaufbau	U ≈ 0,18 W/m²K
Bodenplatte	U ≈ 0,20 W/m²K
Fenster (Uw)	1,0 - 1,1 W/m²K

✓ Erfüllt Anforderungen für die meisten Förderungen in DE, AT & NL.

Haustechnik

Heizung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Typ	Monoblock-Einheit
Verteilung	Fußbodenheizung
Lüftung	KWL (Wärmerückgew.)
Warmwasser	Zentraler Speicher


🍃 Hoher Komfort, niedrige Betriebskosten und Frischluftzufuhr.


Innenausbau


Ausbaustufe	STANDARD
Küche	Standard (3,6-4,5m)
Stil	Hochglanz-Oberfläche
Geräte	Siemens / Bosch
Bodenbelag	Eichenparkett / Komfort

★ Perfekte Balance aus Qualität und Preis-Leistung.

IDEAL FÜR:

 Familien

 B2B Wohnbau

 Geförderte Projekte

Bauzeit: **3-5 Monate**

S3 • PREMIUM KLASSE

EXCELLENCE Edition

KfW 40 / QNG voll förderfähig. Das Flaggschiff für höchste Effizienz.

Ab Preis

3.000€/m²

*Premium-Konfiguration inklusive

Gebäudehülle

Standard	KfW 40 / QNG
Außenwand	U ≈ 0,15 W/m ² K
Dachkonstruktion	U ≈ 0,12 W/m ² K
Bodenplatte	U ≈ 0,17 W/m ² K
Fenster (U _w)	≤ 0,80 W/m ² K
Luftdichtheit	n ₅₀ ≤ 0,6 h ⁻¹

★ Erfüllt höchste Förderkriterien (KfW/QNG) und BEPOS-Standards.

Haustechnik

Heizung	Wärmepumpe Monoblock
Verteilung	Fußbodenheizung
Lüftung	KWL (Wärmerückgewinnung)
Energie	PV-Ready / Batterie Opt.
Smart Home	Vernetzt / KNX Opt.

🏠 Konzipiert für Energieautarkie und minimale Betriebskosten.

Innenausbau

Ausbaustufe	PREMIUM
Böden	Echtholz / Naturstein
Küche	Designer (Miele, Insel)
Oberflächen	Mattlack / Holz
Bad	Rain-Shower / Wellness

✔️ Kompromisslose Qualität mit Tischleroptionen.

IDEAL FÜR:

👑 High-End Wohnen

🌿 ESG / Green Invest

📊 NL Top-Score / BEPOS

Bauzeit: 4-6 Monate

Übersicht Förderprogramme

Finanzielle Anreize für Neubauten in der DACH- & Benelux-Region

Stand: 2025

LAND	ART / TYP	PROGRAMM / ANFORDERUNGEN	VORTEIL / MAX. BETRAG
DE Deutschland	DARLEHEN	KfW 297/298 (KFN) Erfordert Effizienzhaus 40 + LCA-Nachweis (QNG für max. Stufe)	bis zu 150.000 € Darlehen pro Einheit
AT Österreich	MIX	Wohnbauförderung (Länderspez.) Ökologische Materialien (O13) & OIB-Standards übertreffen	Variabel z.B. 30-40k€ (Niedrigzins)
CH Schweiz	ZUSCHUSS	Gebäudeprogramm / Minergie Kantonale Umsetzung, oft GEAK A/A oder Minergie-P nötig	~ 40-80 CHF/m² Energiebezugsfläche
BE Belgien (FL)	STEUER	Grundsteuerermäßigung (5 Jahre) Basierend auf E-Level (E20 = 50%, E10 = 100%)	50% - 100% Onroerende Voorheffing
NL Niederlande	ZUSCHUSS (BESCHR.)	ISDE Subvention Wärmepumpen & Solarthermie (Begrenzt für Neubau nach 2018)	~ 2.500 € Für Wärmepumpe
LU Luxemburg	ZUSCHUSS	Klimabonus / PRIME House Energieklasse A+, LENOZ Zertifizierung, keine fossilen Brennstoffe	bis zu 46.000 € Nachhaltiges Bauen

Programme ändern sich dynamisch und sind oft budgetbegrenzt (Topf-Prinzip). Die Förderzusage muss meist **vor Baubeginn** (manchmal vor Vertragsunterzeichnung) eingeholt werden. Eine Kombination mit kommunalen Mitteln ist oft möglich, muss aber geprüft werden.

Ländervergleich – Energieanforderungen

Überblick über Regulierungen, Neubaustandards und Ferienhausregelungen

LAND	REGULIERUNG	MINDESTSTANDARD (NEUBAU)	FERIENHAUSREGELUNG	NACHWEIS
DE Deutschland	GEG 2024	Ref.-Gebäude + 65% EE Vergleichbar mit KfW 55/40	✅ Ausnahme möglich Bei < 4 Monaten Nutzung oder < 19°C (begrenzt beheizt)	DIN V 18599 Energieausweis
AT Österreich	OIB-RL 6	NZEB (Niedrigenergie) HWBRef & fGEE ≤ 0.75-0.85	❗ Volle Anforderung Wie Wohngebäude (meist keine Ausnahme)	Energieausweis Landesspezifisch
CH Schweiz	MuKE 2014	Nahezu-Null-Energie Systemnachweis oder Einzelbauteile	❗ Volle Anforderung Wenn beheizt (Kantonale Regeln prüfen)	SIA 380/1 (GEAK)
BE Belgien (FL)	EPB / BEN	E-Peil ≤ E30 S-Peil ≤ S28 Pflicht: KWL + EE-Anteil	❗ Volle Anforderung Keine Unterscheidung bei Neubauten	EPB Software
NL Niederlande	BENG	BENG 1, 2, 3 Indikatoren TOjuli ≤ 1.20 (Überhitzungsschutz)	❗ Volle Anforderung Bei "Beherbergungsfunktion"	NTA 8800
LU Luxemburg	RGD 2024	NZEB (Klasse A / A) Hohe Hülleneffizienz + Primärenergie	❗ Volle Anforderung Bei Wohnnutzung / ganzjährig bewohnbar	LuxEEB / CPE

Wichtiger Hinweis für Modulbauer: Die NZEB-Niveaus in allen aufgeführten Ländern sind generell vergleichbar mit dem deutschen KfW 40–55 Bereich. Die Hauptunterschiede liegen im administrativen Nachweis und der Definition von "Ferienhaus" (nur DE hat eine explizite gesetzliche Ausnahme). Förderung in Deutschland ist aktuell auf KfW 40 (QNG) beschränkt.

Marktabdeckung & Förderreignung

Strategische Zuordnung von Energiestandards zu Zielmärkten

● Minimum ● Förderfähig / Standard ● Premium / Top

LAND	Produktlinie: FREEDOM S1: Basis-Standard	Bestseller Produktlinie: COMFORT S2: Volumen-Standard	Produktlinie: EXCELLENCE S3: Premium-Option
DE Deutschland	Gesetzl. Minimum (GEG)	Marktstandard / QNG-ready	Premium-Förderung (KFN)
AT Österreich	OIB Richtlinie 6	Wohnbauförderung (Basis)	Erhöhte Förderung
CH Schweiz	MuKE n 2014 konform	Kantonale Programme	Minergie-P (Projekt)
BE Belgien (FL)	EPB Basis	BEN-konform (Förderfähig)	Höhere BEN-Klasse
NL Niederlande	BENG knapp / kritisch	BENG solide erfüllt	Top Score / Nul-op-de-meter
LU Luxemburg	Basis (Klasse A)	Staatliche Zuschüsse	Premium-Programme
FR Frankreich	RE2020 konform	Effinergie+ möglich	BEPOS (mit PV)

Strategisches Fazit: Die Kombination aus S1 (Basic) und S2 (Comfort) deckt bereits über 90% der relevanten Marktanforderungen und Förderprogramme ab. S3 dient primär als technologischer Leuchtturm für das Premium- und Projektgeschäft.

Konfigurationsmatrix

Preisbeispiele (65m² & 120m²): Energiestandard × Ausbaustufe

Preise sind geschätzte schlüsselfertige Kosten exkl. Bauanfrage/Architekt/Fundament/Transport/...
Bauanfrage/Architekt/Fundament/Transport/...
Gültig für 2026



Einstiegsklasse

BASIC

Laminat / Standard-Technik

Am Beliebtesten

STANDARD

Parkett / Komfort-Technik

+150-200 €/m²

High End

PREMIUM

Echtholz / Luxus-Technik

+300-400 €/m²

S1 | GEG 2024

FREEDOM

Gesetzliches Minimum

1.850 €/m²

65 m² 120.250 €

120 m² 222.000 €

~2.050 €/m²

65 m² 133.250 €

120 m² 246.000 €

~2.200 €/m²

65 m² 143.000 €

120 m² 264.000 €

S2 | KFW 55

COMFORT

Ausgewogene Effizienz

2.150 €/m²

65 m² 139.750 €

120 m² 258.000 €

2.325 €/m²

65 m² 151.125 €

120 m² 279.000 €

~2.500 €/m²

65 m² 162.500 €

120 m² 300.000 €

★ BESTE WAHL

S3 | KFW 40

EXCELLENCE

Premium QNG

2.650 €/m²

65 m² 172.250 €

120 m² 318.000 €

~2.825 €/m²

65 m² 183.625 €

120 m² 339.000 €

FLAGGSCHIFF

3.000 €/m²

65 m² 195.000 €

120 m² 360.000 €

DE

Deutschland

GEG 2024, Ferienhausregeln & KfW-Förderung

RECHTLICHE ANFORDERUNGEN (GEG 2024)

✓ **Neubaustandard:** Einhaltung des Referenzgebäudes + 65% Erneuerbare Energien Heizung
Energien Heizung verpflichtend.

📄 **Nachweis:** Energieausweis (DIN V 18599) & Lüftungskonzept (DIN 1946-6) erforderlich.

🌿 **Nachhaltigkeit:** LCA/GWP-Bewertung zwingend erforderlich für KfN/QNG-Förderstufen.

SONDERREGELUNG FERIENHÄUSER

Das GEG unterscheidet strikt nach Nutzungsdauer und Innentemperatur:

GEG gilt uneingeschränkt

Nutzung > 4 Monate/Jahr
Temp. $\geq 19^{\circ}\text{C}$
Vermietung wie Wohnraum

Ausnahmen möglich

Nutzung < 4 Monate/Jahr
Eingeschränkt beheizt ($< 12^{\circ}\text{C}$)
§ 102 GEG Befreiung

TECHNISCHE ZIELWERTE (MODULAR)

Bauteil	Gesetz (Ref.)	Modul-Ziel
■ Außenwand	0.28 W/m ² K	$\leq 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$
🏠 Dach	0.20 W/m ² K	$\leq 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$
📦 Bodenplatte	0.35 W/m ² K	$\leq 0.18 \text{ W/m}^2\text{K}$
🪟 Fenster	1.30 W/m ² K	$\leq 0.80 \text{ W/m}^2\text{K}$

KfW KfN (297/298)

Klimafreundlicher Neubau

150.000 €

Zinsgünstiger Kredit pro Einheit

Neubau

Stufe 1: LCA-Nachweis + EH 40
Stufe 2: + QNG-Siegel (erhöhte Obergrenze)

RECHTLICHE ANFORDERUNGEN (OIB-RL 6)

Rechtsgrundlage: OIB-Richtlinie 6 definiert Mindeststandards. Umsetzung durch 9 Landesbauordnungen.

Energieausweis: Zentrales Dokument. Schlüsselwerte: HWB (Heizwärmebedarf), fGEE (Gesamtenergieeffizienz) & H'T.

NZEB Standard: "Nearly Zero Energy Buildings" (Niedrigstenergiegebäude) verpflichtend. Hohe thermische Hülle & Erneuerbare.

WOHNHAUS VS. FERIENHAUS

Strikt getrennt durch Flächenwidmung, energetisch meist identisch:

Wohngebäude

Volle OIB-RL 6 Pflicht
Fixe HWB Grenzwerte
Hauptwohnsitz

Ferienhaus

OIB gilt bei Beheizung
"Freizeitwohnsitz"
Gemeindegenehmigung erf.

TECHNISCHE ZIELWERTE (MODULAR)

Bauteil	OIB Grenzwert*	Modular Ziel
Außenwand	0,35 W/m ² K	≤ 0,15 W/m ² K
Dach	0,20 W/m ² K	≤ 0,12 W/m ² K
Bodenplatte	0,40 W/m ² K	≤ 0,18 W/m ² K
Fenster	1,40 W/m ² K	≤ 0,80 W/m ² K

* Max. U-Werte (OIB 6); tatsächl. Anforderung meist über HWB/fGEE definiert.

Wohnbauförderung (WBF)

Landeszuschuss

Variable Landesförderung

Punkte / Klasse

Variiert je Bundesland (z.B. NÖ, OÖ)

System: Meist Punktesysteme (Öko-Punkte / fGEE)

Form: Zinsgünstige Landesdarlehen oder Direktzuschüsse

i Voraussetzung: Ökologische Baustoffe oft relevant.

RECHTLICHE ANFORDERUNGEN (MUKEN 2014)

- ✓ **Neubau-Prinzip:** Umsetzung ist kantonal. MuKE n 2014 fordert "Nahezu-Null-Energie". Gewichteter Energiebedarf muss eingehalten werden.
- 🏠 **Eigenstromerzeugung:** Viele Kantone schreiben PV-Anlagen vor (z.B. min. 10 Wp/m² EBF).
- 📄 **Nachweis:** Zertifikate wie Minergie/-P/-A erfüllen typischerweise alle kantonalen Anforderungen.

FERIENHAUS-REGELUNG

Vorschriften variieren kantonal, generell streng für beheizte Gebäude:

Ganzjährig / Beheizt

- Volldämmung Pflicht
- Erneuerbare Heizung erf.
- MuKE n gilt wie Wohnbau

Eingeschränkt / Sommer

- Frostschutz erlaubt
- Ausnahmen "Sommerhaus"
- GEAK oft für Verkauf nötig

TECHNISCHE ZIELWERTE (MODULAR)

Bauteil	MuKE n (Ref.)*	Modul-Ziel
■ Außenwand	0.20 W/m ² K	≤ 0.15 W/m ² K
🏠 Dach	0.20 W/m ² K	≤ 0.12 W/m ² K
📦 Bodenplatte	0.25 W/m ² K	≤ 0.18 W/m ² K
📄 Fenster	1.00 W/m ² K	≤ 0.80 W/m ² K

*Werte variieren je nach Kanton & Nachweismethode.

Das Gebäudeprogramm

Harmonisiertes Fördermodell (HFM)

Zuschuss / Mix

BE

Belgien (Flandern)

EPB-Anforderungen, BEN-Standard & Mijn VerbouwPremie

GESETZLICHE ANFORDERUNGEN (EPB/BEN)

✓ **BEN-Standard (Verpflichtend):** E-Level \leq E30 (Gesamtleistung) & S-Level \leq S28 (Hülle).

📄 **Systeme:** Lüftung & Überhitzungsschutz müssen per EPB-Software nachgewiesen werden.

🌿 **Erneuerbare:** Mindestanteil an erneuerbaren Energien verpflichtend (Wärmepumpe, PV, etc.).

FERIENHAUS-REGELUNG

In Flandern wird bei Neubauten keine Unterscheidung nach Nutzungsart gemacht:

Volle EPB-Pflicht

Beheizte Gebäude
Wohnen / Ferien
Einhaltung E30 / S28

Keine Ausnahmen

Status „Ferienhaus“ \neq befreit
Ganzjährige Nutzung möglich
Volle Strenge gilt

TECHNISCHE ZIELWERTE (EPB 2024)

Bauteil	EPB Max	Zielwert
■ Außenwand	0.24 W/m ² K	\leq 0.15 W/m ² K
🏠 Dach	0.24 W/m ² K	\leq 0.12 W/m ² K
📦 Boden	0.24 W/m ² K	\leq 0.18 W/m ² K
🪟 Fenster	1.50 W/m ² K	\leq 0.90 W/m ² K

Grundsteuerrabatt

Onroerende Voorheffing (5 Jahre)

Steuervorteil

50% - 100%

Rabatt auf die Grundsteuer

50% Rabatt:	E-Level \leq E20
100% Rabatt:	E-Level \leq E10

📌 Hinweis: Mijn VerbouwPremie primär für Renovierungen, selten für Neubauten.

NL

Niederlande

BENG (NTA 8800), TOjuli & ISDE Förderung

🔧 GESETZLICHE ANFORDERUNGEN (BENG)

- ✓ **BENG Standard:** 3 Indikatoren (Energiebedarf, Primärenergie fossil, Erneuerbarer Anteil) berechnet nach NTA 8800.
- 🌡️ **Sommerlicher Wärmeschutz:** TOjuli Grenzwert $\leq 1,20$ verpflichtend zur Vermeidung von Überhitzung (aktive Kühlung hilft).
- 📄 **Qualitätssicherung:** Wkb (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) zunehmend wichtig für Baugenehmigungen.

🏠 TECHNISCHE ZIELWERTE (RC)

Komponente	Gesetz NL (Rc)	Modular Ziel
■ Außenwand	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$	$R_c \geq 5,0 \text{ (U} \approx 0,18)$
🏠 Dach	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$	$R_c \geq 7,0 \text{ (U} \approx 0,13)$
📦 Boden	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$	$R_c \geq 5,0 \text{ (U} \approx 0,19)$
🪟 Fenster	$U_w \leq 1,65 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$	$U_w \leq 1,00 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$

🏡 FERIEHAUS (VAKANTIEWONING)

Anforderungen hängen strikt von der zugewiesenen Nutzungsfunktion ab:

Volle BENG-Pflicht

"Logiesfunctie"
Beherbergung
Beheizt/Gekühlt

Ausnahmen

Freistehend $< 50 \text{ m}^2$
"Lichte industrie"
Unbeheizte Bauten

ISDE Zuschuss

Investition in nachhaltige Energie

~ **2.500 €**

Für Wärmepumpen (Einschränkungen bei Neubau)



Eingeschränkt

RECHTLICHE ANFORDERUNGEN (RGD)

- ✓ **Neubau-Standard:** Verpflichtend NZEB (Fast-Nullenergiegebäude). Hohe Effizienzklassen Effizienzklassen erforderlich (Energieklasse A oder B).
- 📄 **Nachweis:** Verpflichtender Energiepass (CPE) gemäß RGD-Verordnung. Berechnung des Primärenergiebedarfs.
- 🌿 **Nachhaltigkeit:** LENOZ-Zertifizierung (ökologische Materialien) oft für maximale staatliche Zuschüsse erforderlich.

FERIENHAUS-REGELUNGEN

Anforderungen hängen von der Nutzungsart ab (ganzjährig vs. saisonal):

Wohnnutzung

- Beheizter Neubau
- Volle NZEB-Anforderung
- CPE Pflicht

Eingeschränkte Nutzung

- Saisonal / Unbeheizt
- Geringere Anforderungen
- Einzelfallprüfung

TECHNISCHE ZIELWERTE (NZEB/AAA)

Bauteil	Standard (Ref.)	Modul-Ziel
■ Außenwand	~ 0.18 W/m ² K	≤ 0.14 W/m ² K
🏠 Dach	~ 0.15 W/m ² K	≤ 0.12 W/m ² K
📦 Bodenplatte	~ 0.25 W/m ² K	≤ 0.17 W/m ² K
🪟 Fenster	~ 0.90 W/m ² K	≤ 0.80 W/m ² K

PRIME / Klimabonus

Zuschuss / Bonus

Klimabonus & Nachhaltiger Wohnbau

~ 46.000 €

Max. Zuschusspotenzial (Klasse A+)

- Basis-Zuschuss: Energieklasse A+ (Wärmeschutz)
- Öko-Bonus: + LENOZ Zertifizierung
- Technik-Bonus: Wärmepumpen / PV / KWL

📄 Kommunale Zuschüsse ("Subsides communaux") oft zusätzlich verfügbar.

REGULATORISCHER RAHMEN (RE2020)

- ✓ **Standard:** Aktiv seit 01.01.2022 (ersetzt RT2012). Fokus auf obligatorische LCA (Lebenszyklusanalyse).
- 🌿 **2025 CO₂-Grenzen:** Strengere Grenzwerte ab 2025. Ic construction ≤ 530 kg CO₂e/m². Bevorzugt Holz/biobasierte Materialien.
- ⇒ **Luftdichtheit:** Permeabilität n50 ≤ 1.0 h⁻¹ (Q4pa-surf ≤ 0.60).

MARKTSPEZIFIKA (2025+)

Kernanforderungen für den Modulbau in Frankreich:

Einschränkungen

CO₂-Limits (LCA)
Holzbau bevorzugt
Strenge Genehmigung

Labels & Ratings

DPE A-G Pflicht
Effinergie+ (Freiwillig)
BEPOS (Plusenergie)

TECHNISCHE ZIELWERTE (MODULAR)

Bauteil	Ref. (RE2020)	Modulares Ziel
■ Außenwand	~0.36 W/m ² K	0.31 - 0.35 W/m²K
🏠 Dach	~0.20 W/m ² K	0.20 - 0.25 W/m²K
📦 Bodenplatte	~0.27 W/m ² K	0.25 - 0.30 W/m²K
🪟 Fenster	1.50 W/m ² K	≤ 1.30 W/m²K

PTZ & CEE

Prêt à Taux Zéro & Certificats Énergie

Neubau / Erstkäufer

0% Zinsen

Bis zu 40% der Projektkosten (PTZ)

PTZ:

Zinsloses Darlehen (Zone B2/C)

CEE:

Energieeinsparungszertifikate

⚠️ MaPrimeRénov' gilt strikt nur für Renovierungen.

Technischer Modellvergleich

Spezifikationen, U-Werte & Varianten (Holz vs. Stahl)

EM-Homes Technical Dept.

Stand: 2025 | Alle Werte in W/(m²K) wenn nicht anders angegeben

TECHNISCHER PARAMETER	GEG 2024 / RE2020	BESTSELLER	
	S1 FREEDOM	KfW 55 / OIB / BEN S2 COMFORT	KfW 40 / QNG / AAA S3 EXCELLENCE
■ Außenwand (U-Wert)	0.24	0.20	0.15
↑ Dachkonstruktion (U-Wert)	0.24	0.18	0.12
↓ Bodenplatte (U-Wert)	0.24	0.20	0.17
▣ Fenster (U _w -Wert gesamt)	1.30 2-fach Verglasung	1.00 3-fach Standard	≤ 0.80 3-fach Premium
⇒ Luftdichtheit (n50)	≤ 1.5 h ⁻¹	≤ 1.0 h ⁻¹	≤ 0.6 h⁻¹ Blower-Door Pflicht
≡ Wandstärke ca. Holzrahmen vs. Stahlleichtbau	🌲 30cm 🏭 28cm	🌲 34cm 🏭 32cm	🌲 40cm 🏭 38cm
🌐 Internationale Compliance	DE (GEG), FR (RE2020) Basic Compliance	AT, BE (BEN), NL (BENG) Funding Eligible (Standard)	DE (QNG), LU (AAA), NL (NoM) Premium Funding
♻️ Nachhaltigkeit (LCA/GWP)	Standard	Optimiert	QNG-Ready

🌲 Holzrahmenbau (Timber Frame)

🏭 Stahlleichtbau (Light Gauge Steel)

*Hinweis: U-Werte sind Zielwerte der jeweiligen Edition. Die tatsächlichen Wandstärken können je nach gewähltem Dämmmaterial (Mineralwolle, Holzfaser, PIR) und Statik variieren. Stahlbau erfordert zwingend thermische Trennung.

Heizungssysteme




Vergleich der Haustechnik-Pakete

✓ Standardisiert

✓ Werkseitig installiert

Freedom

Budget & Ferienhaus

-  **Luft-Luft-Wärmepumpe**
Split-System (Heizen & Kühlen)
-  **Elektrisches Warmwasser**
Durchlauferhitzer oder E-Boiler
-  **Lüftung (Abluft)**
Optionale mechanische Abluftanlage

IDEAL FÜR: Saisonale Nutzung / Vermietung

BESTSELLER

Comfort





Effizienzstandard (KfW 55)

-  **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
Monoblock-System (Hoher COP)
-  **Fußbodenheizung**
Vollflächige Warmwasser-Verteilung
-  **KWL-System**
Kontrollierte Lüftung mit WRG
-  **Warmwasserspeicher**
Integrierter Brauchwasserspeicher

IDEAL FÜR: Familien / Ganzjahreswohnen

Excellence

Premium & Autarkie (KfW 40)

-  **Hocheffizienz-WP**
Optimierter Monoblock (Flüsterleise)
-  **Premium KWL (WRG)**
Max. Wärmerückgewinnung >90%
-  **PV + Batterie Ready**
Vorinstallierte WR & Speicherlogik
-  **Smart Home Steuerung**
App-gesteuertes Klima- & Energiemgt.

IDEAL FÜR: Autarkie / ESG

 Alle Systeme werkseitig installiert und getestet.

 Hersteller: Bosch, Siemens, Viessmann, Daikin (oder gleichwertig).

ROI & Wirtschaftlichkeit

TCO-Analyse: Freedom vs. Comfort vs. Excellence

Finanzanalyse



Energiepreis-Trend

+3-5% p.a.



Wärmepumpen-Effizienz

COP ~ 4.5 ∅



MVHR Einsparung

> 90% Rückgewinnung

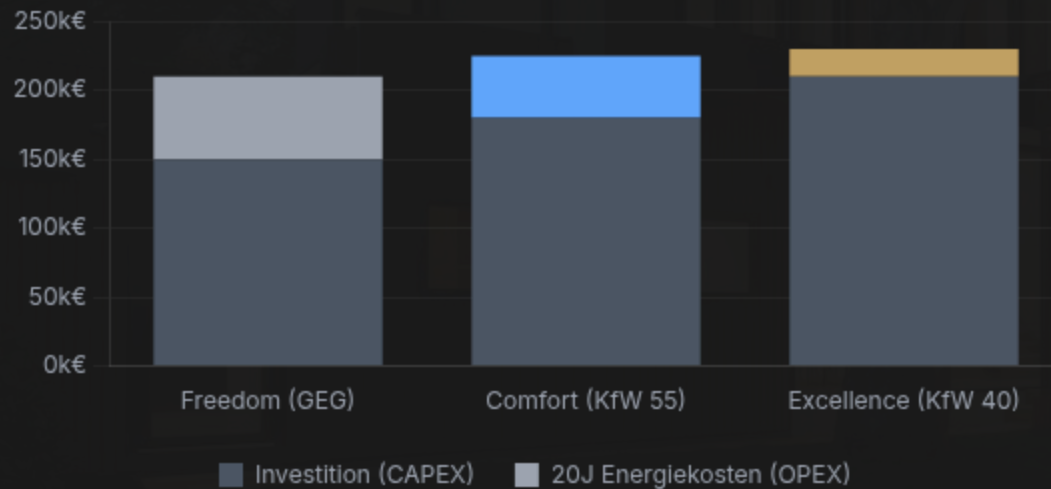


PV Eigenverbrauch

~ 40-70% mit Akku

CAPEX vs. OPEX (20 Jahre)

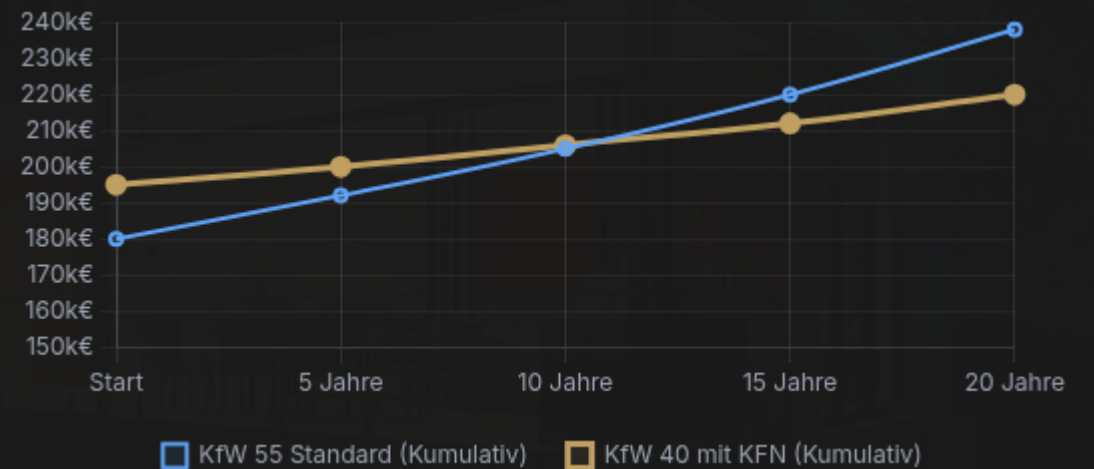
Gesamtkosten (TCO)



*Beinhaltet Baukosten zzgl. prognostizierter Energiekosten über 20 Jahre. Wartung exkludiert.

KfW 40 Investitionsanalyse

KFN Effekt



KFN Vorteil (~25k€) + Energieeinsparung amortisieren die Mehrkosten von KfW 40 in **~5-7 Jahren**

Innenausbau-Standards

Drei maßgeschneiderte Komfort- und Designstufen





Schlüsselfertige Lösungen





BASIC

Funktional & Robust

 Weiße Wände
Q3 Oberflächenqualität

 Laminatboden
Klasse AC4 langlebig

 Standard Sanitär
Chrom-Armaturen, Keramik


 Basis Elektrik
Standard weiße Schalter





AM BELIEBTESTEN


STANDARD

Komfort & Effizienz

 Eichenparkett
Mehrschicht-Echtholzboden

 Regendusche-System
Inklusive Thermostat-Mischer


 Smart-Ready
CAT7 Verkabelung vorbereitet


 Großformatige Fliesen
60x60cm in Bädern





PREMIUM

Luxus & Exklusivität

 Echtholz / Naturstein
Naturstein-Details

 Designer Sanitär
Freistehende Wanne / Top-Marken

 KNX-Ready
Volle Bussystem-Integration

 Akzentbeleuchtung
Integrierte LED-Vouten

BASIC Details

Innenausbau-Standard — Level 1

Spezifikationen

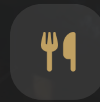
Einstiegsmodell



Böden

Laminat AC4

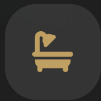
Hohe Nutzungsklasse, kratzfeste Oberfläche. Ideal für starke Beanspruchung.



Küche

BASIC Linie 3,0-3,6m

Inkl. Standardgeräte (Kochfeld, Ofen, Abzug, Kühlschrank). Robuste Fronten.



Bad

Standard Boden- und Wandbelag

Weißer Sanitärkeramik, Einhebelmischer Chrom, Wand-WC. Wand-WC.



Elektro

Standard Steckdosen

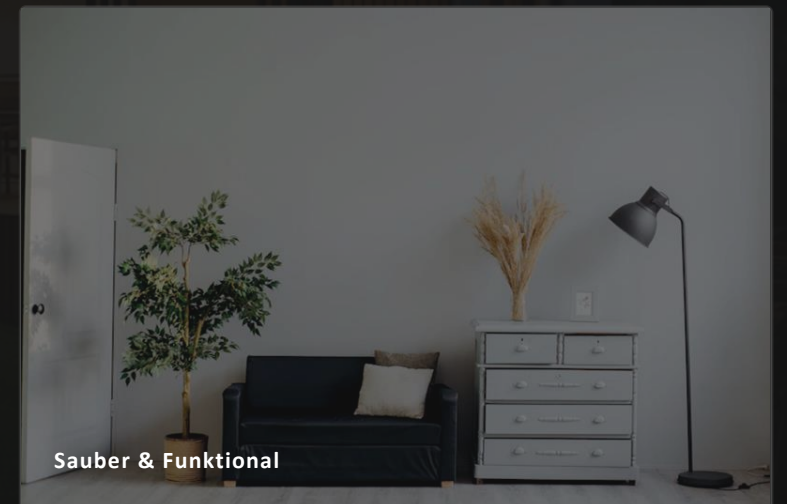
Weißes Schalterprogramm (Basis). Standard-Auslegung Auslegung nach DIN.

ZIELANWENDUNG

Robustheit & Mietrendite

Entwickelt für maximale Kosteneffizienz und Langlebigkeit. Diese Linie minimiert die Anfangsinvestition und sichert dauerhafte Leistung in Vermietungsszenarien.

- ✓ Wartungsarme Materialien
- ✓ Leicht austauschbare Komponenten
- ✓ Hoher Return on Investment (ROI)



Sauber & Funktional

STANDARD Details

Innenausbau Standard — Stufe 2

Spezifikationen

Bestseller



Böden

Eichenparkett

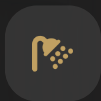
Echtholzboden für ein warmes, natürliches Wohngefühl. Hochwertig geölt oder lackiert.



Küche

Standard Line 3,6-4,5m

Hochglanzfronten mit Markengeräten von Siemens/Bosch. Optimiert für Familien.



Bad

Rain-Shower & Fliesen

Modernes Spa-Erlebnis mit Überkopf-Regendusche und Regendusche und großformatigen Premium-Fliesen. Fliesen.



Elektro

Smart-Ready

Erweiterte Steckdosenanordnung und vorbereitete Datenverkabelung für zukünftige Smart Home Integration. Integration.

ANWENDUNGSBEREICH

Familien Bestseller

Die perfekte Balance zwischen Preis und Leistung. Hochwertige Materialien treffen auf moderne Technik für ein komfortables, zukunftssicheres Familienheim.

- ✓ Langlebiges Echtholz
- ✓ Markengeräte
- ✓ Zukunftssichere Verkabelung



Moderner Komfort

PREMIUM Details

Innenausbau-Standard — Stufe 3

Spezifikationen

High-End Luxus



Böden

Echtholz / Naturstein

Hochwertiges großformatiges Eichenparkett oder echte Natursteinfliesen für maximale Eleganz.



Küche

PREMIUM Linie + Kochinsel

Inklusive Miele-Geräten, Kochinsel, Mattlack- oder Echtholz furnier-Fronten.



Bad

Designer-Sanitär

Thermostat-Armaturen, Regendusche, freistehende Badewannen-Optionen, Premium-Keramik.



Elektro

KNX-Ready & Ambiente

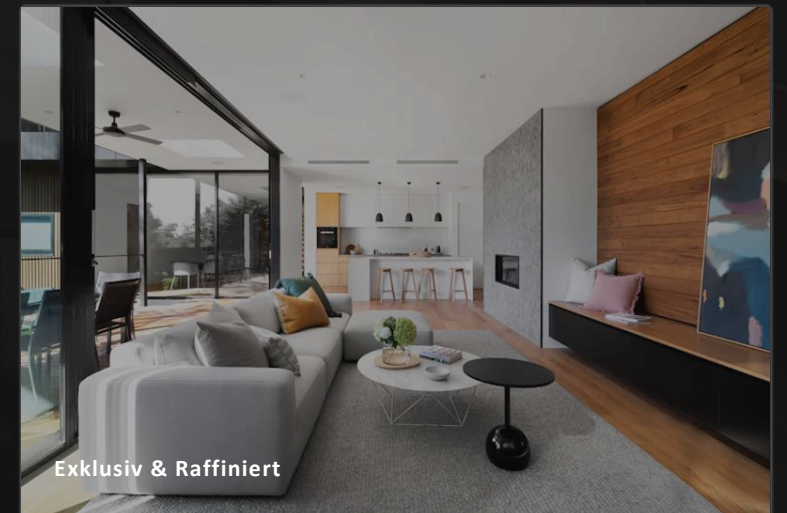
Smart-Home-Vorbereitung, integriertes Audio (optional), (optional), dimmbare Ambiente-Lichtszenerarien.

ANWENDUNGSBEREICH

Luxus-Segment

Kompromisslose Qualität und exklusives Design. Diese Linie ist maßgeschneidert für anspruchsvolle Eigentümer, die höchste Standards bei Ästhetik, Technik und Komfort erwarten.

- ✓ Exklusive Naturmaterialien
- ✓ Voll integriertes Smart Home
- ✓ Spa- & Wellness-Atmosphäre



Exklusiv & Raffiniert

Zusatzoptionen & Upgrades

Individualisieren Sie Ihr Modulhaus mit Premium-Funktionen



Konfigurationskatalog 2025



KOMFORT

+ 50-80 €/m²

Fußbodenheizung

Premium-Komfort-Upgrade ersetzt Standard-Heizkörper. Ideal für Wärmepumpeneffizienz.

- Niedrige Vorlauftemperatur (35°C)
- Kompatibel mit Parkett/Fliesen



ENERGIE

Auf Anfrage

Photovoltaik-Anlage

Dachintegrierte oder aufgeständerte Solarmodule für Eigenstrom und Autarkie.

- 5 - 15 kWp Leistung
- Full-Black Module Option



WELLNESS

ab 4.900 €

Finnische Sauna

Integriertes Wellness-Modul aus Hemlock- oder Zedernholz mit Elektroofen.

- Kapazität für 2-4 Personen
- Glasfront verfügbar



ENERGIE

Tagespreis

Batteriespeicher

Maximieren Sie den Eigenverbrauch durch Speicherung von Überschussenergie.

- 5 - 15 kWh Speicherkapazität
- Smart Grid Ready



TECHNIK

Paketpreis

Smart Home Pakete

Zentrale Steuerung für Licht, Heizung und Beschattung per App oder App oder Sprache.

- KNX oder Funk (Zigbee)
- Sicherheitsintegration



AUSSENBEREICH

ab 3.500 €

Design-Carport

Architektonisch passender Carport mit Option für integrierten integrierten Abstellraum.

- Stahl- oder Holzkonstruktion
- Dachbegrünung möglich



MOBILITÄT

ab 1.200 €

E-Ladestation (Wallbox)

Schnellladestation für Elektrofahrzeuge, integriert in das Hausenergiesystem.

- 11 kW / 22 kW Leistung
- PV-Überschussladen



KLIMA

Projektabhängig

Beschattungssysteme

Automatisierte Raffstores oder Zip-Screens für sommerlichen Hitzeschutz.

- Windsensor-Steuerung
- Essentiell für TOjuli (NL)



DESIGN

Materialabhängig

Fassaden-Upgrades

Premium-Verkleidungsoptionen über Standardputz hinaus, inkl. inkl. Holzlamellen/Metall.

- Sibirische Lärche / Rhombus
- Alucobond / Cortenstahl

Finden Sie Ihr perfektes Paket

Interaktive Auswahlmatrix: Anwendungsfall × Priorität

Konfigurator



Budget-Fokus



Tempo-Fokus



Effizienz / ESG

ANWENDUNG



Ferienhaus

FREEDOM

Bester Deal

Holzbau

Kostenoptimierter Einstieg. Erfüllt GEG-Vorgaben. Ideal für Mietrendite.

FREEDOM

Stahlbau

Schnellste Produktion. Robuste Konstruktion für häufige Mieterwechsel.

COMFORT

Holzbau

Ganzjahreskomfort mit besserer Dämmung. Geringere Betriebskosten.

ANWENDUNG



Wohnen

COMFORT

Holzbau

Der Familien-Bestseller. Top Preis-Leistung. KfW 55 Standard.

COMFORT

Schneller Einzug

Stahlbau

Einzug in 3 Monaten. Hochpräzise industrielle Fertigung.

EXCELLENCE

Holzbau

Maximaler Komfort. Gesundes Wohnklima. KfW 40 / QNG ready.

ANWENDUNG



ESG / Invest

COMFORT

Holzbau

Solider Werterhalt. Gute Balance aus Investitions- und Betriebskosten.

EXCELLENCE

Stahlbau

Schnelle Portfolio-Skalierung. High-End-Finish für Premium-Segmente.

EXCELLENCE

Top Rating

Holzbau

Zukunftssicher. Green Bond fähig. Minimaler CO₂-Fußabdruck.

Starten Sie Ihr Projekt heute

✓ Verbindliches Festpreisangebot binnen **72 Stunden** nach Beratung.

Beratung buchen



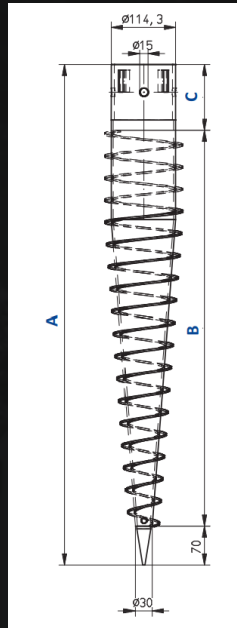
mail@em-homes.eu



+49 6542 963 726







Vielen Dank für Ihr Interesse!

In diesem Dokument finden Sie eine Übersicht über die aktuell verfügbaren „**EM-Homes**“-Lösungen.

Alle aufgeführten Modelle sind **serienreife „Off-the-Shelf“-Lösungen** – es entstehen daher **keine zusätzlichen Entwicklungskosten**.

Die verfügbaren Ausstattungsoptionen sind je Modell definiert und können im Rahmen der finalen Konfiguration **abgestimmt** werden.

Um eine reibungslose und verlässliche Abwicklung sicherzustellen, bieten wir derzeit ausschließlich die in diesem Dokument aufgeführten Lösungen an. Unser Portfolio wird **regelmäßig weiterentwickelt, angepasst und ergänzt**.

Starten Sie jetzt – und wählen Sie Ihr zukünftiges **EMH-Modulhaus**, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen!



Hinweis: IMMOHU und seine Partner übernehmen keine Haftung für Abweichungen zwischen Modell-/Visualisierung und der finalen Realisierung.