

PASSIVE STEEL HOMES | OFFIZIELLER MASTER-KATALOG 2026

MASTER-SPEZIFIKATION & PREISLEITFADEN 2026

Leichtstahlbau, Passivhaus-Bauphysik, Thermisch Trennungsfreie Gebäudehülle & Schlüsselfertige Budgetkalkulation



OFFIZIELLES HERSTELLER- & EXPORTEUR-IMPRESSUM

- Hersteller / Generalübernehmer: YAGMAHAN BAUUNTERNEHMEN GMBH & CO. KG
- Architektur- & Markendivision: SerVilla & Passive Steel Homes International
- Registrierung: Steuer-Nr. Maltepe 929 013 7460 | MERSIS: 0929013746000018
- Standards: EN 1090-2 CE, Passivhaus Institut PHI, Eurocode 3/8, ISO 9001:2015
- Logistik & Zoll: Direkter Mega-Sattelzug-Transport in 14 Länder mit ATR & EUR.1 (0% Zoll)

ABSCHNITT 1: MANAGEMENT-ZUSAMMENFASSUNG & PASSIVHAUS-VISION

30 Jahre Ingenieurkompetenz: Passive Steel Homes ist eine moderne Offsite-Wohnbau-Marke, entwickelt von Yagmahan Bau und SerVilla, gestützt auf über 30 Jahre Ingenieurerfahrung und ein Archiv von 1.281 Architekturprojekten. Im Gegensatz zu traditionellen Stahlbetonbauten bieten unsere Villen einen Netto-Null-CO2-Fußabdruck, bis zu 90% Heiz-/Kühlenergieeinsparung und elastische Erdbebensicherheit bis zu einer Magnitude von Mw 9,0.

Passivhaus-Philosophie: Angesichts der Klimakrise und steigender Energiekosten sind Passivhaus-Standards kein Luxus mehr, sondern eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Auf automatisierten CNC-Rollformanlagen aus hochfestem S350GD+Z275 Baustahl gefertigt, wird unser Stahlskelett vor Ort absolut wärmebrückenfrei verschlossen – mit garantierter Nutzungsdauer von über 100 Jahren.

ABSCHNITT 2: BAUPHYSIK, LEISTUNGSSTANDARDS & ENERGIEEFFIZIENZ

Bauteil	Material & Schichtaufbau	Leistungswert	Internationale Norm
Tragendes Stahlskelett	S350GD+Z275 (275 g/m ² Feuerverzinkung)	350 MPa Streckgrenze	EN 10346, Eurocode 3
Außenwand U-Wert	120 mm Steinwolle-WDVS + 140 mm Steg-Steinwolle	U = 0,12 – 0,14 W/m ² K	Passivhaus Institut (PHI)
Dach U-Wert	300 mm Steinwolle kreuzweise + Dampfbremse	U = 0,10 W/m ² K	KfW 40 / Minergie-P
Passivhaus-Fenster	Schüco/Rehau 82mm, 3-fach Verglasung Argon Ug=0,5	Uw = 0,75 – 0,80 W/m ² K	EN 10077, PHI-Zertifiziert
Luftdichtheit (n50)	Feuchtevariable Dampfbremse + Blower-Door-Test	n50 ≤ 0,60 1/h (Ø 0,45)	EN 13829 Blower-Door
Erdbeben & Brandschutz	Duktilitätsfaktor R=5,0, A1 nicht brennbar	Mw 9,0 Erdbeben / REI 90	Eurocode 8, EN 13501-1

ABSCHNITT 3: DIE VIER LIEFERPAKETE UND LEISTUNGSUMFÄNGE

PAKET P1

€190 – €250 / m²

Tragwerk & Stahlbausatz

S350GD+Z275 hochfeste verzinkte Stahlprofile, vorgebohrte Schraubverbindungen, Schwerlastanker, Eurocode 3/8 Statik und 3D-Montageanleitung. Ideal für regionale Bauunternehmer mit eigenem Montageskader.

PAKET P2

€340 – €430 / m²

Isolierter Rohbau & Außenbeplankung

P1 Stahlbausatz + Außenbeplankung (zementgebundene Platten), 140 mm A1 Steinwollendämmung zwischen den Ständern und diffusionsoffene Windschutzbahn. Werksseitig gesicherter Kälteschutz.

PAKET P3

€590 – €780 / m²

Zertifizierte Passivhaus-Hülle (Bestseller)

P2 Isolierter Rohbau + durchgehendes 120 mm Steinwolle-WDVS (wärmebrückenfrei), Stehfalz-Metalldach, Schüco/Rehau 3-fach Passivhausfenster (Ug=0,5) und luftdichte Systemklebebänder. Garantierter Blower-Door-Wert n50 ≤ 0,60 1/h.

PAKET P4

€980 – €1.290 / m²

Schlüsselfertiger Grundausbau & MEP

P3 Passivhaushülle + zweilagige Feuerschutz-Gipskartonbeplankung innen, schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung, Innentüren, Leerverrohrung Elektro und Sanitärleitungen. Bereit für Bodenbeläge und Sanitärendmontage.

ABSCHNITT 4: UMFASSENDER PREISLEITFADEN & KOSTENANALYTIK

4.1 Werkspreise pro m² für das Jahr 2026

Lieferpaket	Werkspreis (€/m²)	Schlüsselfertig-Spanne*	Montagezeit	Zielgruppe
P1: Tragwerk-Bausatz	€190 – €250	€280 – €390 / m²	7 – 10 Tage	Bauunternehmer mit eigenem Team
P2: Isolierter Rohbau	€340 – €430	€650 – €880 / m²	14 – 20 Tage	Selbstbauer & Ausbauerherren
★ P3: Passivhaus-Hülle	€590 – €780	€1.150 – €1.490 / m²	25 – 35 Tage	Zertifizierte Passivhaus-Bauherren
P4: Grundausbau	€980 – €1.290	€1.850 – €2.650 / m²	45 – 60 Tage	Sorgenfreie Investoren
Voll-Schlüsselfertig	€1.850 – €2.650	Inklusive	90 – 120 Tage	Einzugsfertige Premium-Übergabe

4.2 Kostenverteilung beim schlüsselfertigen Bau (%)

Gewerk / Kostenkategorie	Anteil Gesamt (%)	Kostenbereich (€/m²)	Enthaltene Hauptkomponenten
Tragendes Stahlskelett	32%	€220 – €280 / m²	S350GD Stahl, Ankerbolzen, Statikprüfung, CNC-Rollformen
Passivhaus-Hülle & Dämmung	24%	€370 – €480 / m²	120mm Steinwolle-WDVS, Stehfalzdach, Dreifachverglasung
Innenausbau & Trockenbau	18%	€280 – €380 / m²	Feuerschutz-Gipskarton, Parkett/Fliesen, Innentüren, Anstrich
Haustechnik, Wärmepumpe & Solar	14%	€220 – €320 / m²	KWL-Lüftung mit WRG, Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Vorbereitung
Planung, Logistik & Bauleitung	12%	€180 – €250 / m²	BIM-Planung, LKW-Fracht, Verzollung, Richtmeister-Supervision
GESAMTSUMME	100%	€1.850 – €2.650 / m²	Zertifizierter Passivhaus-Standard schlüsselfertig

4.3 14-Länder-Matrix: Logistik, Schneelast und Zoll

Zielland	Statik / Schneelast	LKW-Fracht	Zollregelung	Lokale Förderung & Norm
Deutschland	1,00x	€3.200	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	KfW 40 / QNG Förderfähig
Schweiz	1,08x	€3.800	EUR.1-Bescheinigung (0% EFTA)	Minergie-P Standard
Österreich	1,06x	€3.000	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	klimaaktiv / OIB-6
Schweden	1,07x	€4.400	ATR + Ro-Ro-Fähre	BBR Arktis-Dämmung
Norwegen	1,08x	€4.600	EUR.1-Bescheinigung (0% EFTA)	TEK17 Schneelast-Norm
Finnland	1,07x	€4.500	ATR + Ro-Ro-Fähre	RakMK Kälteschutz
Frankreich	1,00x	€3.400	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	RE2020 CO2-Reduktion
Niederlande	1,02x	€3.300	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	BENG Nullenergie
Belgien	1,00x	€3.300	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	PEB/EPB Konform
Großbritannien (UK)	1,02x	€3.900	UK-Zollabfertigung	Future Homes Standard 2025
Irland	1,02x	€4.200	ATR + Ro-Ro-Fähre	SEAI Grant & nZEB A2
Spanien	0,95x	€3.700	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	CTE HE0 Hitzeschutz
Italien	1,05x	€3.100	ATR-Warenverkehr (0% Zoll)	NTC/EC8 Erdbebenzone
Türkei	1,06x	€800	Direkttransport Werk	TBDY 2018 Erdbebenklasse 1

4.4 Vier Typische Villen-Simulationen

Villentyp & Fläche	P1 Tragwerk	P2 Isolierter Rohbau	P3 Passivhülle	P4 Schlüsselfertig
45 m² Kompakt Tiny Villa	€9.900 – €12.500	€17.500 – €21.500	€31.000 – €39.000	€51.500 – €67.000
95 m² 1-Geschossiger Bungalow	€20.900 – €26.500	€36.800 – €46.500	€65.500 – €84.000	€108.000 – €141.000
160 m² 2-Geschossige Familienvilla	€36.000 – €45.500	€63.500 – €80.000	€113.000 – €145.000	€186.000 – €243.000
280 m² Prestige Anwesen	€64.500 – €81.000	€114.000 – €143.000	€202.000 – €260.000	€333.000 – €435.000

4.5 20-Jahre Energie-Amortisation & Netto-Einsparung (ROI)

Kriterium (160 m² Villa)	Konventioneller Neubau	Passive Steel Home	Netto-Finanzvorteil
Jährlicher Heiz-/Kühlbedarf	120 kWh / m²a	15 kWh / m²a	87,5% Energieeinsparung
Jährliche Energiekosten	€7.680 / Jahr	€960 / Jahr	€6.720 / Jahr Netto-Vorteil

(€0,40/kWh)			
5 Jahre Kumulierte Kosten	€38.400	€4.800	€33.600 Ersparnis
10 Jahre Kumulierte Kosten	€76.800	€9.600	€67.200 Netto-Gewinn
20 JAHRE GESAMT-NETTO-ERSPARNIS	€153.600	€19.200	€134.400 NETTO-GEWINN!

ABSCHNITT 5: ARCHITEKTUR-KOLLEKTION & 25 AUSGEWÄHLTE MODELLE

Modell-Kollektion: Auswahl von 25 ikonischen Entwürfen aus dem SerVilla-Portfolio mit 1.281 Architekturprojekten. Jedes Modell wird mit 3D-Rendering, Flächendaten und vier vorkalkulierten Paketpreisen dargestellt:



KOD: 25-1003 • 99 m² • 1-Geschossig • 2 Schlafzimmer

Modell 25-1003 — 99 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €18.800 – €24.800

P2 Isolierter Rohbau: €33.700 – €42.600

★ P3 Passivhaus-Hülle: €58.400 – €77.200 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €97.000 – €127.700



KOD: 25-1004 • 114 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 25-1004 — 114 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €21.700 – €28.500

P2 Isolierter Rohbau: €38.800 – €49.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €67.300 – €88.900 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €111.700 – €147.100



KOD: 25-1005 • 135 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 25-1005 — 135 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €25.600 – €33.800

P2 Isolierter Rohbau: €45.900 – €58.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €79.600 – €105.300 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €132.300 – €174.200



KOD: 22-1017 • 187 m² • 1-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-1017 — 187 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €35.500 – €46.800

P2 Isolierter Rohbau: €63.600 – €80.400

★ P3 Passivhaus-Hülle: €110.300 – €145.900 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €183.300 – €241.200



KOD: 22-1016 • 221 m² • 1-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-1016 — 221 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €42.000 – €55.200

P2 Isolierter Rohbau: €75.100 – €95.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €130.400 – €172.400 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €216.600 – €285.100



KOD: 69-571 • 285 m² • 1-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 69-571 — 285 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €54.200 – €71.200

P2 Isolierter Rohbau: €96.900 – €122.600

★ P3 Passivhaus-Hülle: €168.200 – €222.300 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €279.300 – €367.600



KOD: 22-2042 • 100 m² • 2-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 22-2042 — 100 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €19.600 – €25.800

P2 Isolierter Rohbau: €35.000 – €44.300

★ P3 Passivhaus-Hülle: €60.800 – €80.300 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €100.900 – €132.900



KOD: 22-2009 • 164 m² • 2-Geschossig • 4 Schlafzimmer

Modell 22-2009 — 164 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €32.100 – €42.200

P2 Isolierter Rohbau: €57.400 – €72.600

★ P3 Passivhaus-Hülle: €99.700 – €131.800 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €165.500 – €217.900



KOD: 25-2008 • 195 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2008 — 195 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €38.200 – €50.200

P2 Isolierter Rohbau: €68.300 – €86.400

★ P3 Passivhaus-Hülle: €118.500 – €156.700 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €196.800 – €259.100



KOD: 25-2006 • 229 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2006 — 229 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €44.800 – €59.000

P2 Isolierter Rohbau: €80.200 – €101.400

★ P3 Passivhaus-Hülle: €139.200 – €184.000 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €231.200 – €304.300



KOD: 25-2002 • 254 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2002 — 254 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €49.700 – €65.400

P2 Isolierter Rohbau: €89.000 – €112.500

★ P3 Passivhaus-Hülle: €154.400 – €204.100 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €256.400 – €337.500



KOD: 25-2001 • 298 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2001 — 298 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €58.300 – €76.700

P2 Isolierter Rohbau: €104.400 – €132.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €181.100 – €239.400 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €300.800 – €396.000



KOD: 25-2007 • 210 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2007 — 210 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €41.100 – €54.100

P2 Isolierter Rohbau: €73.500 – €93.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €127.600 – €168.700 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €212.000 – €279.000



KOD: 25-2005 • 757 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2005 — 757 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €148.100 – €194.900

P2 Isolierter Rohbau: €265.100 – €335.300

★ P3 Passivhaus-Hülle: €460.000 – €608.200 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €764.100 – €1.005.800



KOD: 25-2004 • 406 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2004 — 406 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €79.500 – €104.500

P2 Isolierter Rohbau: €142.200 – €179.800

★ P3 Passivhaus-Hülle: €246.700 – €326.200 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €409.800 – €539.500



KOD: 25-1002 • 132 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 25-1002 — 132 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €25.100 – €33.000

P2 Isolierter Rohbau: €44.900 – €56.800

★ P3 Passivhaus-Hülle: €77.900 – €103.000 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €129.400 – €170.300



KOD: 25-2003 • 186 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 25-2003 — 186 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €36.400 – €47.900

P2 Isolierter Rohbau: €65.100 – €82.400

★ P3 Passivhaus-Hülle: €113.000 – €149.400 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €187.700 – €247.100



KOD: 25-1001 • 103 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 25-1001 — 103 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €19.600 – €25.800

P2 Isolierter Rohbau: €35.000 – €44.300

★ P3 Passivhaus-Hülle: €60.800 – €80.300 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €100.900 – €132.900



KOD: 22-1020 • 100 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 22-1020 — 100 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €19.000 – €25.000

P2 Isolierter Rohbau: €34.000 – €43.000

★ P3 Passivhaus-Hülle: €59.000 – €78.000 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €98.000 – €129.000



KOD: 22-1019 • 101 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 22-1019 — 101 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €19.200 – €25.200

P2 Isolierter Rohbau: €34.300 – €43.400

★ P3 Passivhaus-Hülle: €59.600 – €78.800 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €99.000 – €130.300



KOD: 22-1018 • 109 m² • 1-Geschossig • 3 Schlafzimmer

Modell 22-1018 — 109 m², 1 Geschoss

P1 Tragwerk-Bausatz: €20.700 – €27.200

P2 Isolierter Rohbau: €37.100 – €46.900

★ P3 Passivhaus-Hülle: €64.300 – €85.000 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €106.800 – €140.600



KOD: 22-2045 • 401 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-2045 — 401 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €78.500 – €103.300

P2 Isolierter Rohbau: €140.400 – €177.600

★ P3 Passivhaus-Hülle: €243.700 – €322.200 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €404.800 – €532.800



KOD: 22-2044 • 206 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-2044 — 206 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €40.300 – €53.000

P2 Isolierter Rohbau: €72.100 – €91.200

★ P3 Passivhaus-Hülle: €125.200 – €165.500 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €207.900 – €273.700



KOD: 22-2043 • 242 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-2043 — 242 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €47.400 – €62.300

P2 Isolierter Rohbau: €84.700 – €107.200

★ P3 Passivhaus-Hülle: €147.100 – €194.400 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €244.300 – €321.500



KOD: 22-2041 • 218 m² • 2-Geschossig • 5 Schlafzimmer

Modell 22-2041 — 218 m², 2 Geschosse

P1 Tragwerk-Bausatz: €42.700 – €56.100

P2 Isolierter Rohbau: €76.300 – €96.600

★ P3 Passivhaus-Hülle: €132.500 – €175.100 (Empfohlen)

P4 Grundausbau: €220.000 – €289.700

ABSCHNITT 6: 7-PHASEN-BAUABLAUF, FAQ & KONTAKT

Phase 1: 1. Bedarfsanalyse & Modellwahl (1 Woche): Individuelle Anpassung an Grundstück, Topografie und Bebauungsplan.

Phase 2: 2. Eurocode 3/8 Statik & 3D-BIM-Planung (1–2 Wochen): Prüffähige Berechnung für Wind-, Schnee- und Erdbebenlasten.

Phase 3: 3. CNC-Rollformfertigung (2–3 Wochen): Millimetergenaue Vorfertigung ($\pm 0,5$ mm) und Barcode-Kennzeichnung aller Profile.

Phase 4: 4. EU-Logistik & Zollabfertigung (3–7 Tage): Verladung in Mega-Sattelzüge mit ATR/EUR.1 für 0% zollfreie Einfuhr.

Phase 5: 5. Tragwerksmontage & Verankerung (7–15 Tage): Aufstellen auf der Bodenplatte durch lokale Monteure oder Richtmeister.

Phase 6: 6. Wärmedämmung, Stehfalzdach & Fenster (15–20 Tage): 120 mm Steinwolle-WDVS, Stehfalzdach und 3-fach-Fenster.

Phase 7: 7. Blower-Door-Luftdichtheitsmessung & Übergabe (1 Tag): Nachweis $n_{50} \leq 0,60$ 1/h und Aushändigung des Energieausweises.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN (FAQ)

Zoll & MwSt.: Alle Preise sind Netto-Werksexportpreise. Bei Lieferungen in die EU fällt dank ATR-Zertifikat 0% Zoll an (EUR.1 für die Schweiz). Es wird lediglich die reguläre lokale Einfuhrumsatzsteuer Ihres Landes fällig.

Korrosionsschutz: Das Stahlskelett besteht aus S350GD Baustahl mit beidseitiger 275 g/m² Zinkauflage. Vollständig geschützt innerhalb der luftdichten Wärmehülle. Nutzungsdauer über 100 Jahre.

Baustellenmontage: Alle Profile sind mit Laser-Teilnummern entsprechend dem 3D-BIM-Montagehandbuch beschriftet. Verschraubt ohne Schweißen. Montage durch lokale Handwerker oder mit SerVilla-Richtmeister.

KONTAKT & BERATUNG

KONTAKTINFORMATIONEN

YAĞMAHAN İNŞAAT TAAHHÜT LTD. ŞTİ. & SERVILLA PASSIVE STEEL HOMES

- Maltepe Merkez Ofis: Cevizli Mah. Orhan Gazi Cad. No: 24/B, Maltepe, İstanbul, Türkiye
- WhatsApp & Mobil Proje Hattı: +90 505 507 04 18
- Santral: +90 216 614 04 34
- E-Posta: info@servilla.net | export@passivesteehhomes.com
- Resmî Portallar: passivesteehhomes.com | steelframevilla.com | servilla.com.tr
- Çalışma Saatleri: Pazartesi – Cumartesi, 08:30 – 19:30 (TSİ)