



Die beste  
Wachstumsrate  
hat immer noch  
die Natur.

Anforderungen an den Wohnbau in der Zukunft

DI (FH) Christian Struber, MBA

Wien, am 18.09.2018



# DI (BA) Christian Struber, MBA

Geschäftsführer **Salzburg Wohnbau Gruppe**

Vorsitzender des Aufsichtsrates der **Salzburg AG**

Ehrenämter:

- Präsident **Hilfswerk Salzburg**
- Bundesobmann **ARGE Eigenheim**



# Wohnbaugruppe



GES. ZUR FÖRDERUNG DES WOHNBAUS GMBH	25,10%
BSH	20,33%
ÖSW	20,33%
SSW GES	20,33%
UNIQA ÖSTERREICH VERSICHERUNGEN AG	13,90%



BSH	25%
ÖSW	25%
SSW GEN	25%
SSW GES	25%



SALZBURG WOHNBAU GMBH	100%
-----------------------	------



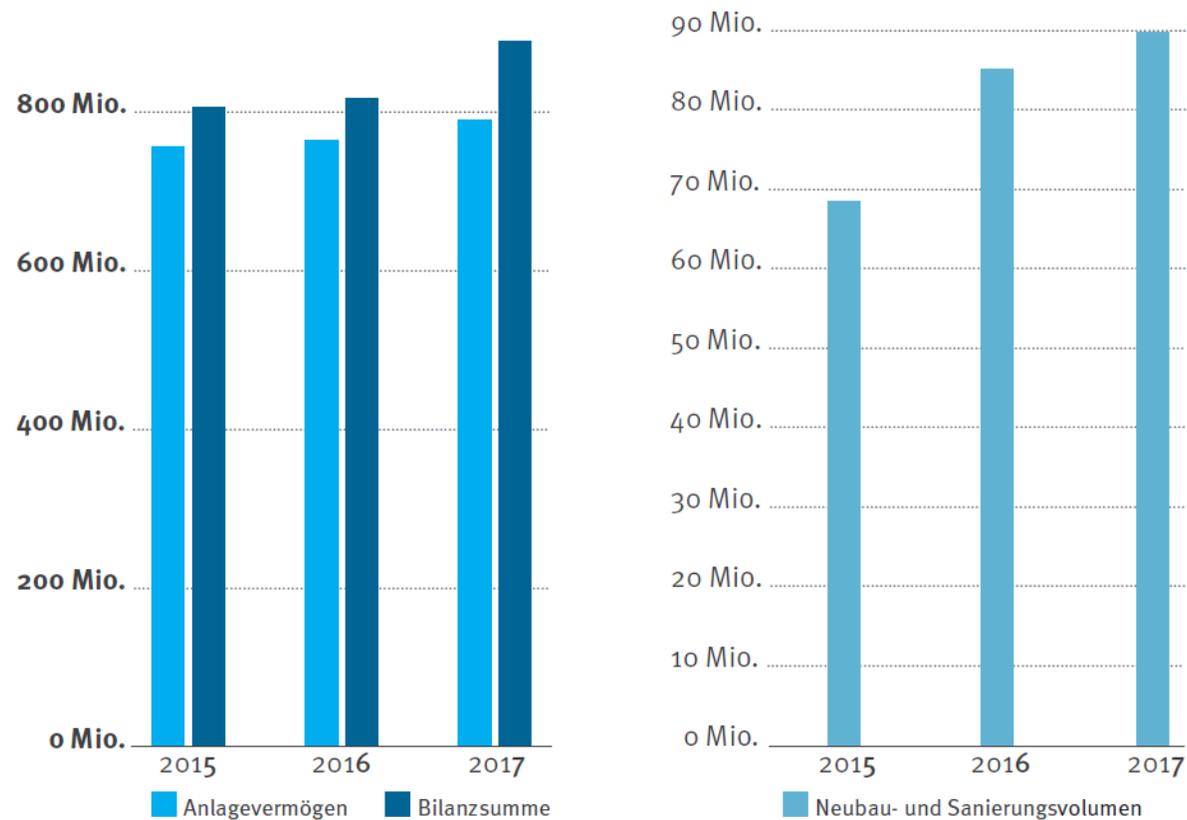
ÖSW, ÖWB, BSH und SSW sind Mitgliedsunternehmen der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Salzburgs



# Kennzahlen 2017

	Produzierte m <sup>2</sup> Wohnraum 2017:	32.610
	Anzahl kommunaler Projekte gesamt per 31.12.2017:	309
	Anzahl errichteter Wohneinheiten 2017:	302
	Hausverwaltungseinheiten 2017:	31.537

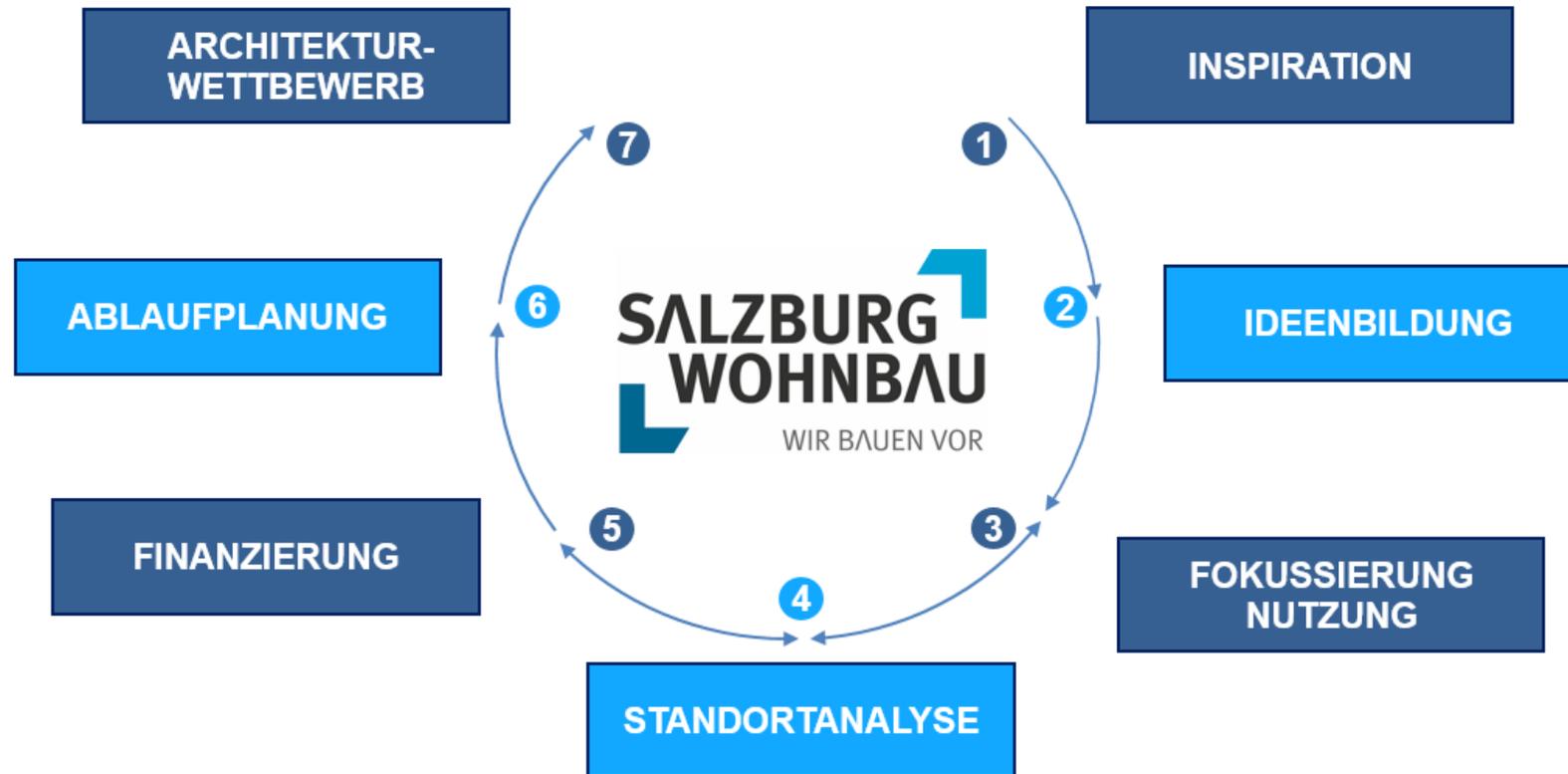
# Kennzahlen 2017



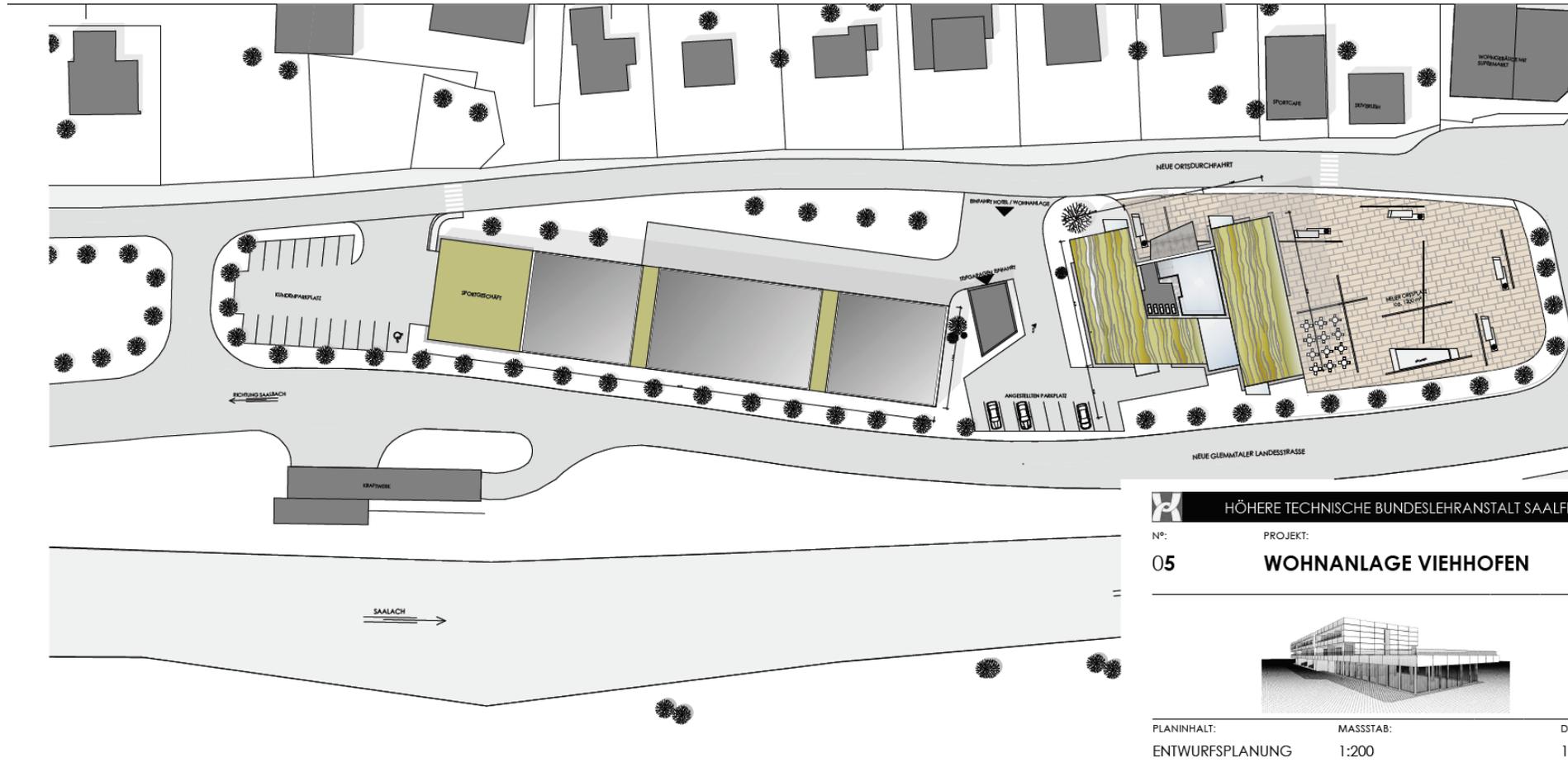
	2015	2016	2017
Anlagevermögen	744 Mio.	752 Mio.	778 Mio.
Bilanzsumme	794 Mio.	805 Mio.	875 Mio.
Neubau- und Sanierungsvolumen	67,7 Mio.	84,1 Mio.	88,7 Mio.

# Projektentwicklung

## Von der Projektidee zur Umsetzung



# Machbarkeitsstudien



Viehhofen - Ortskernentwicklung

# Wettbewerbe



Rauris – SWH, KIGA, betreutes Wohnen



Lessach – Gemeindeamt und VS

# Sanierungen & Erweiterungen



Taxenbach – Sanierung Schulzentrum



Radstadt – Erweiterung SPZ

# Neue Schwerpunkte



Oberalm - Recyclinghof

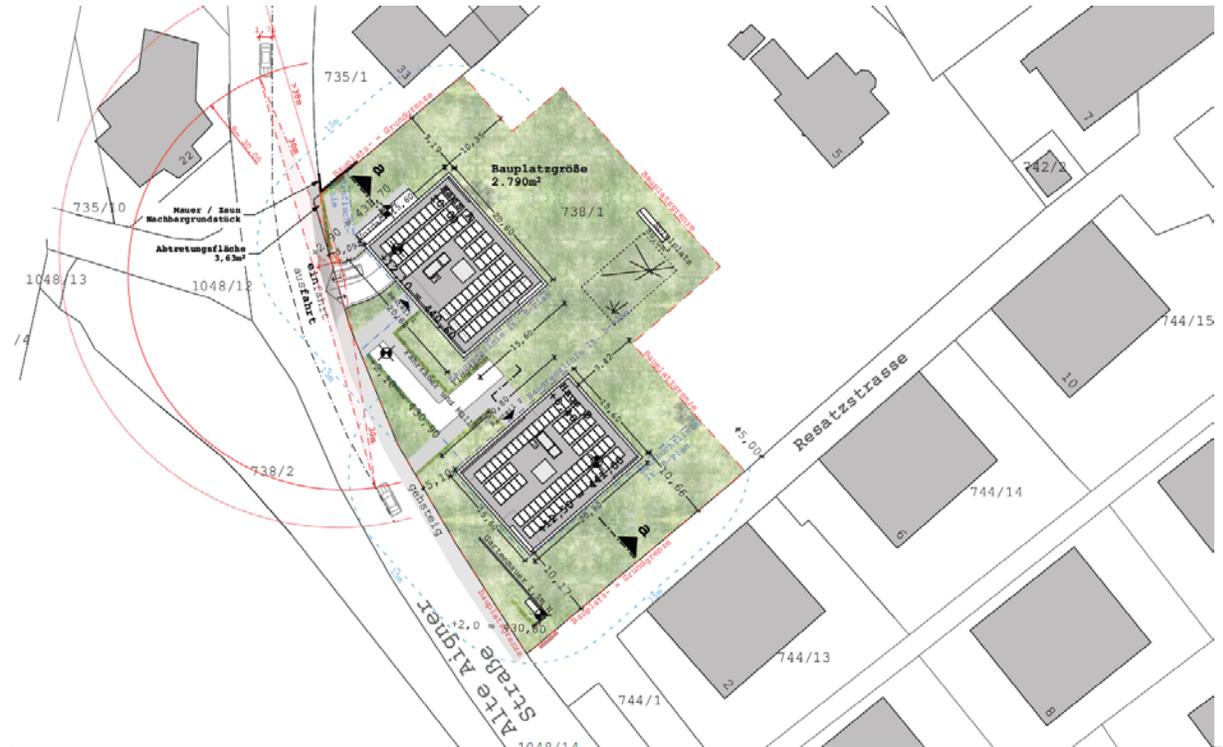


Salzburg – Linzer Bundesstr. Überbauung Billa

# Projekt- und Baumanagement für Private/Externe



Anif - Fürstenweg



Aigen – Alte Aigner Str.



# Ausgangsbasis

- └ Nahezu alle neuen Objekte werden mit PV-Anlagen ausgestattet
- └ Die Anlagen werden hinsichtlich Jahresertrag optimiert geplant
- └ Der Jahresertrag wird mittels Simulationssoftware ermittelt
- └ Schattenverursachende Objekte werden berücksichtigt
- └ Auf der vorhandenen Dachfläche wird die optimale PV-Anlage geplant
- └ Der PV-Strom kann von den Bewohnern genutzt werden

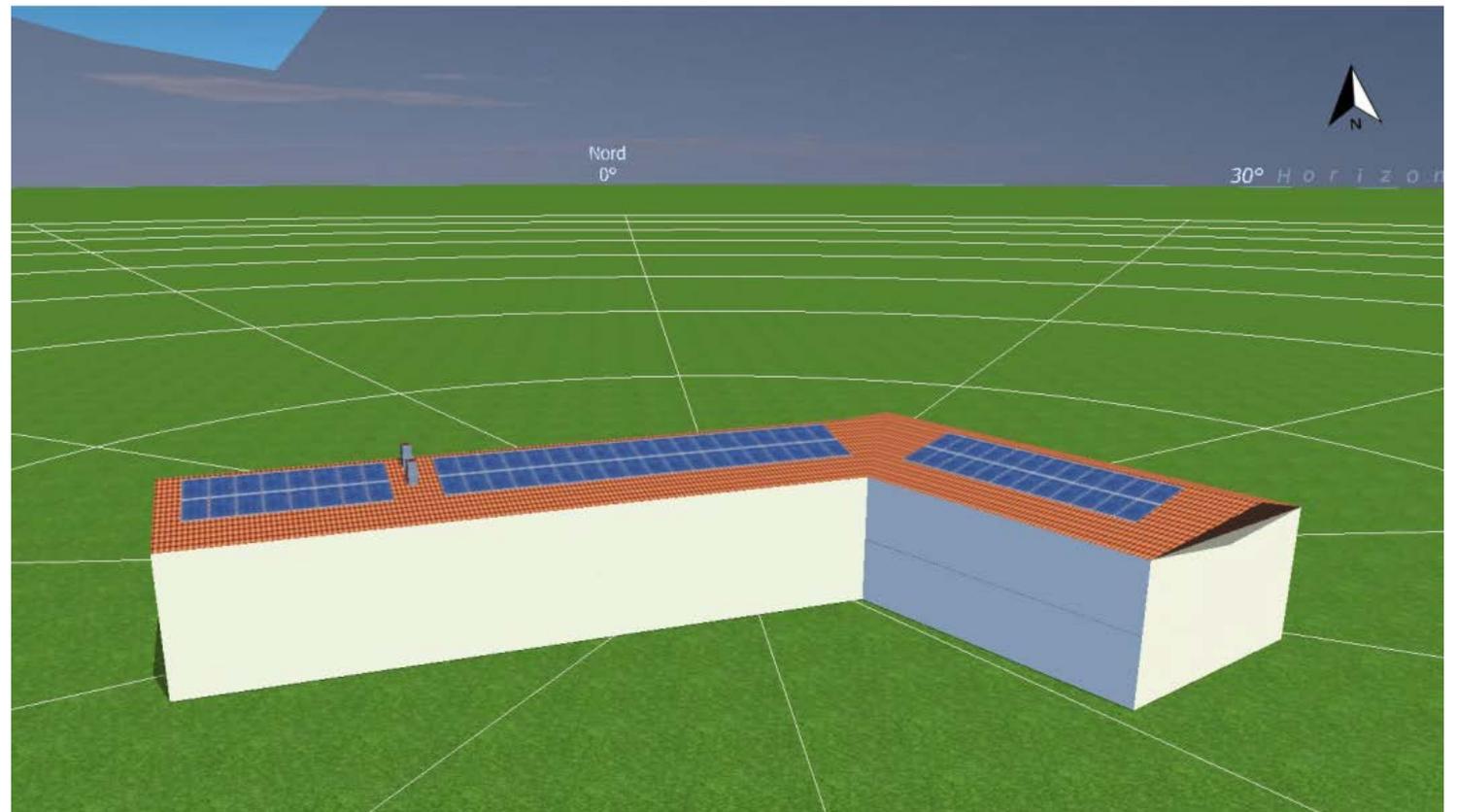




# Beispiel - Dorfwerfen 134

## PV Daten

- ↳ Generatorleistung 20,28kWp
- ↳ Jahresertrag 23.484 kWh
- ↳ 78 PV- Module
- ↳ 130,8 m<sup>2</sup> Modulfläche





# Beispiel - Dorfwerfen 134

## Simulation Eckdaten

- ▮ 23 Wohnungen verbrauchen insgesamt 64.400kWh pro Jahr (2.800kWh/WE)
- ▮ Lastprofil H0 für Haushalte
- ▮ Dauerverbraucher Allgemein (Pumpen, Entfeuchter, Heizung,...) 4.380 kWh/a





# Beispiel - Dorfwerfen 134

## Vergleich mit/ohne Mieterstrommodell

	mit Mieterstrommodell	ohne Mieterstrommodell
Gesamterzeugung	22.236	22.236
Eigenverbrauch	19.832	1.873
Netzeinspeisung	2.404	20.363
Eigenverbrauchsanteil	89%	8,4%
„Wert“ der Jahreserzeugung(18/3ct)	€3.641,-	€948,-





# Beispiel - Dorfwerfen 134

## Vorteile des Systems

- ▮ Bewohner können den PV Strom direkt nutzen
- ▮ Die Saldierung von Bezug und Produktion erfolgt im 15 Minuten Intervall
- ▮ Je nach Objekt können so ca. 70-90% der PV Produktion direkt genutzt werden
- ▮ Keine zusätzlichen Kosten im Bau („Vernichterregelung“)
- ▮ Überschuss wird auf die teilnehmenden Berechtigten verteilt
- ▮ Teilnahme ist freiwillig
- ▮ Auch Allgemeinteile erhalten PV-Stromanteil (Heizung, Pumpen, etc.)
- ▮ Bewohner können auf das PV-Stromangebot reagieren
- ▮ Jeder Teilnehmer profitiert – egal ob viel oder wenig PV-Strom genutzt wird





# Beispielwohnung – Top 11

- └ 87,11 m<sup>2</sup>
- └ 5,99% der PV-Fläche
- └ 1,24kWp
- └ 1323 kWh / a
- └ 76% Eigenverbrauch = 1011kWh/a
- └ Kosten Energiemanagement €36/a
- └ Ersparnis = Ersparnis Energieeinkauf – Kosten Energiemanagement  
= €146,6 - €36 = **110,6 €/a**





**ALFRED**  
DER WIRTSCHAFTSRECHNER  
 FÜR SALZBURGER WOHNBAU GEMEINSCHAFTEN

**KONTEN**

BERLÄUTER-PLATZ 1  
 e in m²  
 ATMETER  
 /Anteile

**123.987** ↓  
 Betriebskostenabrechnung

**RECHNUNGEN**

- 2016 JAHRESABRECHNUNG
- 2015 JAHRESABRECHNUNG
- Gültig ab 01.01.2015 VORSCHREIBUNG
- Gültig ab 01.01.2015 VORSCHREIBUNG
- Gültig ab 01.01.2015 VORSCHREIBUNG
- 2015 JAHRESABRECHNUNG

DERZEIT KEINE DOKUMENTE VORHANDEN.



### ANGABEN ZU IHREM OBJEKT

Bezeichnung: 34 Brunnheller Platz

Summe Nutzfläche in m²: 107,27 Quadratmeter

Gesamt Nutzwert/Share: 1700 Anteile

Gesamt Eigentümerschaft: 1700 Anteile

Gesamt Sanierungsbeitrag, Eigentum

**KONTAKTDATEN VERWALTUNGSSTELLE**

**WICHTIGSTES**  
 Salzburg  
 www.salzburgwohnbau.at

**RECHNUNGSZUGANG**  
 Rechnungen  
 +43 (0) 664 204 170

**ALFRED**

**INFORMATIONEN**

BRUNNENHÖLLER-PLATZ 1  
 107,27 QUADRATMETER  
 1700 ANTEILE

**123.987**

**DOKUMENTE**

2016 JAHRESABRECHNUNG

2015 JAHRESABRECHNUNG

2015 VORSCHREIBUNG

**SIND ALLE FENSTER GESCHLOSSEN?**

**AKUTE WETTERWARUNG FÜR 17:00 UHR**

OK



# NEUMARKT

## Kinderbetreuung



# RADSTADT

## Schulzentrum

VOLKSSCHULE  
NEUE MUSIK-MITTELSCHULE  
PAUL HOFHAYNER



# WERFEN

## Seniorenheim



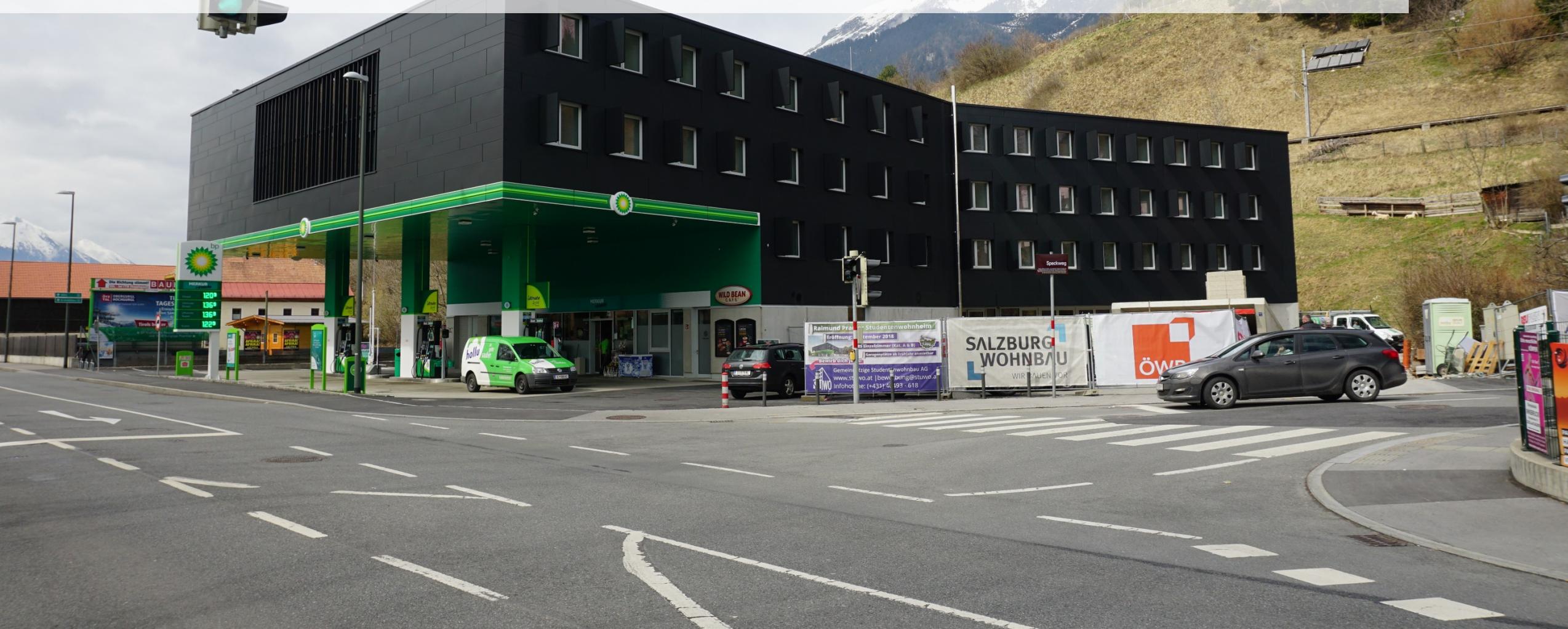
# BAD HOFGASTEIN

## Feuerwehr



# INNSBRUCK

## Studentenwohnheim



# ERPFENDORF

Wohnen - Betreutes Wohnen - Gewerbe



# FREILASSING

## Eigentumswohnungen

