

NaturRefugium - ein lebendiges und dynamisches Wohnbaumodell

Businessplan, Executive Summary

NaturRefugium Häuser sind preiswerte Selbstbausätze für komfortables Wohnen in langlebigen und individuell gestaltbaren Häusern. Sie werden aus Naturmaterialien von Montageteams auf Franchisingbasis oder von den Bauherren selbst errichtet. Aufgrund von innovativer Technologie und Arbeitskombination sowie guter Platznutzung sind die Häuser bei hoher Wertigkeit und Lebensdauer deutlich günstiger als konventionelle Gebäude. In Bayern genehmigungsfreie Rohbausätze kleiner Gebäude sind schon unter 10.000€ erhältlich.

Grundidee

NaturRefugium-Häuser gehen mit einer völlig neuen Ansatz an das Thema Bauen heran. Während herkömmliche Häuser nach einer möglichst festen Verankerung im Boden suchen und ihre Stabilität aus dem Fundament beziehen, wird die Struktur und Festigkeit unserer Häuser durch einen **in sich stabilen Gitterrahmen** erzeugt. Das Prinzip der NaturRefugium Häuser ist verblüffend einfach: Wir nehmen traditionellen Fachwerkbau und verbinden die Rahmenteile mit einer hochfesten und nicht sichtbaren Verschraubung. Die Häuser verbrauchen wenig Material und können nach Anleitung auch von Laien montiert und zum Teil auch fertig transportiert werden.

Wie beim traditionellen Fachwerk werden die Gefache mit unterschiedlichen Baumaterialien ausgefacht und verkleidet. Balken und Ausfachungen sind Wärmespeicher und Teile der Dämmung. Auf der Innenseite des Fachwerks sorgt eine schlanke **ThermoReflex-Membran** für die eigentliche Dämmung bei geringen Wandbreiten. Die **Innenwände sind nichttragend und immer wieder neu flexibel gestaltbar** und können auch einen Teil der Inneneinrichtung sein. Die Wandverkleidung innen und außen kann immer wieder neu und individuell in Farbe, Struktur und Form verändert und gestaltet werden. Wie bei traditionelle Fachwerkhäuser beträgt die Lebensdauer mehrere hundert Jahre, jedoch ist Wartung und Reparatur viel einfacher.

Mit diesem Prinzip können kleine und große Gebäude hergestellt werden, auch in transportabler Containergröße als fahrbare Mikro-Häuser. Es besteht die Wahl zwischen individuell geplanten, konventionellen Häusern oder aus Containermodulen zusammengestellten. Durch Selbstbau können Kunden Wohnraum für einen Bruchteil des üblichen Marktpreises erstellen. Lokale Handwerker können als Franchisingnehmer den Aufbau und den Innenausbau der Gebäude übernehmen.

Angebotspalette, Nutzungsmöglichkeiten und Zielgruppen

Unter der Marke NaturRefugium werden die Häuser als preiswerte Standardmodule oder frei geplante Gebäude in den Modellreihen **Kompakt, Mobile, Mikro, Studiosus, Kubus** oder **Naturform** angeboten. Allen Häusern liegt eine gleiche Philosophie und Konstruktionsprinzipien zugrunde. Diese Häuser können als Wohnraumerweiterung für bestehende Häuser, als Einzelgebäude sowie Reihenhäuser und Wohnanlagen errichtet werden.

Technologie und Bauweise

Unsere Fachwerk-Häuser werden als Bausätze angeboten. Sie bestehen zu über 95% aus Naturmaterialien. Aufgrund der einfachen, aber durchdachten Struktur können die Häuser durch handwerklich begabte Kunden oder Handwerker errichtet werden. Sie können dabei jede erdenkliche traditionelle oder moderne Form und Größe annehmen. Durch ihre Struktur sind die Häuser erdbebensicher und brauchen in der Regel kein Fundament. Sie können auf jedem ebenen und verfestigten Grund aufgestellt werden. Sie sind einfach und preiswert zu errichten und können leicht gewartet und repariert werden. Eine auf Wärmespeicherung, Reflektion und

Wärmeübergangs-Widerstand basierende Wärmedämmung ermöglicht extra schlanke Wände und verringert die Brandgefahr und Feuchteanfälligkeit der herkömmlichen Dämmung. Die Gebäude können hohen Lasten aufnehmen und daher wie Erdhäuser in den Hang gebaut oder mit einem Erddach versehen werden. Sie erfüllen damit die Anforderungen an eine Low-Impact-Bauweise.

Kundennutzen

Die NaturRefugium-Gebäude haben gegenüber herkömmlichen Gebäuden viele Vorteile. Die wichtigsten davon sind:

- Günstige Gestehungs- und Unterhaltungskosten, weitere Einsparmöglichkeiten durch hohen Eigenleistungsanteil
- Gestaltung, Wohnraumeinteilung und Zimmergrößen leicht veränderbar.
- Schnelle Wohnraumerweiterung sowie mehr Platz für Gewerbe und Freizeit
- Viel Platz auf wenig Raum durch clevere Wohnraumaufteilung und Gestaltung
- In Bayern können kleine Gebäude bis ca. 30m² (75m³ Bruttoraumvolumen) z.B für Singles oder Paare verfahrensfrei und ohne Baugenehmigung errichtet werden.

USP - Unique Selling Proposition - Alleinstellungsmerkmal

In der Kombination von traditionellem Fachwerkgerüst mit innovativer Struktur und modernen Verbindungsmethoden, sowie mit individuell gestaltbarer Formen- und Designvielfalt gibt es solche Gebäude sonst nicht auf dem Markt. Es wird ein breites Zielgruppenspektrum abgedeckt. Fertige Häuser gleicher Größe sind ca. 30-40% günstiger als herkömmliche Bauten und liegen für ein Einfamilienhaus unter 100.000€. Durch gute Wohnraumeinnutzung und dadurch kleineren Einheiten werden sie noch günstiger. Bei Eigenleistung und Mitverwendung eigener Materialien sind die Baukosten für Selbsterbauer (bei Rohbausätzen) nur noch 25-40% von Konkurrenzprodukten. Dadurch können Kundengruppen erreicht werden, für die Bauen normalerweise nicht denkbar ist. Die geplante Lebensdauer von über 100 Jahren durch Verwendung unempfindlicher Materialien und ein werterhaltendes Schichtenmodell beträgt ein Mehrfaches von konventionellen Gebäuden.

Zielgruppe

Die Zielgruppe umfasst Bauherren, die Kosten sparen wollen oder sich ein naturnahes, individuelles Haus, ein Gewerbegebäude oder eine Wohnraumerweiterung wünschen. Dazu gehören auch Menschen, die ihr Haus vom Aussehen oder der Raumaufteilung wieder verändern wollen. Weitere Zielgruppen sind Kommunen, Immobilienbesitzer, Institutionen und Behörden für Wohnbauprojekte, Studentenheime, Flüchtlingsunterkünfte und sozialem Wohnungsbau.

Die Marktsituation

In Deutschland herrscht ein großer Mangel an preiswerten und trotzdem lebenswerten Wohnraum sowie an preiswerten individuell gestalteten Gebäuden. Die Flüchtlingwelle und die erhöhten Anforderungen an Energieeffizienz verschärfen dieses Problem noch. Studenten, junge Familien und Alleinerziehende leiden am meisten darunter. Bauen ist teuer geworden mit m²-Preisen von 1500€ bis zu mehreren tausend Euro. Auch Mikrohäuser (Tiny Houses) und Kompakthäuser haben dieses Preisniveau. NaturRefugium-Gebäude stellen eine preiswerte und attraktive Alternative gegenüber Standard-Gebäuden dar. Für Rohbausätze beginnen die m²-Preise bei ca. 200€.

Weltweiter Markt

Laut der aktuellen Exxon-Studie wird sich der Wohnungsbedarf weltweit bis 2040 vereineinhalbfachen. Dies geschieht hauptsächlich in den Schwellen- und Entwicklungsländern mit Annäherung an den westlichen Wohnstandard. Auf dem Globalmarkt können Naturrefugium-Bausätze schon ab 100\$/m² bereitgestellt werden. Damit sind sie absolut konkurrenzfähig und können bei entsprechender Strategie einen Marktanteil erobern.

Die Fertigung der Bausätze und der Aufbau kann durch vorhandenes Handwerk und Industrie vorgenommen werden und ist weder Material-, Maschinen- noch Personalintensiv. Günstige Preise und Beratung für Kunden und gute Umsatzmöglichkeiten und Betreuung für Franchising-Nehmer sowie laufende Weiterentwicklung sorgen für einen inherenten Markenschutz ohne Patente.

Rohstoffe und Dienstleistungen

Schnittholz ist in Deutschland in großen Mengen und zu günstigen Preisen zu bekommen. Handwerkliche Sägewerke vor Ort können die Fachwerkelemente maßgenau vorkonventionieren und direkt auf die Baustelle liefern. Zimmereien können fast alle anfallenden Arbeiten durchführen. Die Standard-Baumaterialien können preiswert überall hin geliefert werden. Individuelle Inneneinrichtung kann nach Planungsvorgaben und Hilfestellung von jeder guten Schreinerei günstig angefertigt und eingebaut werden. Selbsterbauer können vorgefertigte Einrichtungs-Elemente bestellen oder anfertigen lassen. Hierdurch ergeben sich weitere Franchising-Geschäftsfelder, nämlich der Fertigung und Einbau der Innenausbau- Elemente und Möbel nach der NaturRefugium-Philosophie.

Wie sieht die Markteintrittsstrategie aus?

Für das Bekanntmachen der Häuser gibt es eine Vielzahl von Optionen wie z.B. Nutzung der sozialen Medien, Nutzung normaler Medien wegen der Einzigartigkeit des Projekts und Lösungsmöglichkeiten für real vorhandene Probleme. Website in Verbindung mit Blog und Web-Shop. Kontakt mit Interessengruppen für Natürliches Leben, Immobilien-Gesellschaften, staatlichen und kommunalen Behörden. Ein Bonussystem für Vermittlung. Eine Werbestrategie mit einem gutes Branding. Möglich ist der Bau von mehreren Gebäuden als Vorzeige-Objekte.

Wo steht das Unternehmen gerade?

Momentan gibt es ein Musterhaus sowie ein altes Fachwerkhaus, an denen die Technologien ausprobiert werden. Alle nötigen Werkzeuge und Maschinen stehen zur Verfügung. Drei Websites mit Web-Shop für Standard-Gebäude, Blogs über Bauen, Wohnen und Einrichten werden erweitert. Pläne für diverse Bauten liegen als Skizzen vor. Bei Aufträgen kann sofort produziert werden. Lieferanten für Material sind vorhanden und deren Bestellung ist erprobt worden.

Welche Ziele sollen kurz- bis mittelfristig erreicht werden?

Dokumentation von Informationen, Bauplänen, Bauanleitungen incl. Video-Material. Aufbau einer Vertriebsstruktur und ein Netzwerk an ausgelagerten Dienstleistungen. Training von Franchising-Nehmern, Aufbau einer schlanken Versandstruktur (just-in-time) für die Materialien, zielführende Werbekampagne. In einem Jahr Beendigung aller dieser Vorarbeiten zur Markteinführung, eventuell mit Bau weiterer Musterhäuser. Ab dem 2. Jahr schrittweise Markteinführung und Bau der ersten Häuser. Innerhalb von 5 Jahren Vertrieb im deutschsprachigen Raum und in den Nachbarländern.

Personal

Die Grundidee ist eine schlanke Firma mit Auslagerung aller Tätigkeiten wie Planung nach Muster- und Standard-Vorgaben, Vertrieb, Versand, Bauausführung. Deshalb werden zu Beginn nur ein bis 2 Personen als ständiges Personal gebraucht.

Investitionsbedarf für die nächsten Jahre

Die Investitionskosten liegen je nach Umfang der anfänglichen Modellreihen zwischen 100.000€ und 500.000€. Diese Kosten enthalten auch den Bau von Musterhäusern, die bei Verkauf die Investitionssumme innerhalb von 2 Jahren wieder ausgleicht.

www.NaturRefugium.com * www.MeinKompakthaus.de * www.Das-Kompakthaus.de