WiNCON
Neue Immobilien



WINCON – MODULARER HOLZHYBRIDBAU

Flexibel geplant. Schnell gebaut. Vielseitig genutzt.

WiNCON
Neue Immobilien

IHR PARTNER FÜR ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL

Unternehmensvorstellung **5**

MODULARER HOLZHYBRIDBAU BEI WINCON

Starke Fakten **6**

WINCON Holzhybrid-Bau **7**

Vorteile für Kommunen, Mieter und Kapitalanleger **8**

Standardisierter Baukörper für energieeffizientes und flexibles Wohnen **10**

Nutzungskonzepte **15**

Aufbau und modulare Wohnungstypen **16**

Unsere Standards **18**

Energetisches Konzept **19**

Energie- und CO_2-Bilanz **21**

Grundstücksvoraussetzung Anforderungs- & Ankaufsprofil **22**

Referenzen **23**



UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

ERFAHRUNG, DIE WOHNRAUM SCHAFFT

Seit mehr als 15 Jahren entwickelt die WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG Wohnimmobilien in Leipzig und Umgebung. Unser Portfolio reicht vom Neubau auf städtebaulich wertvollen Grundstücken über die Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude bis zu Wohnanlagen für das Wohnen im Alter. Wir begleiten jedes Projekt vom Grundstücksankauf über Planung und Bau bis zur schlüsselfertigen Übergabe, für Selbstnutzer, Kapitalanleger, institutionelle Investoren und Kommunen. Dabei arbeiten wir mit langjährigen Partnern aus Planung, Handwerk und Pflege zusammen.

Unsere Leidenschaft gilt einer Architektur, die sich in ihr Umfeld einfügt und zugleich eigene Akzente setzt. Jedes Gebäude prägt den Ort, an dem es steht, und die Menschen, die darin leben. Diesem Anspruch fühlen wir uns bei jedem Projekt verpflichtet, ob bei der behutsamen Sanierung eines Gründerzeitbaus oder bei einem Neubau in modularer Bauweise.

»IMMOBILIENKONZEPTE MIT ZUKUNFT – WINCON HOLZHYBRIDBAU«»

Der Wohnungsmarkt steht vor zwei großen Aufgaben: Es fehlt an bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum, insbesondere für ältere Menschen, und zugleich steigen die Anforderungen an Bauzeit, Kosten und Energieeffizienz. Mit unserem Wohnkonzept ServiceWOHNEN schaffen wir seit Jahren seniorengerechte Wohnungen mit Pflegedienst direkt im Haus. Die Bewohner leben selbstbestimmt und erhalten Unterstützung, wenn sie sie brauchen. Seit 2022 setzen wir dafür auf die modulare Holzhybridbauweise.

Die Gründe sind für uns klar: Ein hoher Vorfertigungsgrad macht Bauzeiten planbar und sichert eine gleichbleibende Ausführungsqualität. Standardisierte Baukörper lassen sich an unterschiedliche Grundstücke und Nutzungen anpassen. Und moderne Haustechnik mit Wärmepumpen und Photovoltaik ermöglicht hohe Energiestandards bis zum Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Vier Projekte haben wir in dieser Bauweise bereits realisiert oder begonnen. Jedes davon hat uns weitergebracht, und diese Erfahrung stellen wir gern auch Ihrem Vorhaben zur Verfügung.



Dirk Bolmerg
FIRMENGRÜNDER / GESCHÄFTSFÜHRER
WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG
»WINCON ServiceWOHNEN«

Modularer Holzhybridbau bei WINCON
Starke Fakten für ein zukunftssicheres Wohnen

INNOVATIVES DESIGN: WINCON-Häuser in Holzhybridbauweise sind zeitgemäß gestaltet und bieten moderne Architektur mit Fokus auf Ästhetik und Funktionalität.

BAUWEISE: Wandelemente überwiegend aus Holz, im Werk vorgefertigt und mit Beton und Stahl kombiniert, wo Statik und Brandschutz es erfordern.

FLEXIBLE GRUNDRISSE: Anpassbare Grundrissoptionen, um den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen der Bewohner gerecht zu werden.

HOCHWERTIGE BAUQUALITÄT: Einsatz erstklassiger Materialien und erfahrener Handwerker für eine langlebige und qualitativ hochwertige Bauausführung.

ENERGIEEFFIZIENZ: Effizienzhaus-Standard KfW 40 mit Planungsziel QNG; Wärme über Luft-Wasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Photovoltaik. Kein Gasanschluss, keine fossilen Brennstoffe im Gebäude.

KOMPLETTAUSSTATTUNG: Wir liefern schlüsselfertige Häuser mit hochwertiger Ausstattung sowie einen reibungslosen Einzug ohne zusätzliche Planungs- oder Umbauarbeiten.

KURZE BAUZEIT: Bezugsfertig in rund 12 Monaten dank serieller Vorfertigung (Planwert Standardkörper).

KUNDENZUFRIEDENHEIT: Wir setzen auf eine kontinuierliche Unterstützung und Betreuung während des gesamten Bauprozesses, um die Zufriedenheit und Erwartungen der Kunden zu übertreffen.



WINCON HOLZHYBRIDBAU

VORGEFERTIGT. EFFIZIENT. DURCHDACHT.

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und eignet sich hervorragend für die Vorfertigung. Diese Eigenschaften nutzen wir konsequent: Unsere Außenwände entstehen in Holztafelbauweise im Werk unter kontrollierten Bedingungen, inklusive Fenstern und Fassadenverkleidung aus Lärche oder Douglasie. Auch die Badzellen mit WC, Dusche und Waschtisch werden komplett vorgefertigt. Auf der Baustelle kombinieren wir diese Elemente mit Beton und Stahl, genau dort, wo Statik und Brandschutz es erfordern, etwa bei Treppenhäusern, Aufzugsschächten und Brandwänden.

Der Ablauf folgt einem klaren Prinzip: Während auf dem Grundstück Bodenplatte, Treppenhauskerne und ggf. Tiefgarage entstehen, werden Wandelemente und Badzellen bereits parallel im Werk gefertigt. Witterung spielt dabei keine Rolle, und jedes Bauteil wird vor der Auslieferung geprüft. Auf der Baustelle setzt der Kran die fertigen Elemente Geschoss für Geschoss, und der Rohbau wächst in wenigen Wochen in die Höhe. Das verkürzt die Bauzeit, sichert eine gleichbleibend hohe Ausführungsqualität und reduziert Lärm und Arbeiten vor Ort. In unserem Planungsbeispiel sind die Wohnungen bereits nach rund 12 Monaten bezugsfertig.

Barrierefreie Grundrisse nach DIN 18040-2, Gemeinschaftsräume und durchdachte Wohnungstypen machen den Holzhybridbau insbesondere für das Wohnen im Alter attraktiv. Wie das in der Praxis aussieht, zeigen unsere ServiceWOHNEN-Projekte am Lindenauer Hafen, am Silbersee und am Volkspark in Leipzig.

Jedes dieser Projekte hat uns weitergebracht. Beim Lindenauer Hafen haben wir die Bauweise erstmals im großen Maßstab umgesetzt, am Silbersee mit bis zu acht Geschossen in die Höhe geführt und am Volkspark mit einem Energiekonzept aus Wärmepumpen, Photovoltaik und Mieterstrom kombiniert. Diese Erfahrungen fließen unmittelbar in unseren standardisierten Baukörper ein, von der Detailplanung der Anschlüsse bis zur Abstimmung der Gewerke.

Auch beim Energiekonzept denken wir das Gebäude als Ganzes: Unsere aktuellen Holzhybridbauten planen wir als Effizienzhaus 40, beheizt über Luft-Wasser-Wärmepumpen und ergänzt durch Photovoltaik mit Mieterstrommodell. Einen Gasanschluss benötigen sie nicht. Details zu Konzept und Energiebilanz finden Sie ab Seite 19.

Zugleich stellt die Bauweise besondere Anforderungen: an die Herkunft des Holzes, an Brandschutz und Bauphysik sowie an die Qualifikation aller Beteiligten. Diesen Aufgaben stellen wir uns in jedem Projekt, mit erfahrenen Partnern und einer Planung, die wir mit jedem Bauvorhaben weiterentwickeln.

Modularer Holzhybridbau bei WINCON
Erst das Konzept entwickeln, dann multiplizieren.

Was in der Automobilindustrie seit Langem funktioniert, haben wir auf den Wohnungsbau übertragen: Statt jedes Gebäude von Grund auf neu zu planen, arbeiten wir mit einem standardisierten Baukörper. Er lässt sich an unterschiedliche Grundstücke anpassen und beliebig oft wiederholen.

Der Vorteil liegt in der Wiederholung. Grundrisse, Bauteile und Details sind bereits erprobt, die Abläufe zwischen Planung, Werk und Baustelle eingespielt. Mit jedem weiteren Projekt greifen wir auf geprüfte Lösungen zurück, statt sie neu zu erfinden. Das macht Kosten und Termine von Anfang an planbar und senkt das Risiko für alle Beteiligten.

Zugleich bleibt Raum für Individualität. Fassade, Geschosszahl, Wohnungsmix und Freiflächen passen wir an Standort und Nutzung an, sodass jedes Gebäude sich in sein Umfeld einfügt und trotzdem auf einem bewährten System beruht.

Davon profitieren alle, die an einem Projekt beteiligt sind: Kommunen erhalten dringend benötigten Wohnraum in verlässlicher Zeit, Mieter ein durchdachtes Zuhause mit hohem Wohnkomfort und Anleger eine Immobilie, deren Konzept sich bereits in mehreren Projekten bewährt hat.

WINCON HOLZHYBRIDBAU

KOMMUNEN

Kommunen profitieren von unserer Kompetenz und Erfahrung in allen Projektphasen des modularen Holzhybridbaus.

WINCON ServiceWOHNEN fördert die regionale Infrastruktur und erhöht die Wohn- und Lebensqualität der Kommune. Es entstehen für Kommunen bezahlbare Wohnräume und benötigte seniorengerechte Wohnstandorte. Dank Vorfertigung entsteht Wohnraum schneller und mit weniger Baulärm.

MIETER

Das Konzept WINCON ServiceWOHNEN bietet eine komfortable und barrierefreie Wohnlösung mit einem Pflegedienst direkt im Haus.

Ein selbstbestimmtes Zuhause im Alter, wo Sicherheit, die Gemeinschaft und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

Die Mieter können ihren Ruhestand in stilvollen, pflegeleichten Wohnungen, umgeben von Annehmlichkeiten und professioneller Betreuung., genießen.

KAPITALANLEGER

Stabiler Markt: Mit der alternden Bevölkerung steigt die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum.

Soziale Verantwortung: Sie schaffen angemessenen und komfortablen Wohnraum für ältere Menschen und leisten damit einen sozialen Beitrag.

Zukunftsfähiger Standard: Effizienzhaus 40 mit Planungsziel QNG, beheizt ohne Gas und Öl und damit gut auf die Zukunft vorbereitet.



Modularer Holzhybridbau bei WINCON
Standardisierter Baukörper für energieeffizientes und flexibles Wohnen

Ziel von WINCON ist es, auf Basis eines einheitlichen Baukörpermoduls mit hohem seriellen Vorfertigungsgrad und effizienter modularer Planung den Einsatz von Material und Baustoffen zu optimieren. Ein weiteres Ziel ist ein Energiekonzept mit hohem Eigenversorgungsanteil: Im Planungsbeispiel stammen rund 79 % der Wärme aus Umweltwärme und eigenem PV-Strom. Unser Baukörper entspricht dem Effizienzhaus-Standard KfW 40 mit dem Planungsziel QNG. Die Grundkonzeption basiert auf einem Wohnensemble mit 72 Wohneinheiten und Wohnungsgrößen zwischen 39 m² und 66 m².

Grundmodul /Standardkörper

Baukörper:	Abmessungen ca. 80 m x 14 m
Bauweise:	Hybride Modulbauweise in Holz, DIN 18040-2
Nutzungskonzept:	WINCON *Service*WOHNEN **(seniorengerechtes Wohnen)***
Anzahl WE:	72 WE
Wohnungstypen:	standardisiert, variabel, 1 Zi, 2 Zi, 3 Zi
Wohnraum/Fläche:	Wohnflächen von ca. 39 m² bis ca. 66 m²
Ausstattung:	Wohnungen mit Duschbad und Einbauküche, Balkone, Terrassen (EG)
Geschossfläche (brutto):	5.825 m²
Wohnfläche (netto) ges.:	4.136 m² (zus. ca. 230 m² Gewerbeeinheit)
Grundstücksgröße:	ca. 3.500 m²
Grundfläche:	Gebäude 1.253 m²
Geschossanzahl:	3 bis maximal 5
Dach:	Flachdach, ca. 1.100 m², extensive Dachbegrünung kombiniert mit aufgeständerter Photovoltaikanlage
KfW-Standard:	Effizienzhaus 40
Zertifizierung:	Planungsziel Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)
Modulare Systeme:	hybride Modulbauweise in Holz Treppenhäuser und Aufzugsschächte in Beton Außenwände mit Fenster vorgefertigt, Holztafelbauweise Badzelle komplett mit WC, Dusche, Waschtisch - modular vorgefertigt, inkl. Kommunikationseinheit
Energiekonzeption:	Effizienzhaus 40; Planungsziel QNG Trinkwarmwasserbereitung TWWB zentral (Heizraum) oder dezentral (Wohnungsstationen) **Wärmeerzeugung:** Luft-Wasser-Wärmepumpen (LWP) kein Gasanschluss, keine Abgasanlagen Im Einzelfall / nach Grundstück Geothermie als Wärmequelle der Wärmepumpen **Energiebilanz/ Autarkie Wärme:** im Planungsbeispiel rund 79 % der Wärme aus Umweltwärme und PV-Strom, rund 21 % Strombezug aus dem öffentlichen Netz
Bauzeit (Bezug):	ca. 12 Monate
Bauzeit (Ges.Fertigst.)	ca. 16 Monate

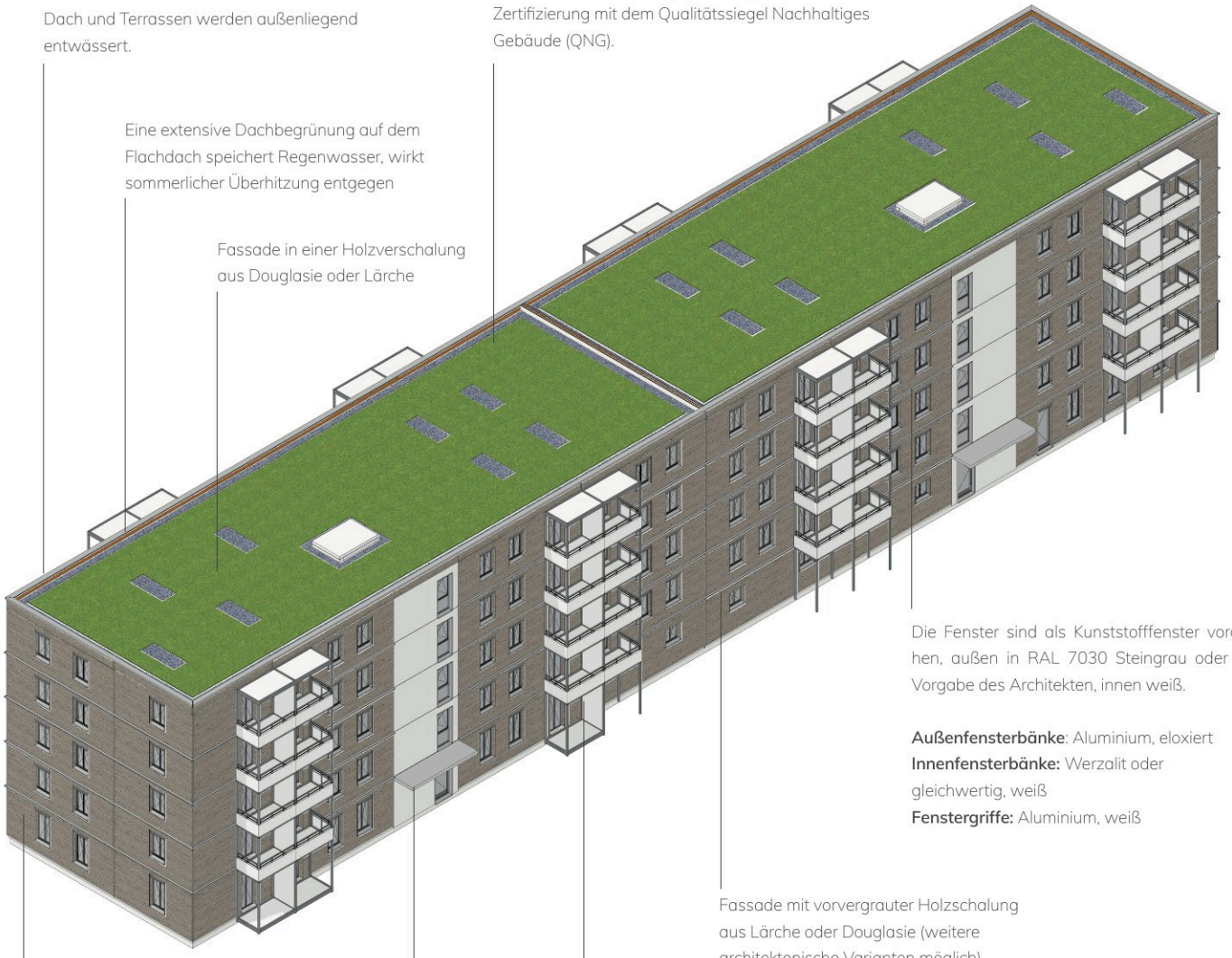
* Die hier aufgeführte Übersicht beruht auf dem Planungsbeispiel zum Nutzungskonzept WINCON ServiceWOHNEN und der damit verbundenen Schaffung seniorengerechten Wohnraumes.

Stromerzeugung: Photovoltaikanlage (PV)
Das Energiekonzept beruht auf einer Wärmepumpe in Verbindung mit der Photovoltaikanlage. Das Gebäude ist als Effizienzhaus 40 geplant; angestrebt wird die Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Dach und Terrassen werden außenliegend entwässert.

Eine extensive Dachbegrünung auf dem Flachdach speichert Regenwasser, wirkt sommerlicher Überhitzung entgegen

Fassade in einer Holzverschalung aus Douglasie oder Lärche



Die Fenster sind als Kunststofffenster vorgesehen, außen in RAL 7030 Steingrau oder nach Vorgabe des Architekten, innen weiß.

Außenfensterbänke: Aluminium, eloxiert
Innenfensterbänke: Werzalit oder gleichwertig, weiß
Fenstergriffe: Aluminium, weiß

Fassade mit vorvergrauter Holzschalung aus Lärche oder Douglasie (weitere architektonische Varianten möglich).

Vorgestellte Balkonanlagen (straßenseitig zurückgesetzt) als pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion mit jeweils 4 Stützen einschließlich Handläufen; Farbe RAL 7030 Steingrau oder nach Vorgabe des Architekten; Füllungen aus HPL-Platten gemäß Farbkonzept.

Die Außenwände werden in Holztafelbauweise errichtet.
Aufbau von außen nach innen:
Holzschalung Lärche, Traglattung/Hinterlüftung, Fassadenbahn, Gipsfaserplatte, Ständerwerk mit Dämmung, OSB-Platte, Gipsfaserplatte, Installationsebene mit Dämmung, Gipsplatte.

Terrassen- und Balkontüren als Dreh-Kipp-Fenstertüren gemäß DIN 18040-2; Treppenhausverglasung im Brüstungsbereich als Festverglasung; Farbe außen RAL 7030 Steingrau oder nach Vorgabe des Architekten, innen weiß.



AUSSENANSICHTEN STANDARDKÖRPER










Raphaelis

UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSKONZEPTE

FLEXIBLE PLANUNG UND SCHNELLE UMSETZUNG BEI URBANEN WOHNBAUPROJEKTEN

Der WINCON Holzhybridbau eignet sich besonders für die Planung in urbanen und engen Bebauungsrastern. Durch vorgefertigte Bauelemente lassen sich Gebäude auch auf kleinen Flächen schnell errichten, sei es im Baulückenschluss, als Ergänzung bestehender Strukturen oder in bereits entwickelten Stadtteilen. So lässt sich der vorhandene Raum optimal ausnutzen, ohne den Charakter der umliegenden Bebauung zu beeinträchtigen.

Dabei ist der Baukörper auf Veränderung ausgelegt. Er lässt sich durch weitere Module verlängern oder durch zusätzliche Geschosse aufstocken und so an Grundstück, Bedarf und Nutzung anpassen, im städtischen wie im ländlichen Raum, für Wohnen wie für Gewerbe. Im Inneren lassen sich nichttragende Wände bei Umbauten mit geringem Aufwand versetzen.

Aus dieser Anpassungsfähigkeit ergeben sich unterschiedliche Nutzungskonzepte, die wir auf Basis desselben Baukörpers entwickeln.

Im **sozialen Wohnungsbau** steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Fokus. Die serielle Bauweise mit standardisierten Grundrissen und vorgefertigten Bauteilen ermöglicht eine kosteneffiziente Realisierung, ohne dabei auf Qualität zu verzichten. Planbare Bauzeiten und Kosten geben Kommunen und Wohnungsunternehmen zudem Sicherheit bei Finanzierung und Belegung.

Das **seniorengerechte Wohnen** haben wir mit unserem Konzept ServiceWOHNEN bereits mehrfach umgesetzt. Barrierefreie Grundrisse, seniorengerechte Duschbäder und Gemeinschaftsräume berücksichtigen die Anforderungen älterer Menschen und ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung.

Auch für **studentisches Wohnen** eignet sich die Bauweise. Kompakte Ein-Zimmer-Apartments mit vorgefertigtem Bad lassen sich in großer Zahl und kurzer Zeit realisieren, ein entscheidender Vorteil in Hochschulstädten, in denen Wohnraum zum Semesterbeginn dringend gebraucht wird. Wohnheime in Holzhybridbauweise bieten damit eine flexible Alternative zu konventionellen Bauweisen.

Darüber hinaus lassen sich unterschiedliche Nutzungen in einem Quartier verbinden. In unserem Projekt Bogumils Park in Taucha entstehen Wohnungen im Betreuten Wohnen und Eigentumswohnungen nebeneinander. Solche gemischten Konzepte fördern die Begegnung zwischen den Generationen und schaffen lebendige Nachbarschaften, die über einzelne Gebäude hinausreichen.

Auch über die Bauzeit hinaus bleibt das Gebäude anpassungsfähig. Die Struktur lässt sich um weitere Solarmodule oder neue Haustechnik ergänzen, und einzelne Bauteile lassen sich einfacher modernisieren als bei konventioneller Bauweise. So bleibt die Immobilie auch bei steigenden technischen Anforderungen auf einem aktuellen Stand.

BAUBESCHREIBUNG STANDARDKÖRPER

Hinter der Flexibilität steht ein klar definierter Aufbau. Massive Bauteile aus Stahlbeton bilden das Fundament und die tragenden Kerne, die vorgefertigten Holzelemente formen Außenwände und Fassade. Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Bauteile unseres Standardkörpers; im Einzelfall richten sich Ausführung und Materialwahl nach Statik, Bauphysik und Grundstück.

Bodenplatte & Kellergeschoss

- Bodenplatte nach statischen Vorgaben und des Baugrundgutachtens aus Stahlbeton
- erforderliche Gründungstiefe ergibt sich aus dem geologischen Bodengrundgutachten
- Keller/Tiefgaragengeschoss aus Stahlbeton
- Umfassungswände im Kellergeschoss aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton der Nutzungsklasse A)
- Decke der Tiefgarage als Filigrandecke
- Materialwahl sonstiger, nicht tragender Innenwände, richtet sich nach architektonischem Ermessen und statischen Vorgaben

Wände

- Errichtung der Außenwände in Holztafelbauweise
- Aufbau von außen nach innen: Holzverschalung Lärche, Traglattung, Fassadenbahn, Gipsfaserplatte, Ständerwerk mit Dämmung, OSB, Gipsfaserplatte, Dämmung, Gipskartonbauplatte
- Wandstärken und Aufbau der jeweiligen Wand ergeben sich aus den Forderungen des Statikers bzw. der Bauphysik in Hinblick auf Schall- und Wärmeschutznachweis
- Nichttragende Innenwände zum Teil aus Leichtmetallständerwänden, mit beidseitig doppellagiger Gipskartonbeplankung und Dämmeinlage oder aus mehrschaligen Holzwänden entsprechend Vorgaben Statik und Brandschutz
- Brandwand (notwendig) in der Blockzeile wird aus Stahlbeton hergestellt

Fassade

- Um die Gestalt des Gebäudes optimal zu unterstreichen und den Charakter dieser Holzhybridbauweise zum Ausdruck zu bringen, wird die Fassade in einer Holzverschalung Lärche vorvergraut und sägerau hergestellt
- Putzbereiche der Blockzeile werden gemäß Planungen umgesetzt

MODULARE WOHNUNGSTYPEN



WOHNRAUM - 1 RAUM WHG	
Wohnen / Kochen / Schlafen	25,82 m²
Bad	4,91 m²
Flur	4,96 m²
Abst.	1,44 m²
Balkon [1/2]	2,50 m²
GESAMTFLÄCHE	**39,63 m²**

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse, Balkon
- seniorengerechtes Duschbad
- Einbauküche
- Abstellraum



WOHNRAUM - 2 RAUM WHG	
Wohnen / Kochen	21,99 m²
Bad	4,91 m²
Schlafen	14,90 m²
Flur	5,84 m²
Abst.	2,90 m²
Balkon [1/2]	2,50 m²
GESAMTFLÄCHE	**53,04 m²**

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse, Balkon
- seniorengerechtes Duschbad
- Einbauküche
- Abstellraum



WOHNRAUM - 3 RAUM WHG	
Wohnen / Kochen	21,68 m²
Schlafen	14,90 m²
Zimmer	10,10 m²
Bad	4,91 m²
Flur	9,21 m²
Abst.	3,01 m²
Balkon [1/2]	2,50 m²
GESAMTFLÄCHE	**66,31 m²**

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse, Balkon
- seniorengerechtes Duschbad
- Einbauküche
- Abstellraum



Modularer Holzhybridbau bei WINCON
Unsere Standards beim Bau

Qualität zeigt sich nicht in großen Worten, sondern in klaren Standards. Seit 2022 haben wir vier Wohnprojekte in modularer Holzhybridbauweise realisiert oder begonnen und unseren Standard dabei mit jedem Projekt weiterentwickelt: vom Effizienzhaus 55 im ServiceWOHNEN am Lindenauer Hafen bis zum Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) im ServiceWOHNEN am Volkspark.

– **Bauweise:** Holzhybrid mit vorgefertigten Wand-, Fassaden- und Badelementen
– **Energiestandard:** aktuelle Projekte als Effizienzhaus 40 mit Planungsziel QNG
– **Wärme:** Luft-Wasser-Wärmepumpen, kein Gasanschluss
– **Strom**: Photovoltaik mit Mieterstrommodell bei ausgewählten Projekten
– **Mobilität:** Ladestationen für E-Bikes, Rollatoren und Elektrofahrzeuge
– **Barrierefreiheit:** ServiceWOHNEN-Projekte nach DIN 18040-2

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum auch für ältere und sozial schwächer gestellte Menschen und legen Wert auf Transparenz gegenüber Investoren, Kommunen und Bewohnern.

Unsere Standards verstehen wir dabei nicht als Endpunkt: Mit jedem neuen Projekt prüfen wir, wo sich Bauweise, Technik und Wohnkonzept weiter verbessern lassen. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben fließen direkt in die Planung der nächsten ein. Dabei setzen wir auf langjährige Partner, vom Holzbau bis zum Pflegedienst, mit dem wir bereits in fünf Projekten zusammenarbeiten.

HOLZHYBRIDBAU - ENERGETISCHES KONZEPT

ENERGIEKONZEPT FÜR EFFIZIENZHAUS 40 | PLANUNGSZIEL QNG

Allgemeine Zielstellung an unsere Projekte im Holzhybridbau

Anzahl WE	72 WE
Beheizte Wohnfläche	4.136 m² (zus. ca. 230 m² Gewerbeeinheit)
Heizsystem	FBH, 1 Heizkreis (Temperaturniveau) für Gebäudeheizsystem. Bad-Heizkörper auch am FBH-Heizkreis, ggf. mit E-Patrone
Dachfläche für solarenergetische Nutzung	Flachdach ca. 1.100 m² (80 m x 14 m) Schätzung: ca. 900 m² netto nach Abzug Dachaufbauten PV-Anlage mit Batteriespeicher in einer Kundenanlage nach §3 Nr. 24a EnWG zur Mieterstromversorgung
Trinkwarmwasserbereitung (TWWB)	Wohnungen mit Dusche, keine Badewanne; zentral (Heizraum) oderbdezentral (Wohnungsstationen), im Planungsbeispiel dezentral
Gebäudestandard	Effizienzhaus 40, Planungsziel QNG
Zielstellung an Energiekonzept	Geringe Energie-/ Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Strom). Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe vor Ort, Hoher Eigenversorgungsanteil bei der Wärme

STANDARD-VERSORGUNGSVARIANTE

[LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPEN + PV-ANLAGE / AUSSENLUFT ALS WÄRMEQUELLE]

Unser Energiekonzept für den Holzhybridbau und für unsere Nutzungskonzepte setzt auf Luft-Wasser-Wärmepumpen. Diese effiziente Methode gewinnt Wärme aus der Umgebungsluft und überträgt diese in das Heizsystem des Gebäudes. Dies reduziert den Bedarf an herkömmlicher Heizenergie und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei.

Das Warmwasser kann je nach Projekt zentral über die Wärmepumpen oder dezentral über Wohnungsstationen bereitet werden. Im Planungsbeispiel sind dezentrale Wohnungsstationen vorgesehen: Sie nutzen die Vorwärmung durch die Luft-Wasser-Wärmepumpen und ergänzen sie bei Bedarf mit elektrischer Nacherwärmung.

PV-Anlage mit Batteriespeicher für Mieterstromversorgung: Die PV-Anlage erzeugt elektrische Energie aus Sonnenlicht und speist diese in einen Batteriespeicher ein. Diese Kundenanlage gemäß §3 Nr. 24a EnWG ermöglicht es, den erzeugten Strom direkt an die Mieter zu liefern, was als Mieterstrom bezeichnet wird. Dadurch können die Mieter den auf dem Dach erzeugten Solarstrom direkt im Haus beziehen. Der Mieterstrompreis darf gesetzlich höchstens 90 % des örtlichen Grundversorgungstarifs betragen.

Insgesamt ist das Energiekonzept darauf ausgerichtet, die Energieeffizienz zu maximieren, erneuerbare Energiequellen zu nutzen und die Mieter über das Mieterstrommodell direkt am vor Ort erzeugten Strom zu beteiligen. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpen und PV-Anlage mit Batteriespeicher bildet ein Energieversorgungssystem ohne fossile Brennstoffe im Gebäude.



KFW EFFIZIENZHAUS 40 GEBÄUDESTANDARD
Unsere Zielstellung

- Geringe Energie-/ Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Strom)
- Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe vor Ort
- Hoher Eigenversorgungsanteil bei der Wärme

QNG
PLANUNGSZIEL

Im KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau" dient die Nachhaltigkeitszertifizierung als Instrument der Qualitätssicherung. Ziel unserer Planungen ist die Auszeichnung unserer Bauvorhaben in Holzhybridbauweise mit dem staatlichen Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Das QNG bewertet Gebäude anhand festgelegter Kriterien in fünf Bereichen:

- SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT
- ÖKONOMISCHE QUALITÄT
- ÖKOLOGISCHE QUALITÄT
- TECHNISCHE QUALITÄT
- PROZESSQUALITÄT

HOLZHYBRIDBAU - ENERGETISCHES KONZEPT

ENERGIE- UND CO_2-BILANZ
PLANWERTE STANDARDKÖRPER (72 WE),
VARIANTE MIT DEZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG

WÄRMEBEDARF/ -ERZEUGUNG	**[kWh/a]**
Raumheizung (EH 40)	105.000
Trinkwarmwasserbereitung (TWWB)	63.000
TWWB-Zirkulation und -Verluste	---
GESAMTWÄRMEERZEUGUNG	**168.000**
STROMBEDARF	**[kWh/a]**
Allgemeinstrombedarf	10.500
Wohneinheiten (Haushaltsstrombedarf)	77.000
E-Mobilität	12.500
Heizstrombedarf Wärmepumpen	40.066
Wohnungsstationen / elektr. Nacherwärmung	15.750
GESAMTSTROMBEDARF	**155.816**
BILANZ PV-STROM	**[kWh/a]**
Erzeugung	93.555
Deckung Strombedarf	66.705
Netzeinspeisung	26.850
ANTEIL VOR-ORT-VERBRAUCH PV-STROM	**71 %**
DECKUNG WÄRMEBEDARF	**[kWh/a]**
Wärmebedarf	168.000
Umweltwärme	112.184
Strom öff. Netz (Antrieb WP + WST)	35.050
PV-Strom (Antrieb WP + WST)	20.766
Gas/ Fernwärme	0
AUTARKIE WÄRMEVERSORGUNG	**79,1 %**
DECKUNG STROMBEDARF	**[kWh/a]**
Strombedarf inkl. Heizstrom	155.816
Strom öff. Netz	89.110
PV-Strom	66.705
AUTARKIE STROMVERSORGUNG	**42,8 %**
CO_2-BILANZ DES GEBÄUDES	**[t/a]**
CO_2-Emissionen Strombezug aus öff. Netz*	31
CO_2-Emissionen PV-Netzeinspeisung*	-9
CO_2-Emissionen Gas-/ Fernwärmebezug	---
CO_2-Gesamtbilanz inkl. „PV-Gutschrift"*	21
CO_2-Emissionen der Wärmeversorgung*	12
davon aus fossilen Brennstoffen vor Ort	0
CO_2-KOSTEN NACH BEHG (WÄRMEVERSORGUNG)	**[€/a]**
CO_2-Kosten der Wärmeversorgung (kein Brennstoffeinsatz)	0

* Bewertet mit dem CO_2-Emissionsfaktor des dt. Strommix mit 344 g/kWh (Umweltbundesamt, Schätzung für 2025)

Anforderungs- & Ankaufsprofil
Grundstücksvoraussetzung - Modularer Holzhybridbau bei WINCON

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundstücksgröße: ca. 3.500 m², **Grundfläche Gebäude:** 1.253 m², **versiegelte Flächen** ca. 500 m²

Der Holzbau stellt eine wichtige Option zur Bewältigung der stetig steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum dar. Er eignet sich besonders für den Umbau, Aufstockungen und den Baulückenschluss in Ballungszentren, wodurch Flächenpotenziale im urbanen Raum genutzt werden können. Mittels unserer seriellen und modularen Bauweise können Effizienzpotenziale bei Planung und Bau und damit Kosten- und Zeitersparnisse realisiert werden.

LAGE UND UMGEBUNG:

Standort: Gute Lage mit genauer Adresse und positiver Umgebungsbewertung
Erreichbarkeit: Gute Anbindung an Verkehrswege, Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln
Infrastruktur: Vorhandensein von Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüssen

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN:

Baugenehmigung: Vorhandene und gültige Baugenehmigung ohne wesentliche Einschränkungen
Bebaubarkeit: Einhaltung der zulässigen Bebauung und Höhenbeschränkungen

BODENBESCHAFFENHEIT:

Bodengutachten: Aktuelles Gutachten zur Tragfähigkeit und Bodenbeschaffenheit
Umweltaspekte: Keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt oder Altlasten

ERSCHLIESSUNG:

Straßenanbindung: Gute und ausreichend breite Straßenanbindung
Anschlüsse: Verfügbarkeit von Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikationsanschlüssen

TOPOGRAFIE:

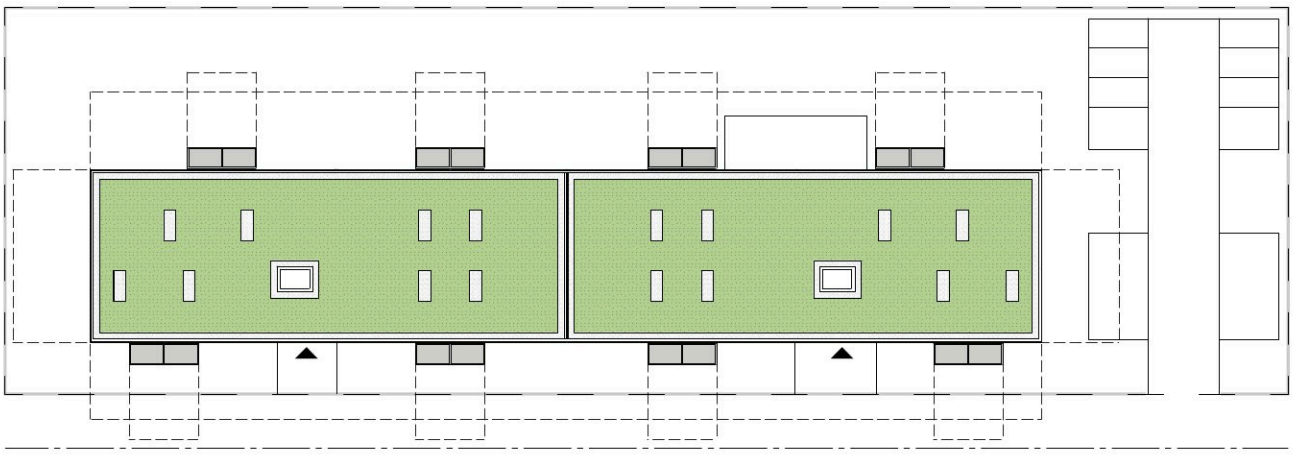
Geländeform: Keine problematischen Hangneigungen oder Bodenabsenkungen

UMWELTASPEKTE:

- Keine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten oder ökologischen Belangen
- Ausreichende Flächen für Grünflächen und eventuelle Baumpflanzungen

108 Meter

32,50 Meter





REFERENZEN

MODULARER HOLZHYBRIDBAU BEI WINCON

BECKERSTR. 25-29, LEIPZIG

Im November 2023 sind die ersten Bewohner in unser ServiceWOHNEN am Lindenauer Hafen eingezogen. Die WINCON Immobilienholding hat hier einen Neubau mit insgesamt 111 Wohneinheiten für Senioren nebst Tagespflege, Tiefgarage und Nebengebäude errichtet, unseren ersten Holzhybridbau.
Energiestandard: Effizienzhaus 55, Bau gefördert durch die KfW; Wärmeversorgung über Fernwärme.







DANKWARTSTR. 9, LEIPZIG

Im Frühjahr 2025 haben wir das ServiceWOHNEN am Silbersee in Leipzig-Lößnig fertiggestellt. Die WINCON Immobilienholding hat hier einen Neubau mit insgesamt 58 barrierefreien Wohneinheiten für Senioren nebst Gemeinschaftsraum, Dachterrasse und im Haus ansässigem Pflegedienst errichtet, unseren zweiten Holzhybridbau mit bis zu acht Geschossen.
Energiestandard: Effizienzhaus 40; Wärmeversorgung über Fernwärme in Kombination mit einer Wärmepumpe, ergänzt durch Photovoltaik.







DIESKAUSTR. 64-68, LEIPZIG

Anfang 2026 haben wir das ServiceWOHNEN am Volkspark in Leipzig-Kleinzschocher fertiggestellt. Der Neubau mit Vorder- und Hinterhaus umfasst insgesamt 89 barrierefreie Wohneinheiten für Senioren nebst Gemeinschaftsraum und Räumen für den im Haus ansässigen Pflegedienst; er ist unser dritter Holzhybridbau.
Energiestandard: Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG); Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Photovoltaik mit Mieterstrommodell.







WINCON AUF EINEN BLICK

15+
Jahre Projektentwicklung in Leipzig und Umgebung

4
Wohnprojekte in modularer Holzhybridbauweise seit 2022

258
barrierefreie ServiceWOHNEN-Einheiten
in drei fertiggestellten Holzhybridbauten

Effizienzhaus 40 QNG
ServiceWOHNEN am Volkspark, Leipzig

ca. 12 Monate
bis zum Bezug (Planwert Standardkörper)

Wärmepumpe statt Gas
über Luft-Wasser-Wärmepumpen

WiNCON
Neue Immobilien

WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG
Dittrichring 8, 04109 Leipzig

Telefon +49 341 332 014-00
info@wincon-immobilien.de
www.wincon-immobilien.de

Stand: November 2026