Serieller Wohnbau von

ZYKLUSHAUS

von Menschen für Menschen

Infobroschüre Mitarbeiterunterkünfte 2026

Zyklushaus GmbH
Haidach 17
4891 Pöndorf / Österreich

+43 680 1250917
hello@zyklushaus.at

HERZLICH WILLKOMMEN BEI ZYKLUSHAUS

In einem dynamischen Arbeits- und Immobilienmarkt wird flexibler, hochwertiger Wohnraum zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor. Nähe zum Einsatzort, kurze Wege und zeitgemäßer Komfort steigern nicht nur Zufriedenheit und Bindung, sondern auch die Attraktivität von Unternehmen und Projekten.

Zyklushaus steht für seriellen Holzmodulbau mit klaren Werten: Planungssicherheit, Geschwindigkeit, Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Effizienz. Unsere bezugsfertig im Werk produzierten Wohnmodule schaffen verlässlichen Wohnraum – skalierbar, langlebig und ressourcenschonend.

So entstehen Lösungen, die sich flexibel an den Bedarf anpassen, Investitionen kalkulierbar machen und Menschen ein Zuhause bieten, in dem sie gerne ankommen und bleiben

Thomas Auinger
Gründer

Ziga Skrjanc
Co-Gründer

Wege entstehen dadurch, das man sie geht.

Franz Kaffka

Raus aus der Abhängigkeit

Investiere in das Wohlbefinden deiner Mitarbeiter und schaffe langfristige Planungssicherheit für dein Hotel, indem du die Herausforderungen im Bereich der Mitarbeiterunterkünfte gezielt angehst.

Die Bewältigung von hohen laufenden Mietkosten, fehlenden langfristigen Mietverträgen und veralteten Quartieren bietet nicht nur finanzielle Entlastung, sondern fördert auch eine langfristige, positive Bindung deiner Mitarbeiter an dein Hotel.

- **Hohe laufende Mietkosten:** Aktuelle externe Unterbringungen belasten Ihr Hotel finanziell und bieten wenig Mehrwert.
- **Keine langfristigen Mietverträge:** Die fehlende Möglichkeit von langfristigen Verträgen schafft Unsicherheiten in Ihrer Kostenplanung.
- **Veralteter Zustand der Quartiere:** Externe Unterkünfte werden vernachlässigt, was zu Unzufriedenheit bei Mitarbeitern und schlechter Bindung führt.

1. Wand- und Plattenverbindung zu einem Modul

2. Das Modul wird technisch ausgerüstet

3. Verpackung und Transport zur Baustelle

Deine Vorteile

Du kannst durch die Bereitstellung von Mitarbeiterunterkünften nicht nur die Arbeitsbedingungen für dein Personal verbessern, sondern auch die eigene Wettbewerbsfähigkeit und Betriebseffizienz steigern.

01

Attraktiver Arbeitgeber

Wenn du als zusätzliche Annehmlichkeit Mitarbeiterunterkünfte zur Verfügung stellst, dann positionierst du dich als sehr attraktiver Arbeitgeber. Dies verbessert deine Fähigkeit, qualifizierte Arbeitskräfte in einem wettbewerbsintensiven Arbeitsmarkt zu gewinnen und auch zu halten.

02

Positive Auswirkung auf die Arbeitsmoral

Die Bereitstellung von komfortablen und bequemen Wohnmöglichkeiten verbessert die allgemeine Arbeitsmoral und Mitarbeiterzufriedenheit. Deine Mitarbeiter*innen kommen pünktlich und entspannt an. Dies wirkt sich auch auf den Kundenservice aus.

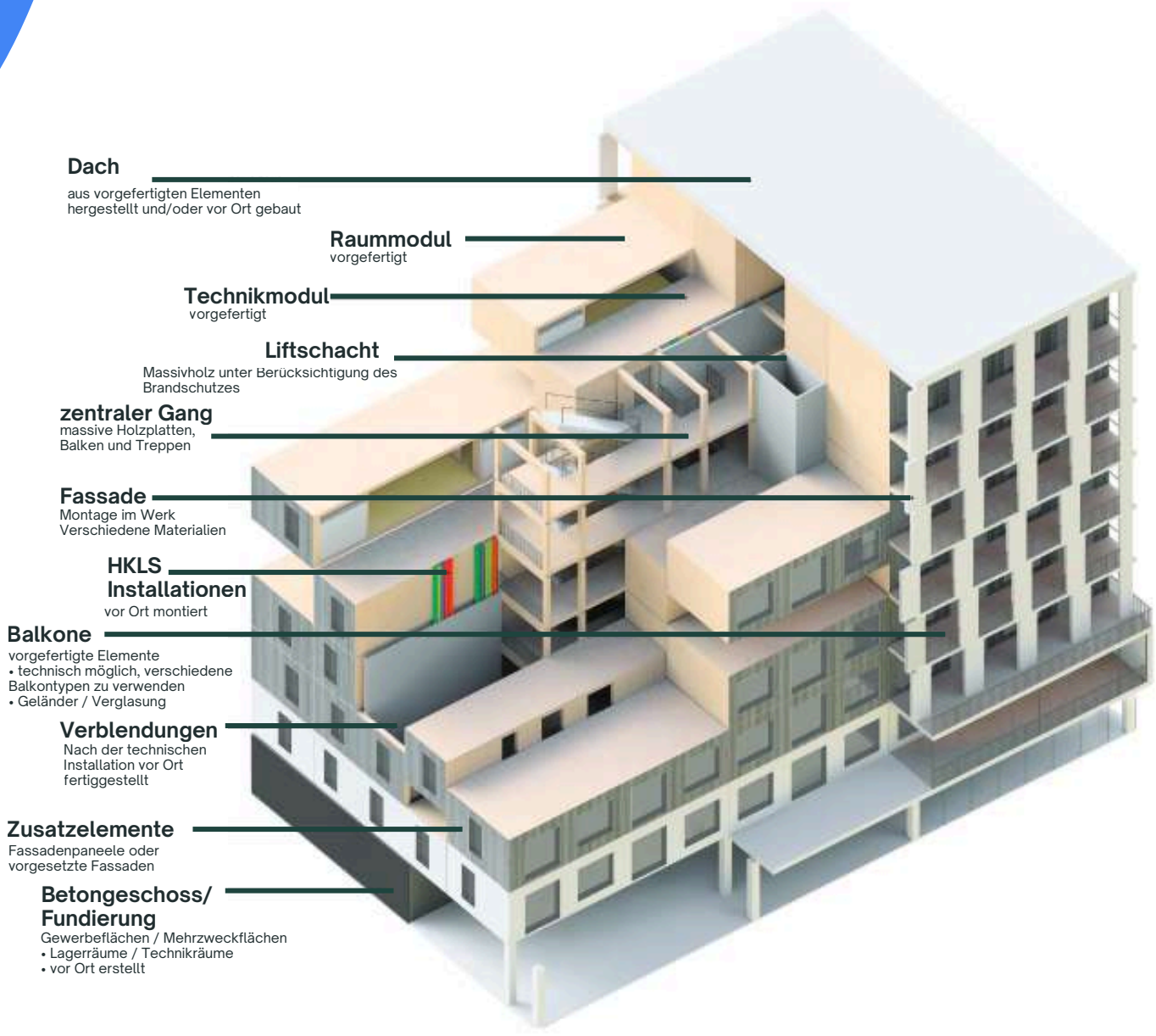
03

Flexibilität & Kosteneffizienz

Mit eigenen Mitarbeiterunterkünften kannst du auf saisonale Schwankungen und kurzfristigen Personalbedarf leichter reagieren. Mitarbeiter aus anderen Ländern oder Regionen können sofort unterstützen, was deine Werbe- und Unterbringungskosten reduziert.

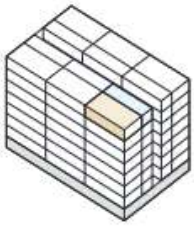
Aufbau eines Modulgebäudes

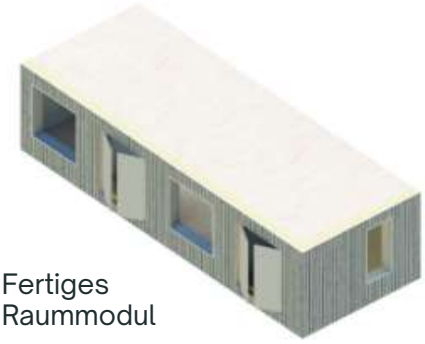
- Vorgefertigte Module und optimierte Details – schnelle Montagezeit
- Brandschutz durch massive Holz- und Brandschutzoberflächen
- Steifer und starrer zentraler Gebäudekern



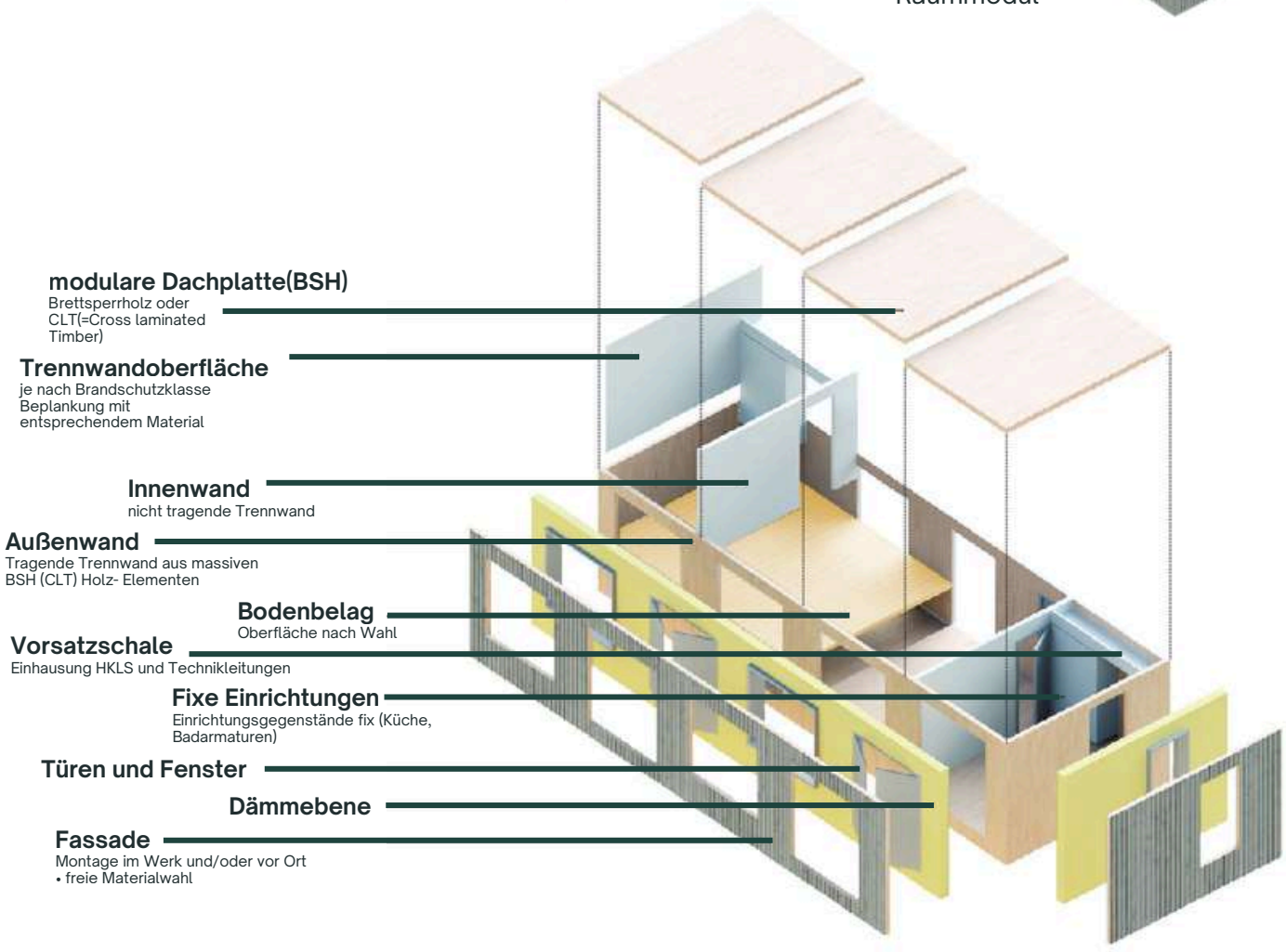
Aufbau eines Raummoduls

- Im Werk unter gleichbleibenden Umgebungsbedingungen vorgefertigt
- Fertige Oberflächen, vormontierte technische Installationen und vorinstallierte Armaturen
- Grundmodule:
  - Raummodul (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Arbeitsbereich)
  - Technikmodul (Küche, Bad, Toilette)
- Brandschutz durch massives Holz und feuerfeste/beständige Oberflächen und Materialien
- Sehr gute Schallschutzwerte durch technische Strukturdetails und Akustikschichten





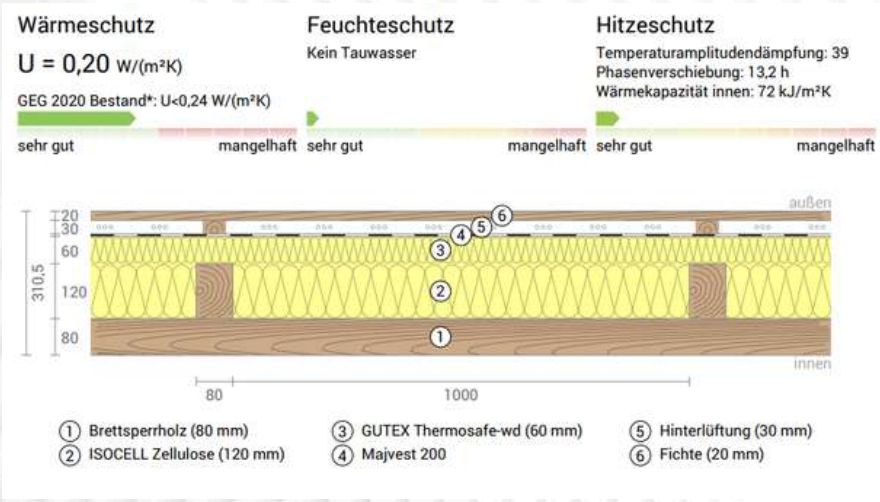
Fertiges Raummodul



Aufbauten

Standardkonfiguartion

Außenwand



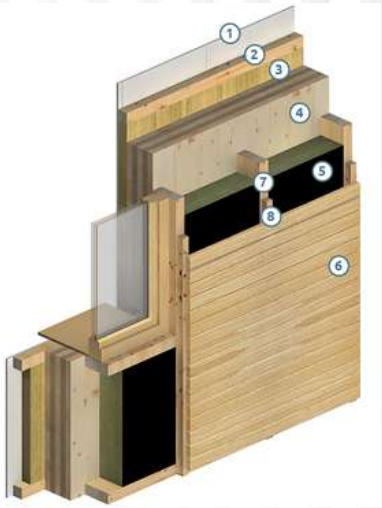
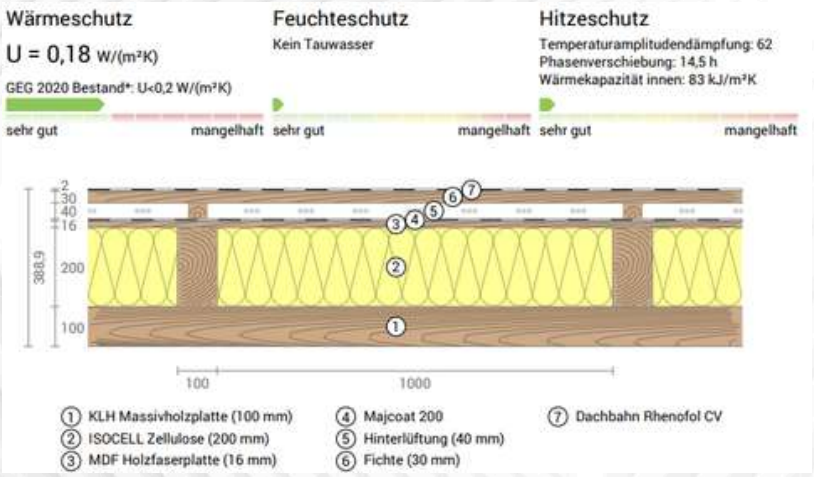


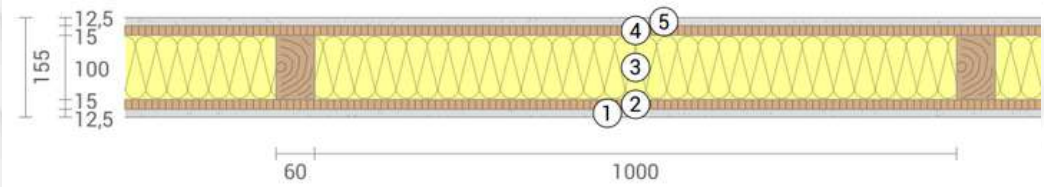
Bild 1: Wandaufbau mit GK Beplanung innen

Dachaufbau



1. CLT Massivholzplatte 100 mm
2. KVH Balken - dazwischen Dämmung 200 mm
3. MDF Holzfaserplatte 16 mm
4. Diffusionsoffene Dachbahn SIGA
5. Hinterlüftung 40 mm
6. Holzschalung 30 mm
7. EPDM-Bahn (Flachdach) oder Blecheindeckung (Satteldach)

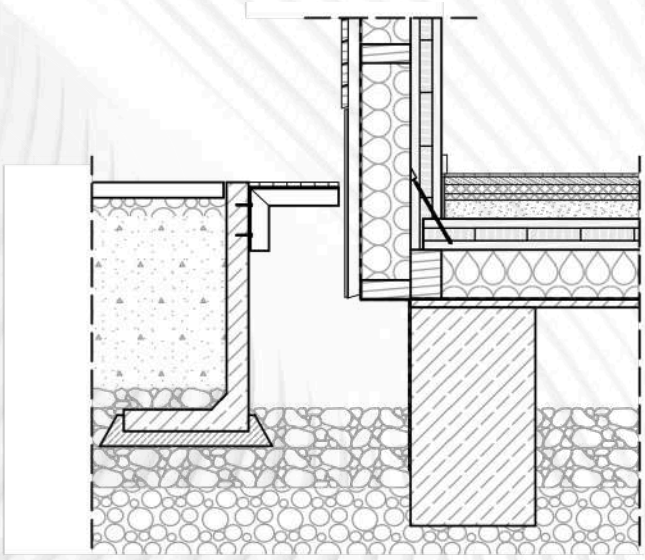
Aufbau Innenwand



1. Gipskartonplatte, Stoßfugen genetzt und gespachtelt 12,5 mm
2. OSB/3 15 mm
3. KVH 100x60 mm - dazwischen Mineralwolle 100 mm
4. OSB/3 15 mm
5. Gipskartonplatte, Stoßfugen genetzt und gespachtelt 12,5 mm

Gründungsoptionen

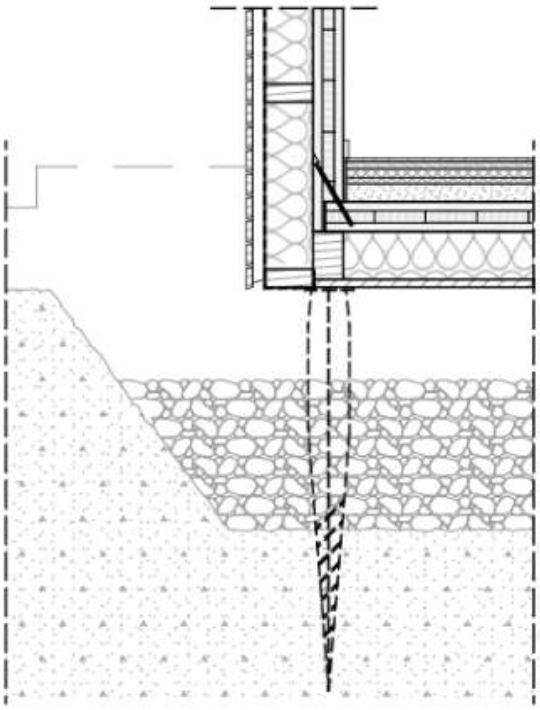
Standardkonfiguartion



Streifen o. Punktundamente
mit Rost und L-Stein
+ unterlüftet
barrierefrei

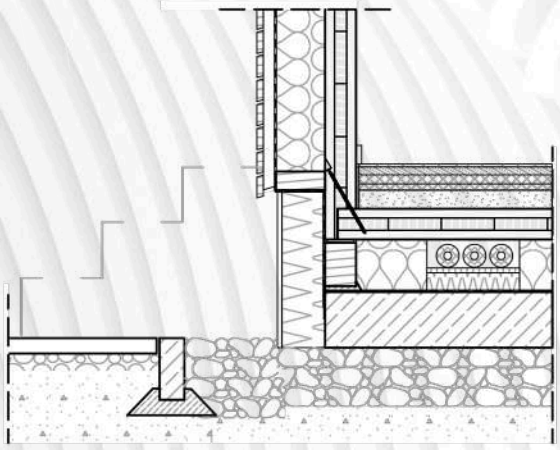
1 Streifen- und Punktfundamente Beton

2 Schraubfundamente



Schraubfundamente
unterlüftet

3 Betonplattenfundament



bewehrte Bodenplatten
mit Kiesstreifen

Flexibles Apartment

Für flexible Mitarbeiter und Unternehmen

Modulbauweise: Die effiziente Lösung für moderne Wohn- und Vermietungsprojekte

Dieses Beispielprojekt umfasst 30 vollwertige Wohneinheiten mit jeweils rund 25 m² sowie großzügige Gemeinschaftsbereiche wie Küche, Fitnessraum, Aufenthaltszonen oder Sauna. Die Grundstruktur ist flexibel anpassbar und kann je nach Nutzung – etwa als Apartments, Gästezimmer, Personalunterkünfte oder saisonale Vermietung – individuell gestaltet werden.

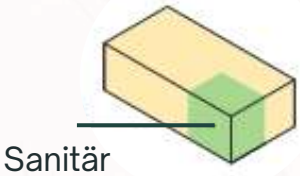
Durch die modulare Bauweise werden Zeit und Kosten optimal eingesetzt, da ein Großteil der Arbeit witterungsunabhängig im Werk erfolgt. Die Montage vor Ort ist schnell und präzise, wodurch Bauzeiten auf ein Minimum reduziert werden. So bleiben bestehende Abläufe – egal ob Tourismusbetrieb, Unternehmen, Gemeinde oder Vermieter – weitgehend ungestört.

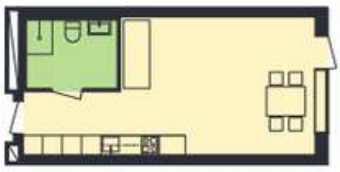
Die Lösung verbindet hohe Qualität, modernes Design und maximale Flexibilität und eignet sich ideal für Projekte, bei denen schneller Bezug, planbare Kosten und funktionale Raumnutzung im Vordergrund stehen.

ZYKLUSHAUS
FLEXIBLES WOHNEN

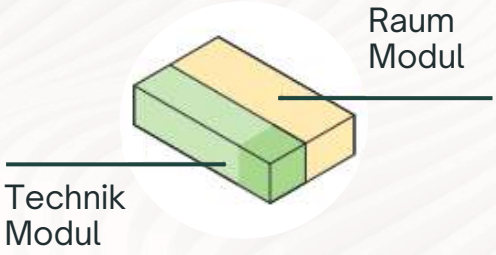
Flexible Module

Einzel Modul Apartment

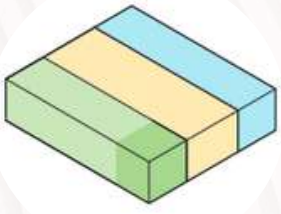




Doppel Modul Apartment



Multi Modul Apartment



Flexibles Apartment

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG IN JEDEM APARTMENT

- Flexible Möbel
- Bad mit WC
- Küchenzeile
- Terrasse

GEMEINSCHAFTSRÄUME

- Lagerraum
- Sauna
- Fitness
- Grill-/Chillarea

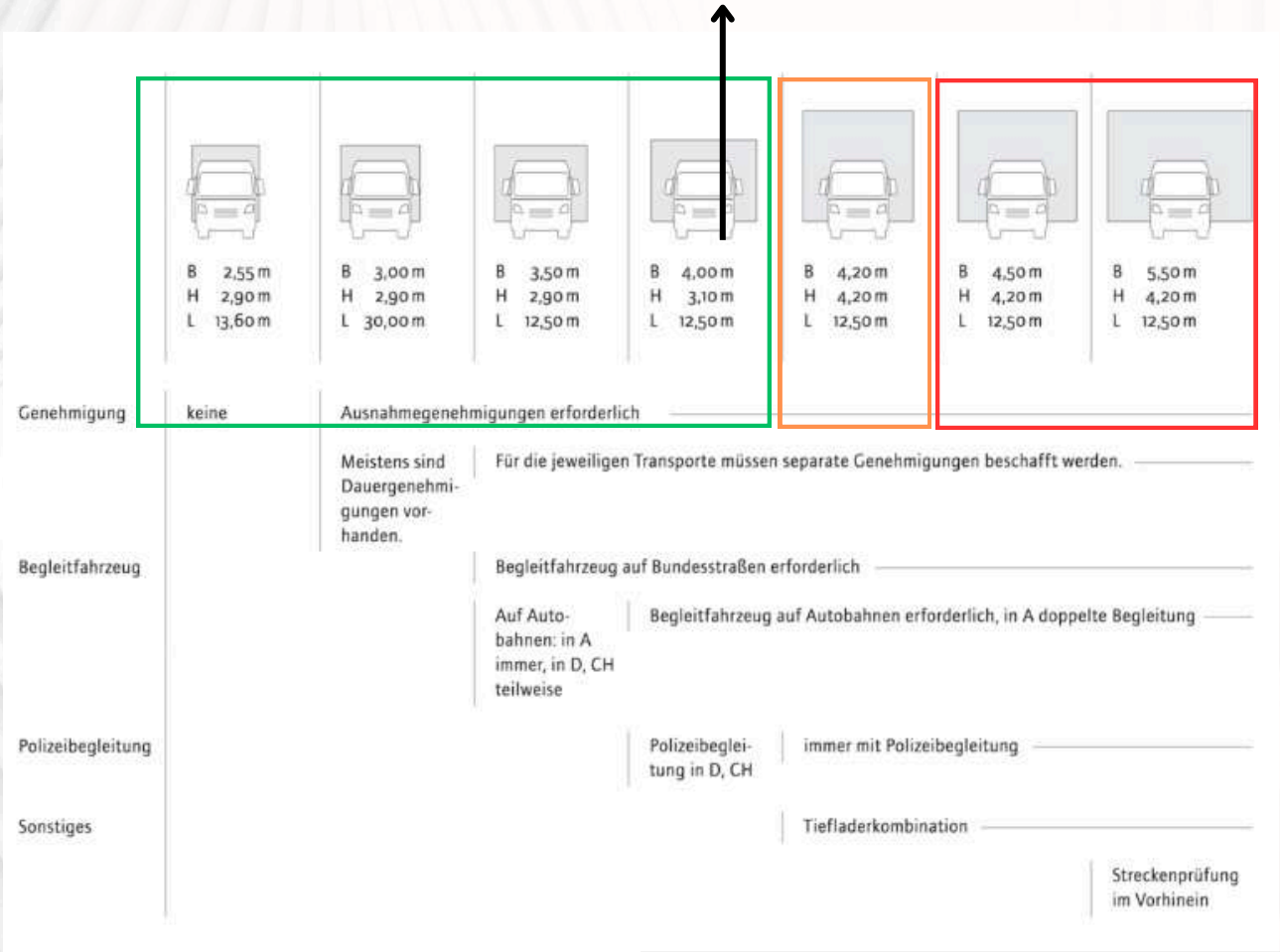
ZYKLUSHAUS
FLEXIBLES WOHNEN

Planungsgrundlagen

Raummodule

Die maximalen Abmessungen eines Raummoduls hängen von den Transportmöglichkeiten ab und müssen von Anfang an berücksichtigt werden.

Optimal ist eine Breite von 3,45 m. Bis 4,0 m bleibt der Transport kostenneutral bzw. nur leicht teurer. Ab einer Breite über 4,0 m steigen Aufwand und Kosten deutlich.



Aufwands- und Kostenzunahme

Diese Angaben gelten für Deutschland, Schweiz und Österreich, wenn nicht anders angegeben.
Quellen: Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. kg (Hg.),

Die Produktion
von Holzraummodulen im Werk

Industriell gefertigt. Bezugsfertig geliefert. Effizient realisiert.

Bei Zyklushaus entstehen Gebäude nicht auf der Baustelle, sondern präzise im Werk. Unsere Holzraummodule werden industriell vorgefertigt und bezugsfertig ausgeliefert – inklusive aller relevanten Gewerke. Dieses Prinzip schafft Planungssicherheit, reduziert Risiken und verkürzt Bauzeiten signifikant.

Produktion im Werk – statt komplexer Koordination auf der Baustelle

Die komplette Herstellung der Module erfolgt witterungsunabhängig in kontrollierter Umgebung. Sämtliche Gewerke werden im Werk integriert und koordiniert:

- Tragstruktur
- Dämmung & Gebäudehülle
- Fenster & Türen
- Elektroinstallation
- Sanitär & Heizung
- Oberflächen, Böden, Bäder
- Optional Möblierung

Für den Bauherrn bedeutet das:
keine aufwendige Gewerkekoordination auf der Baustelle, keine Terminabstimmungen zwischen einzelnen Firmen, keine Schnittstellenprobleme.

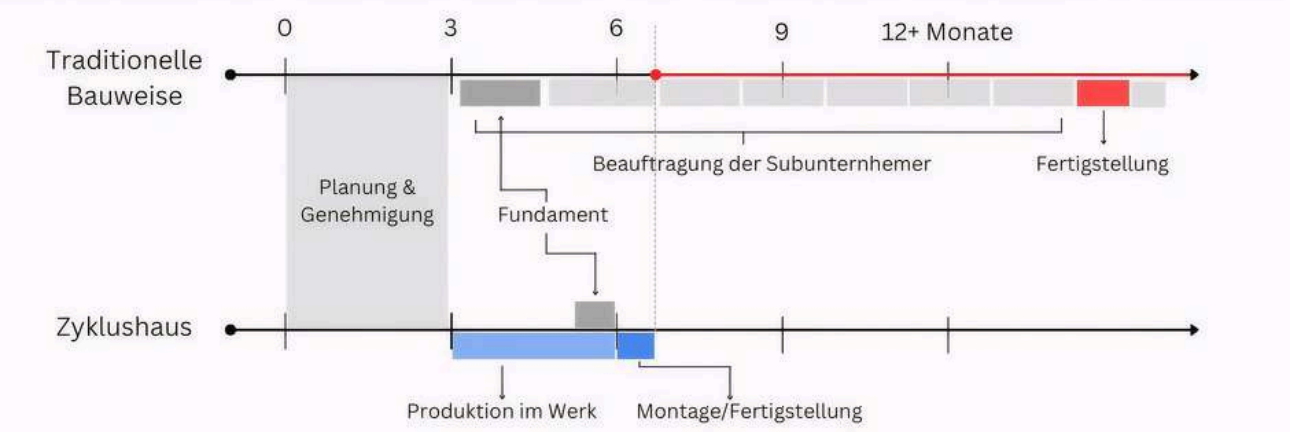
Bezugsfertige Module – effizient geliefert

Nach Fertigstellung werden die Module transportsicher verpackt und per LKW zur Baustelle geliefert. Vor Ort beschränkt sich der Leistungsumfang auf:

- Versetzen der Module mittels Autokran
- Verbindung der Module untereinander
- Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser)

Der klassische Baustellenbetrieb mit monatelanger Bauzeit entfällt nahezu vollständig. Die Montage erfolgt innerhalb weniger Tage.

So schnell geht's



ROADMAP

STARTSCHUSS

Entwurfspaket

Planungsvertrag

STARTSCHUSS
ERSTGESPRÄCH & VORENTWURF BASISPAKET

- Ersttelefonat
- gemeinsamer Onlinetermin zur Durchsprache des Projektes
- Erarbeitung eines ersten Konzeptes zur Machbarkeit
- Darstellung des vorgeschlagenen Lösungsansatzes in Form eines Grundrisses
- Richtkostenschätzung für Ihr Projekt inkl. Einschätzung zu Transport, Montage und Fundament.

GENEHMIGUNGS -PLANUNG

ca. 12 Wochen

GENEHMIGUNGSPLANUNG
BEHÖRDLICHE EINREICHPLANUNG

- Einreichplanung mit behördlicher Genehmigung.
- Unterlagenerstellung mit Unterstützung eines lokalen Planungspartners oder Architekten
- Je nach Region und Gemeinde kann es unterschiedlich lange dauern, bis der Baubescheid erteilt wird.

Kaufvertrag

PRODUKTION

ca. 8-16 Wochen

PRODUKTION
IM WERK

- Werk- und Detailplanung
- Produktion der bezugsfertigen Module.
- Logistikplanung.

Transport

AUSLIEFERUNG & MONTAGE

ca. 1-2 Wochen

AUSLIEFERUNG
UND MONTAGE

- Wenn die Fundierung und das Grundstück mit sämtlichen bauseitigen Anschlüssen zur Verfügung stehen,
- erfolgt die Anlieferung per Schwerlasttransport und Montage via Kran auf den Bestimmungsort

Investitionseckdaten

(Richtkosten)

MODULBAU (BEZUGSFERTIG)

ca. 2.100 €/m², zzgl. MwSt.

- Richtpreis für die Module (Apartments und Nebenräume), schlüsselfertig.
- Pro Bruttofläche.

TRANSPORT & MONTAGE

ca. 250 €/m², zzgl. MwSt.

- Annahme: Lieferung Zentralraum Österreich und Süddeutschland
- Bis 12 m Länge und Breite < 3,5 m.

MÖBEL

ca. 300 €/m², zzgl. MwSt.

- Kann stark nach Ausstattung variieren.

FUNDIERUNG

ca. 200€/m², zzgl. MwSt.

- Annahme Streifenfundamente

*Sämtliche Preise dienen lediglich zur Orientierung. Die exakten Kosten werden nach Beauftragung des Vorentwurf-Basispakets ermittelt.

Was unsere Kunden sagen

Wir freuen uns über so viel positives Feedback!

Peter Huber
Projekmanager Adidas AG, DE

Peter Huber
1 Rezension
★★★★★ vor 6 Tagen

Zyklushaus - dieser Name hat bei uns vom ersten Kontakt bis zur Fertigstellung für Kompetenz im Holzbau, Verständnis für den Kunden, Termintreue und Flexibilität gestanden.
Gerade weil wir nachhaltig handeln wollten und zugleich einen hohen Anspruch an Qualität haben, war der Holzbau mit Vorfertigung die perfekte Lösung.
Vom ersten Kontakt bis zur Übergabe ein tolles Projekt. Unser Gebäude am HOME FIELD in Herzogenaurach hat uns schon viel Freude gebracht! Danke, Zyklushaus!

Jörg Tölzel
Unternehmer, DE

Jörg Tölzel
Local Guide · 103 Rezensionen
★★★★★ Bearbeitet: vor 4 Monaten

Wir haben mit Zyklushaus vier Wohneinheiten – bestehend aus je zwei Modulen und einem Technik/Lagermodul – für die Kurzzeitvermietung gebaut. Das ganze lief bei sehr kurzer Vorlaufzeit (von Vertragsunterzeichnung bis Schlüsselübergabe hatten wir ca. 5 Monate) weitgehend reibungslos und die Jungs haben unsere Ideen und Vorgaben in enger Abstimmung sehr gut umgesetzt. Wer möchte, kann bei uns probewohnen!

Jiri Krizek
Reitstallbesitzer, AT

Jiri Krizek
1 Rezension
★★★★★ vor 2 Wochen

Wir haben vor zwei Jahren einen Zubau mit der Firma Zyklushaus durchgeführt. Unsere individuellen Wünsche wurden in bester Qualität realisiert. Kommunikation mit den Zuständigen von Zyklushaus war sehr angenehm und Qualität der Arbeiten und Materialien war sehr gut. Wir können die Firma nur weiter empfehlen.

Uwe Bothe
Marketingmanager, DE

U B
Local Guide · 91 Rezensionen
★★★★★ vor einem Jahr

Top Beratung und sehr zu empfehlen! Man merkt, dass Thomas und Ziga mit Leidenschaft dabei sind. Wir haben unglaublich viel über die modulare Bauweise erfahren, uns während des gesamten Prozesses sehr wohlgefühlt und können Zyklushaus nur jedem empfehlen, der sich ebenfalls für ein Modulhaus interessiert.

Bettina Praschinger
Marketingmanager, AT

Ich habe gemeinsam mit dem Team von Zyklus Haus die Planung für ein Modulhaus umgesetzt und bin mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden. Schon die erste Kontaktaufnahme war unkompliziert und angenehm, gefolgt von ausführlichen und gut durchdachten Planungsgesprächen. Auf meine Wünsche wurde jederzeit eingegangen, und der Austausch fand stets auf Augenhöhe statt.
Besonders positiv hervorheben möchte ich den freundlichen Umgang und das ehrliche Interesse daran, die bestmögliche Lösung für den Kunden zu finden. Auch die finanzielle Transparenz während des gesamten Projekts war sehr klar und nachvollziehbar – ein wichtiger Punkt bei Vorhaben dieser Größenordnung.
Ich habe mich bei Zyklus Haus sehr gut aufgehoben gefühlt und kann das Team aus voller Überzeugung weiterempfehlen.

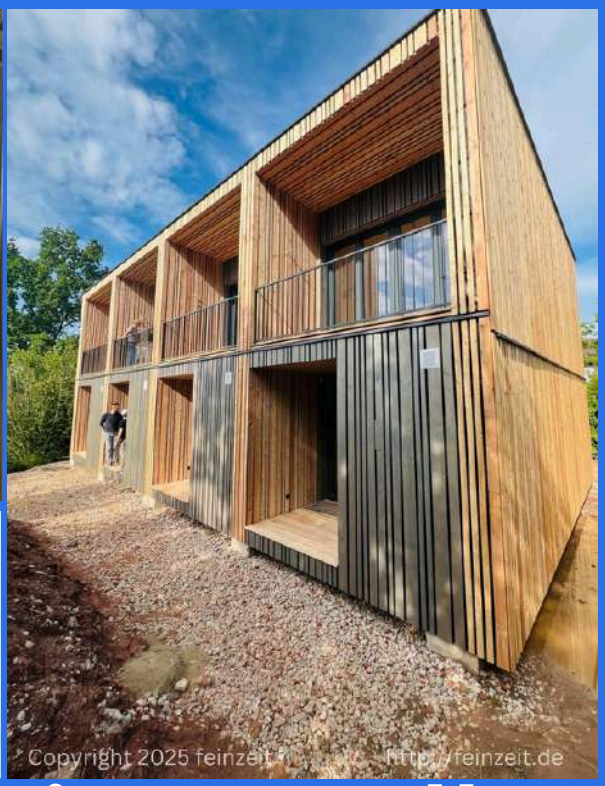
Horst Gutmann
IT-Manager, AT

Horst Gutmann
Local Guide · 15 Rezensionen
★★★★★ vor 4 Monaten

Mit Zyklushaus haben wir eine Firma gefunden, die nicht versucht, Design-Luftschlösser zu bauen, sondern uns auf technischer Ebene voll abgeholt hat. Thomas und Ziga haben es geschafft, uns für den Modulbau noch mehr zu begeistern als wir es ohnehin schon waren. Mit viel Expertise und Leidenschaft, die man einfach in jedem Gespräch und jeder Kommunikation spürt, sind keine Themen und Fragen tabu und wurden in unserem Fall bisher immer gut und schnell geklärt! Die Kommunikation ist auch einfach allgemein schnell und effektiv, sodass keine Themen liegenbleiben!

Martina Lechner
Unternehmerin, AT

"Wir bekamen einen zuverlässigen Partner an die Hand der uns bis zum Ende optimal begleitet hat.



Projektstatus: Fertig gestellt

Ferienwohnungen

BAMBERG, DE

Probewohnen möglich

Planungszeit
02/2025 - 04/2025

Produktionszeit
05 - 07/2025

Energiestandard
KfW 40

Wohneinheiten
4 WE je 55m² +
Sauna und Terrasse

Bezugszeitpunkt

08/2025

Bauherr
Firma feinzeit.

28 August, 2025

www.zyklushaus.at

Projektstatus: Fertig gestellt

Adidas N.

HERZOGENAURACH, DE

Planungszeit
1 Monate

Produktionszeit
3 Monate

Bauweise
Brettsperrholz

Bauherr
adidas AG

17 April, 2025

Projektstatus: in Planung

Teamhaus Hotel A.

KÖNIGSLEITEN, AT

Planungszeit
11/2026 - aktuell

Bruttogeschossfläche
700m²

Zimmeranzahl
24 Einheiten mit je 28m²

Geplanter Bezug
Q4/2026

Bauweise
Brettsperrholz

Bauherr
Hotel A.

15 Jänner, 2025

ZYKLUSHAUS
FLEXIBLES WOHNEN

Buche jetzt dein Erstgespräch über unsere Homepage zu einem Zeitpunkt deiner Wahl.

JETZT GESPRÄCH VEREINBAREN

Let`s talk

+43 680 1250917
hello@zyklushaus.at

Zyklushaus GmbH
Haidach 17
4891 Pöndorf / Österreich
www.zyklushaus.at

BAUMEISTER