INNS' BRUCK

IIG
GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG)
Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)
Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)
Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)

INNS' BRUCK

IIG
GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG)
Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)
Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)
Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)

DIE IIG ALS IMMOBILIENKOMPETENZZENTRUM AUF EINEN BLICK

151 Mitarbeitende
sind mit Ende 2022 in der IIG beschäftigt.

Das
Neubau- und Sanierungsvolumen
lag 2022 bei über
64 Millionen Euro.

Von 2018 bis 2022 wurden
292 Projekte
im Wert von
238 Millionen Euro
umgesetzt.

In den vergangenen Jahren ist es erfolgreich gelungen, vermehrt
Frauen für die Arbeit im technischen Bereich
zu gewinnen.

Im Jahr 2022 wurden rund
1,8 GWh Grünstrom
mit PV-Anlagen erzeugt.

Die IIG ist Verwalterin von über
6.000 Stadtwohnungen,
rund
300 Geschäftslokalen
sowie einer Vielzahl der
öffentlichen Gebäude.

Die IIG besitzt
32 PV-Anlagen
mit einer Fläche von über
9.000 m².

Die IIG investierte massiv in erneuerbare Energieträger.
Für 2023 sind insgesamt
fünf Millionen Euro
für den Ausbau von
PV-Anlagen
und die Umstellung auf
LED-Beleuchtung
vorgesehen.

2022 erhielt die IIG
Passivhaus-Zertifizierungen
für das
Campagne-Areal
(Haus A & B).

Über
700 m² PV-Fläche
wurden 2022 neu installiert.

ZUM INTEGRIERTEN GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT

Dies ist der erste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der IIG. Diese Form der Berichterstattung dient der Vorbereitung auf das zukünftige Reporting nach den Richtlinien der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Der Bericht lehnt sich an den GRI-Standards an und wird zukünftig einmal jährlich veröffentlicht.

Der vorliegende Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht enthält somit den konsolidierten Bericht über nicht-finanzielle Informationen sowie die wesentlichen Informationen aus dem IIG-Lagebericht und den Jahresabschlüssen für die Gesellschaften der IIG. Der Berichtszeitraum bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2022 vom 01.01. bis 31.12.2022. Die Prinzipien des fairen Wirtschaftens der IIG werden gesondert im Corporate Governance Bericht dargestellt. Damit umfasst dieser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht nicht nur die wirtschaftlichen und rechtlichen Informationen des Unternehmens, sondern auch die darüber hinausgehenden Aspekte der Nachhaltigkeit und ordentlichen Geschäftsgebarung. Die in diesem Bericht dargestellten Aktivitäten beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die IIG KG und das in ihrem Eigentum stehende Immobilienportfolio. Dies gilt ebenso für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Standards und Richtlinien

Alle Daten und Berechnungsgrundlagen dieses Berichts sind an nationalen und internationalen Standards sowie Leitlinien der Finanz- (u. a. den Rechnungslegungsstandards International Financial Reporting Standards, IFRS) und der Nachhaltigkeitsberichterstattung (den Global Reporting Initiative Standards (GRI)) ausgerichtet.

INHALT

1. VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ... 08

2. IM FOKUS: STUDENTISCHES WOHNEN IN INNSBRUCK ... 10

3. DAS UNTERNEHMEN IIG ... 14
3.1 Leistungen des IIG-Immobilienkompetenzzentrums ... 16
3.2 Die IIG auf einen Blick ... 18
3.3 Auszeichnungen und Zertifizierungen ... 21
3.4 Prinzipien, Leitbild und Unternehmenskultur ... 22

4. NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT IN DER IIG ... 24
4.1 Nachhaltiges, zukunftsfähiges Handeln: Unsere Werte und Ziele ... 26
4.2 Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie ... 27
4.3 Wesentliche Themen nachhaltiger Entwicklung ... 30
4.4 Organisation und Management nachhaltiger Entwicklung in der IIG ... 31
4.5 Meilensteine ... 33

5. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT IN DER IIG ... 34
5.1 Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie ... 36
5.2 Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft ... 42

6. SOZIALE NACHHALTIGKEIT IN DER IIG ... 48
6.1 Die IIG als attraktiver Arbeitgeber ... 50
6.2 Leistbarkeit und soziale Vielfalt ... 54

7. NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG ... 58

8. KLIMAFITTE STADTENTWICKLUNG: STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT ... 64

9. DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 ... 68
9.1 Wirtschaftsberichte ... 70
9.2 Jahresabschlüsse ... 78
9.3 Bericht zum wirtschaftlichen Umfeld im Geschäftsjahr ... 98
9.4 Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI) ... 103
9.5 Bauprojekte: Entwicklung und Umsetzung ... 108
9.6 Wirtschafts- und Nachhaltigkeitskennzahlen ... 128

ANHANG ... 146
GRI-Index ... 146
Abbildungsverzeichnis ... 148
Impressum ... 149

1. VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wir freuen uns sehr den ersten integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der IIG zu präsentieren. Dieser Bericht ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung und Weiterentwicklung unserer strategischen Ausrichtung, um das Bauen, Wohnen und Leben in Innsbruck nachhaltig und zukunftstauglich zu gestalten. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist das Resultat dieses Prozesses, und wir sind stolz darauf, damit unserer Vorbildfunktion als öffentliches Unternehmen nachzukommen. Den Mitarbeitenden, die sich mit großem Engagement eingebracht haben, möchte ich hiermit meinen ausdrücklichen Dank aussprechen.
Sie haben die Vorleistungen zu diesem Bericht neben dem Tagesgeschäft erbracht und mussten sich auf viele Veränderungen einstellen, die mitunter auch einen Mentalitäts- und Kulturwandel voraussetzen.

Erste Meilensteine im Berichtsjahr
Dank des Einsatzes unserer Mitarbeitenden ist es uns gelungen, bereits einige Meilensteine zu realisieren, wie die Photovoltaik-Offensive und die Umstellung auf LED-Beleuchtung aus den Sonder-Budgetmitteln. Unserem Ziel, standardisierte Lösungen für den mehrgeschoßigen Holzbau zu schaffen und dadurch klimafreundliches Bauen in Innsbruck zu fördern, sind wir mit der Planung eines gemischtgenutzten Gebäudes in Holzbauweise mit Kindergarten, Wohnungen und Nahversorgung auf der Parkfläche am alten Steinbruch Hungerburg ein wichtiges Stück nähergekommen *(Details zu unseren Zielen und Maßnahmen im Bereich „Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft" finden sich in Kapitel 5.2 in diesem Bericht, Seite 42).*

Auch IIG-intern wurde bereits eine Vielzahl an Maßnahmen ergriffen, um Nachhaltigkeit stärker in allen Unternehmensbereichen zu verankern: Das Thema Nachhaltigkeit wurde direkt der Geschäftsführung unterstellt und wir haben personell sowohl im Datenmanagement als auch in der Expertise für ökologische Baustoffe aufgestockt. Ein erfolgreicher Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist unser IIG-Mobilitätskonzept, das bereits Interesse bei externen Partner:innen wecken konnte und damit erfolgreich die Vorbildwirkung des Unternehmens unterstreicht. Unser erklärtes Ziel ist es zudem, bis 2025 alle Dienstwege CO_2-neutral zu gestalten. Im Anschluss an die Schaffung einer soliden Datenbasis soll für den Betriebsstandort und das Immobilienportfolio eine detaillierte Klima- bzw. Dekarbonisierungsstrategie für die IIG mit klaren Zielvorgaben entwickelt werden *(Details zu unseren ersten Etappensiegen im Nachhaltigkeitsmanagement sind in Kapitel 4 dieses Berichts nachzulesen, Seite 24).*

Qualität für Innsbruck: zukunftstauglich als Immobilienkompetenzzentrum
Auch nach Abschluss unseres Strategieprozesses hat Nachhaltigkeit nicht an Stellenwert verloren. Im Gegenteil, denn um unser übergeordnetes Ziel der Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, stehen uns noch viele Herausforderungen bevor. Das Spannungsverhältnis zwischen leistbaren Mieten und hohem Investitionsbedarf wird uns durch die laufenden Erhöhungen der Richtwertmieten und durch die steigenden Baukosten auch zukünftig begleiten. Intern werden wir uns weiterhin darum bemühen die besten Mitarbeitenden zu gewinnen, ihnen bestmögliche Arbeitsbedingungen zu bieten und auf Weiterbildung für wichtige Zukunftsthemen zu setzen. Auch die Digitalisierung als Zukunftsherausforderung wird uns fortlaufend beschäftigen.

Die IIG strebt danach, als modernes, aktives Unternehmen und Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit wahrgenommen zu werden, das Qualität für Innsbruck schafft. Dieses Ziel entspricht dem Charakter von Innsbruck, einer lebendigen und vielfältigen Stadtgesellschaft. Gemeinsam mit der Stadt wollen wir an der Weiterentwicklung Innsbrucks arbeiten, im Gleichklang mit den Bedürfnissen und Anforderungen der Bewohner:innen. Eines unserer wichtigsten Ziele ist die schrittweise Weiterentwicklung der IIG als Immobilienkompetenzzentrum, das Lösungen für sämtliche Fragen rund um die Immobilien der Stadt Innsbruck aus einer Hand anbieten kann. Unser Immobilienkompetenzzentrum hat dabei eine stark ausgeprägte ökologische Orientierung. Wir sind uns bewusst, dass der Zielkonflikt zwischen der Leistbarkeit und der Ökologie weiter gegeben sein wird und sich vermutlich noch vergrößert, da der Investitionsbedarf steigen wird und Mieten schwerer leistbar sein werden. Daher ist es besonders wichtig, dass die IIG das Vertrauen der Politik, der städtischen Ämter und ihrer Nutzer:innen genießt, um dennoch die besten Lösungen bieten zu können in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht.

Unser Anspruch ist es, aktiv an der Gestaltung der Zukunft Innsbrucks mitzuwirken und uns engagiert und mit Empathie um die Anliegen der Bewohner:innen und Nutzer:innen zu kümmern. Wir laden unsere Leser:innen herzlich ein, mit uns in einen persönlichen Dialog zu treten und uns Ihr Feedback, Ihre Anregungen, Hinweise und Kritik mitzuteilen (f.danler@iig.at). Wir schätzen Ihre Meinung und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Innsbruck, 30.06.2023

Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA
Geschäftsführer

2. IM FOKUS: STUDENTISCHES WOHNEN IN INNSBRUCK

© Birgit Köll

Innsbruck ist der führende Bildungs-, Universitäts- und Wissenschaftsstandort im Westen Österreichs. Die Position der Tiroler Landeshauptstadt in der Gesellschaft wird maßgeblich von ihren sieben Hochschulen und den Studierenden beeinflusst. Diese tragen zu einem jugendlichen Stadtbild bei und prägen die Vielfalt und Aufgeschlossenheit der Stadt. Da der Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung Innsbrucks hoch ist, hat das Thema studentisches Wohnen eine große Relevanz auf dem Innsbrucker Wohnungsmarkt.

Planerisch betrachtet werden Studierendenheime als eine von mehreren Möglichkeiten gesehen, um den privaten Wohnungsmarkt in Innsbruck zu entlasten und leistbaren studentischen Wohnraum zu schaffen. Eine Erhöhung der Anzahl an unterschiedlichen Wohnformen für Studierende (Heimplätze, Junges Wohnen etc.) soll die Nachfrage nach Wohngemeinschaften bzw. Wohnungen in der Stadt reduzieren und damit Mietpreissteigerungen dämpfen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Angebote leistbar sind, idealerweise günstiger als das freie Mietwohnungsangebot, und für die gesamte Dauer des Studiums attraktiv bleiben. Das Land Tirol unterstützt die Schaffung von zusätzlichen Wohnheimplätzen durch Fördermittel für den Wohnbau.

© Innsbruck Tourismus / Mario Webhofer

28.106 Student:innen waren 2022 (Stand Mai) an der Universität Innsbruck inskribiert.

Der Euregio-Campus am Schlachthofblockareal bietet jungen Menschen leistbaren Wohnraum während ihrer Ausbildungszeit.

© Land Tirol

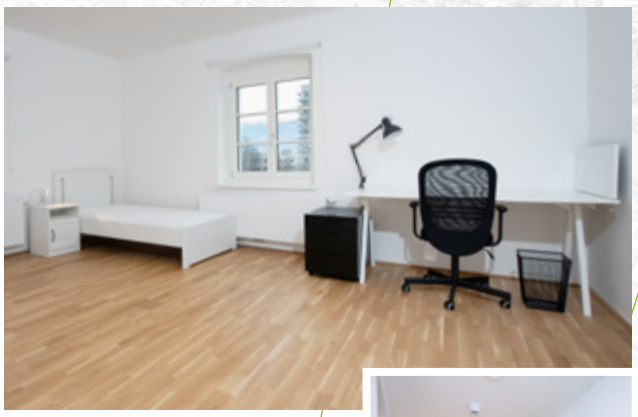
Schlüsselübergabe des Euregio-Campus mit IIG-Geschäftsführer Franz Danler (2. v. r.), Vizepräsidentin des Tiroler Landtages Sophia Kircher (nicht im Bild), Landeshauptmann Anton Mattle (Mitte), Bürgermeister Georg Willi (2. v. l.) sowie zukünftigen Bewohner:innen.

INNSBRUCK SCHAFFT PLATZ FÜR STUDIERENDE

GRI 3-3

Euregio-Campus im Schlachthofblock fertiggestellt

Die gesamte Wohnanlage Schlachthofblock in Dreiheiligen wird bis zum Jahr 2027 saniert bzw. durch einen partiellen Neubau um weitere Wohnungen ergänzt. In den Eckhäusern Erzherzog-Eugen-Straße 25 und 39 sowie in der Schlachthofgasse 14 wurden im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Schlachthofblockes bereits Wohnraum, Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie diverse Bildungsmaßnahmen für Studierende und junge Menschen in Ausbildung aus der Euregio realisiert.



© Martin Vandory

Möblierte Wohngemeinschaften für insgesamt 72 Bewohner:innen in 25 großzügigen Wohneinheiten.

GRI 3-3

Attraktiver Wohnraum für 72 Studierende

Für insgesamt 72 Bewohner:innen werden möblierte Wohngemeinschaften in 25 Wohneinheiten – aufgeteilt auf mehrere Zwei- und Drei- sowie eine Vier-Zimmerwohnung – angeboten. Die IIG stattete die Küchen, Bäder, Vorzimmer sowie die Zimmer mit entsprechender Einrichtung (wie z. B. Bett, Schrank, Regal, Schreibtisch und Bürostuhl) aus. Außerdem verfügen die Apartments über eine Wohnraumbelüftung, WLAN und Kellerabteile. Im Haus Erzherzog-Eugen-Straße 39 befindet sich im Erdgeschoß ein Allgemeinbereich mit Veranstaltungsraum, Fernsehlounge mit entsprechender medientechnischer Ausstattung, darüber hinaus Räumlichkeiten für eine Sozialeinrichtung sowie ein Büro für die Verwaltung. Die straßenseitige Fassade wurde nicht verändert, sondern in den historischen Zustand zurückversetzt. Hofinnenseitig wird die Fassade gedämmt.

Innovative Konzepte für leistbaren Wohnraum

Für das Bauvorhaben sind Kosten in der Höhe von rund 5,9 Millionen Euro zuzüglich Einrichtung von circa 500.000 Euro, also in Summe etwa 6,4 Millionen Euro, angesetzt. Die Wohnräume werden vorrangig volljährigen und in Ausbildung befindlichen Personen aus der Europaregion Tirol-Südtirol-Trentino mit mindestens fünfjähriger Ansässigkeit in einem Euregio-Landesteil zu einem leistbaren Entgelt angeboten. Die Kosten – inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten – liegen für Auszubildende aus der Euregio je nach Raumgröße zwischen 415 und 435 Euro. Hinzu kommen die Kosten für Individualstrom und Reinigung. Der Euregio-Campus stellt ein Vorzeigeprojekt der Zusammenarbeit der Euregio Tirol-Südtirol-Trentino dar. Für junge Menschen aus der Europaregion wurde mit dem neuen Wohnprojekt ein Ort des regelmäßigen Austausches geschaffen.

STUDENTISCHES WOHNEN IN INNSBRUCK

4 STUDENTENWOHNHEIM FRAU-HITT-STRASSE

Status	• Architekturwettbewerb (AWB) für den Neubau hat 2022 stattgefunden • Sanierung in Ausführung / Neubau seit AWB in Planung (voraussichtlicher Baubeginn 2024)
Bauherr	• IIG KG
Anzahl Plätze	• Bis zu 125 primär in Kleinwohnungen
Fläche	• Ca. 2.360 m² Gesamtnutzfläche
Bauweise	• Passivhausbauweise im Neubau wird angestrebt • Sanierung mit Passivhaus-Komponenten • Holzhybridbauweise
Besonderheiten	• *Bestandshaus* (ca. 30 Zimmer): Nutzung des renovierten Bestandes, kleinere Eingriff in Erschließungsbereiche, Aufenthaltsflächen • *60iger Jahre Bau* (ca. 40 Zimmer): Generalsanierung des Bestandes für Neunutzung („Revitalisierung“) • *Neubau* (ca. 50 Zimmer): Errichtung Neubau mit Tiefgarage, Allgemeinflächen und Anbindung an Bestandsbaukörper
Technische Gebäudeausstattung/Energie	• Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Pellets-Anlage, PV-Anlage, Lüftung mit Wärmerückgewinnung

1 EUREGIO-CAMPUS IM SCHLACHTHOFBLOCK

2 STUDENTISCHES WOHNEN AM EHEMALIGEN SANDWIRT-AREAL, REICHENAUER STRASSE 149

Status	• In Vorbereitung • Architekturwettbewerb 2023
Bauherr	• IIG KG
Anzahl Plätze	• Bis zu 500 in verschiedenen Wohnformen (z. B. studentischer Wohnraum im geförderten Bereich, leistbares studentisches Wohnen)
Bauweise	• Passivhausbauweise wird angestrebt
Besonderheiten	• Studentisches Wohnen mit zusätzlichen Nutzungen (z. B. Gastronomie, Veranstaltungsräumlichkeiten) • Zielgruppengerechtes Bewirtschaftungskonzept • Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Inn
Technische Gebäudeausstattung/Energie	• Fernwärme, PV-Anlage, Lüftung mit Wärmerückgewinnung

3 GÄSTEHAUS FÜR STUDIERENDE UND LEHRENDE – KARMELITERGASSE

Status	• In Planung (voraussichtlicher Baubeginn 2023)
Bauherr	• IIG KG
Anzahl Plätze	• Ca. 175 in Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Einheiten
Fläche	• Ca. 4.790 m² Gesamtnutzfläche
Bauweise	• Ausführung als zertifiziertes Passivhaus nach Passivhausinstitut, Holzhybridbauweise
Besonderheiten	• Holzelementfassade • Kombination aus studentischem Wohnraum im geförderten Bereich und leistbarem studentischen Wohnen • Zusätzliche Nutzungen wie Gemeinschafts-, Lern-, Fitness- und Partyraum, Aufenthaltsflächen
Technische Gebäudeausstattung/Energie	• Wasser/Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage, Lüftung mit Wärmerückgewinnung

© Plan:Stadt Innsbruck

3.
DAS UNTERNEHMEN IIG

3.1 Leistungen des IIG-Immobilienkompetenzzentrums 16
3.2 Die IIG auf einen Blick 18
3.3 Auszeichnungen und Zertifizierungen 21
3.4 Prinzipien, Leitbild und Unternehmenskultur 22

IM EINSATZ FÜR EINE L(I)EBENSWERTE STADT

GRI 3-3

Innsbruck – eine Stadt, in der Menschen gerne leben und sich wohlfühlen. Als städtische Immobiliengesellschaft sehen wir es als unsere Aufgabe dazu beizutragen diese hohe Lebensqualität zu stärken und einen zukunftsfähigen urbanen Raum zu sichern.

Zu unseren Kernthemen gehören die Planung, Errichtung und Sanierung sowie auch die Verwaltung und Instandhaltung eines vielfältigen Gebäudebestandes im Stadtgebiet. Uns ist bewusst, dass jede unserer Tätigkeiten direkte Auswirkungen auf das Leben der Menschen in Innsbruck hat. Daher nehmen Nachhaltigkeit sowie Umwelt- und Klimaschutz als zentrale Zukunftsthemen auf allen Ebenen eine bedeutende Rolle ein. Als innovatives Unternehmen leisten wir durch die Schaffung einer den Richtlinien internationaler Klimavorgaben entsprechenden, qualitativ hochwertigen Architektur unseren Beitrag für eine lebenswerte Stadt.

IIG

3.1 LEISTUNGEN DES IIG-IMMOBILIENKOMPETENZZENTRUMS

GRI 2-6

PROJEKTENTWICKLUNG, BAU, SANIERUNG

Nachhaltige Stadtentwicklung
Ressourcenschonung, Energieeffizienz, Emissionsminderung und Partizipation spielen im gesamten Lebenszyklus von Gebäuden eine zentrale Rolle. Wir sehen uns daher in der Verantwortung, zu einer nachhaltigen Veränderung der Gesellschaft aktiv beizutragen. Mit Kooperationen wie jener im Rahmen des Smart-City-Verbundes setzen wir uns gemeinsam für die Ausarbeitung von Konzepten und Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein.

Bauen und Sanieren
Ob historisches Gebäude, großvolumiger Neubau oder Kleinsanierung – jedes fertiggestellte Projekt zeugt von unserer Leidenschaft für das Bauen. Hier bedarf es eines Fingerspitzengefühls seitens aller Projektbeteiligten. Zahlreiche Objekte im städtischen Raum stehen unter Denkmalschutz. Eine fachgerechte Sanierung und Pflege setzt daher viel Erfahrung und Know-how voraus.

Projektmanagement und -entwicklung
Die IIG plant, steuert und überwacht die Durchführung ihrer Projekte bis zum Abschluss. Die Projektentwicklung in der IIG beginnt mit der ersten Ideenfindung bzw. Bedarfsplanung in der Konzeption, worauf bauliche und wirtschaftliche Prüfungen folgen. Die Planungsphase umfasst die eigentlichen Planungen bzw. Architekturwettbewerbe sowie die damit verbundenen Genehmigungen, die Finanzierung, Ausschreibungen und Förderungen. Den Abschluss der Projektentwicklung bildet die Übergabe an die Nutzer:innen samt Gewährleistungsaspekten und technischer sowie baulicher Nachbetreuung. Während sämtlicher Phasen haben Termin- und Kosteneinhaltung sowie Qualität oberste Priorität. Wir sind uns bewusst, dass wir zur Weiterentwicklung des Lebensraums in Innsbruck maßgeblich beitragen und das Erscheinungsbild der Stadt langfristig prägen.

Bauverwaltung und Bauaufsicht
Mit umfangreichen Anforderungsprofilen und großem Fachwissen führen wir Ausschreibungen, Angebotsprüfungen und Vergaben durch. Die erbrachten Leistungen reichen von der Vergabe der Bauleistungen, über die eigentliche Errichtung und Bauaufsicht bis zur abschließenden Inbetriebnahme und Mängelbehebung. In den Aufgabenbereich der Bauaufsicht fällt neben der Koordinierung von Fachkräften außerdem die regelmäßige Abstimmung mit zugehörigen Projektteams sowie Behörden. Laufende Qualitätssicherung und Controlling gewährleisten eine verantwortungsvolle und professionelle Abwicklung aller unserer Bauvorhaben.

GRI 2-6

VERMIETUNG, VERWALTUNG, BETREUUNG

Objektmanagement und Instandhaltung

Die Tätigkeit der IIG endet nicht mit der Schlüsselübergabe – im Gegenteil: im Anschluss an die Übergabe an die Nutzer:innen kümmern wir uns um die Vermietung, Verwaltung, Betreuung und Pflege der Objekte. Das Objektmanagement umfasst dabei insbesondere die Hausverwaltung, Hausbetreuung und Instandhaltung, welche die IIG ihren Bewohner:innen und Kundinnen und Kunden aus einer Hand anbietet. Im Zentrum der Hausverwaltung, insbesondere der Wohn- und Geschäftsgebäude, stehen das Kundenservice, die Abrechnung, das Versicherungs- und Schadensmanagement sowie die Beschaffung von Dienstleistungen. Im Rahmen unserer Rolle als Immobilienverwaltung für die Stadt Innsbruck zählen darüber hinaus weitere Vermietungs- und Verwaltungstätigkeiten wie z. B. das Saalmanagement, gewerbliche Vermietung sowie die Betreuung von Klein- und Schrebergärten zu den Haupttätigkeiten. Die Hausbetreuung kümmert sich um die Anlagenpflege, Kontrollgänge und weitere liegenschaftsbezogene Leistungen wie den Winterdienst. Die Gebäudeinstandhaltung beinhaltet alle Maßnahmen, die die Funktionsfähigkeit eines Objektes dauerhaft aufrechterhalten und eine lange Nutzungsdauer garantieren, d. h. laufende Instandhaltungsaktivitäten, Wohnungssanierungen und -adaptierungen sowie die technische Betreuung. Regelmäßige Inspektion und laufende Wartung spielen hierbei eine wichtige Rolle. Abschließend erfolgt am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes (End of Life) die Auseinandersetzung mit der Frage einer Umnutzung, eines Verkaufs oder eines Rückbaus.

Hohe Dienstleistungsqualität aus einer Hand

Qualität ist unser zentraler Anspruch. Darum legen wir großen Wert auf die stetige Verbesserung unserer Dienstleistungen. Professioneller Support, fundiertes Know-how und laufende Evaluierungen sichern rasche Beantwortungszeiten sowie ein Höchstmaß an Transparenz bei der Bearbeitung von Kundenanfragen. Die IIG setzt alles daran, ihren Bewohner:innen als Gesamtdienstleister einen umfassenden Service anzubieten. Dadurch ergeben sich zahlreiche Vorteile. Im Gegensatz zu vielen anderen Immobilienunternehmen, die beispielsweise handwerkliche Leistungen auslagern, halten wir diese Dienstleistungen im Unternehmen. So besteht direkte Kontrolle über Faktoren wie die Qualität der Leistungen, die Art der Kommunikation mit den Bewohner:innen oder die Gestaltung der Arbeitsbedingungen und es können potenzielle Reibungspunkte, die bei der Auslagerung von Dienstleistungen entstehen können, vermieden werden.

Gemeinsam wohnen, besser leben!

In IIG-Wohnanlagen leben viele Menschen zusammen. Gute Nachbarschaftsverhältnisse liegen dem Unternehmen am Herzen. Daher ist es der IIG wichtig, ein positives Miteinander zu fördern und in diesem Zusammenhang ein Bewusstsein für Kommunikation, Toleranz und Rücksicht untereinander zu schaffen.

3.2 DIE IIG AUF EINEN BLICK

GRI 2-9

Aufsichtsrat

Geschäftsführung

Controlling | Personal

IT | DMS

Recht

CSR | Nachhaltigkeits-management

Geschäftsbereich Objektmanagement

Wohn- und Geschäftsgebäude

- Team O-Dorf
- Team Pradl
- Team Saggen
- Team Reichenau
- Team Wilten

Städtische Gebäude

Geschäftsbereich Technik

Mensch, Umwelt, Technik

Projektleitung

Bau

Technische Gebäudeausstattung

- Team Haustechnik
- Team Elektrotechnik
- Team Anlagentechnik

Handwerksbetrieb

- Team Schlosser | Spengler
- Team Bauhandwerk
- Team Tischler

Geschäftsbereich Rechnungswesen

Kundenbuchhaltung

- Team Mietenbuchhaltung
- Team Objektbuchhaltung

Finanzbuchhaltung

- Team Stadt und IISG
- Team Baubuchhaltung & Finanzierung

Abbildung 1: IIG-Organigramm

GRI 2-11, 2-9-b

DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der IIG besteht aus neun Mitgliedern.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:	Univ.-Prof. Dr. Franz Pegger
Stellvertreter des Vorsitzenden:	Mag. Markus Stoll
Mitglieder:	Mag. Johannes Anzengruber, BSc
	Helmut Buchacher
	Dipl. Kfr. Verena Kaiser
	Mag. Martin Rupprechter
	Michaela Atzenhofer (Betriebsratsvorsitzende)
	Bernhard Moritz
	Ralph Ribis

Der Aufsichtsrat der IIG hatte im Jahr 2022 sechs Sitzungen. Weiters haben zwei Bilanzausschusssitzungen zum Jahresabschluss und zur Vorbereitung des Wirtschaftsplanes sowie eine Arbeitsausschusssitzung zum Projektcontrolling stattgefunden.

GRI 2-2

DIE EINZELNEN GESELLSCHAFTEN

Die IIG ist die Dachmarke von drei Gesellschaften und betreut zwei weitere Gesellschaften:
a) Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG),
b) Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH),
c) Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG),
d) Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA),
e) Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI).

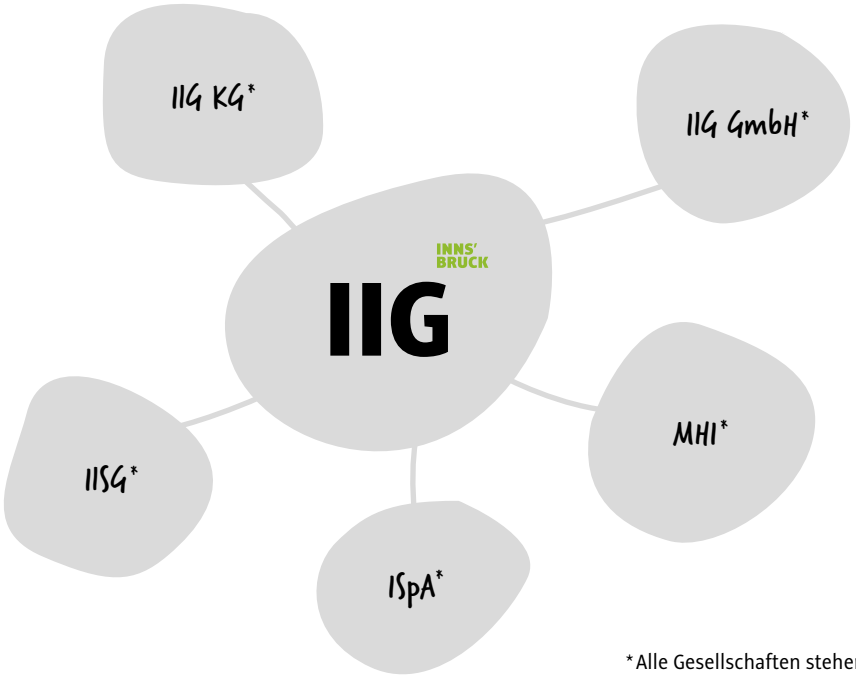


Abbildung 2: Die Gesellschaften der IIG

*Alle Gesellschaften stehen zu 100 % im Eigentum der Stadt Innsbruck.

GRI 2-1

Die IIG wurde 2003 gegründet mit dem Ziel, den Immobilienbereich der Stadt Innsbruck zu bündeln. So werden z. B. auch die Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft GmbH (ISpA), Eigentümerin des Tivoli Fußballstadiums und der Reitsportanlage in Igls, sowie die Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI) von der IIG betreut.

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG)
Die IIG KG ist eine vermögensverwaltende Gesellschaft. Sie hat ein Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von über 1 Milliarde Euro (inklusive Anlagen im Bau). Die Stadt Innsbruck ist 100-prozentige Eigentümerin. Die IIG KG sorgt für attraktives und leistbares Wohnen und Leben in Innsbruck.

Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)
Die IIG GmbH ist Komplementärin der IIG KG und damit deren Arbeitsgesellschafterin. Die IIG GmbH hat selbst kein Immobilienvermögen und mit Ausnahme eines Geschäftsführers kein eigenes Personal.

Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)
Die IISG wird immer dann aktiv, wenn gewerbliche Tätigkeiten oder Tätigkeiten für Dritte ausgeführt werden. Sie verwaltet insbesondere das im Eigentum der Stadt Innsbruck verbliebene Liegenschaftsvermögen im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck. Weiters ist die IISG Wohnungseigentumsverwalterin jener Liegenschaften, an denen die IIG KG Wohnungseigentum besitzt.

Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
Die ISpA hatte die ursprüngliche Aufgabe, maßgebliche Sport- und Freizeitanlagen in Innsbruck zu errichten. Ihre Hauptaufgabe ist nunmehr die Verwaltung der im Eigentum der ISpA stehenden Sportanlagen wie das Tivoli Fußballstadion und die Reitsportanlage in Igls. Die ISpA wird von der IISG betreut.

Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)
Die MHI hat die Markthalle von der IIG angemietet und den Händlerinnen und Händlern in der Markthalle untervermietet. Die MHI ist für die Bewirtschaftung und den Betrieb der Markthalle verantwortlich. Auch die MHI wird von der IISG betreut.

3.3 AUSZEICHNUNGEN UND ZERTIFIZIERUNGEN

2022

2022

Passivhaus-Zertifizierungen / EnerPHit

- Campagne-Areal, Haus A + B (Passivhaus)

2021

2021

Klimaaktiv Gold

- Campagne-Areal, Haus A + B (Planungsdeklaration)

Klimaaktiv Siedlungszertifizierung

- Campagne-Areal, Baufeld 1

Auszeichnung „Wir sind Klimabündnis-Betrieb“

2020

2020

Passivhaus-Zertifizierungen / EnerPHit

- Volksschule Neu Arzl (**EnerPHit**)

Anerkennung des Landes Tirol für „Neues Bauen“

- Haus für psychosoziale Begleitung und Wohnen

Nominierung der IIG für den ÖGUT Umweltpreis in der Kategorie „Nachhaltige Kommune“ für die Projekte

- „IIG Mobilitätsmanagement – Zukunftsfit unterwegs“
- „Wir schaffen das – Fahrplan zur Klimaneutralität 2040“

2019

2019

Passivhaus-Zertifizierungen / EnerPHit

- Bienerstraße 10 / 10a (Passivhaus)
- Sillblock (**EnerPHit**)

IOC IAKS AWARD

- Kletterzentrum Innsbruck

Auszeichnung „Sicheres Wohnen“ des Landes Tirol für die Errichtung von „Barrierefreien Wohnobjekten“

- Bienerstraße 10 / 10a

2018

2018

Klimaaktiv Gold

- Wohnheim Pradl

Passivhaus-Zertifizierungen / EnerPHit

- Roseggerstraße 25 (Passivhaus)
- Wohnheim Pradl (Passivhaus)

ÖGNB Gold (2018)

- Wohnheim Pradl (erstes Wohnheim in Österreich, das nach ÖGNB-Kriterien errichtet wurde)

2017

2017

Klimaaktiv Gold

- Wohnanlage Defreggerstraße 50
- Wohnanlage Amraser Straße 115

2016

2016

Klimaaktiv Gold

- Volksschule Angergasse

Auszeichnung „Sicheres Wohnen“ des Landes Tirol für die Errichtung von „Barrierefreien Wohnobjekten“

- Sebastian-Scheel-Straße 2–12

2015

2015

Klimaaktiv Gold

- Kindergarten Kranebitten

ÖGNI / DGNB Platin

- Schule am Inn – ehem. Sonderpädagogisches Zentrum Innsbruck (erster Bildungsbau in Österreich mit Platin Zertifikat; Vorzertifikat in Gold 2012)

2013

2013

Award „Bessere Lernwelten“ des BMUK

- Projekt „Bundesrealgymnasium in der Au“

2012

2012

Greenbuilding Partner Award

- Projekt „Bundesrealgymnasium in der Au“

Mitglied- und Partnerschaften GRI 2-28

Die IIG ist Programmpartner von: klimaaktiv

Die IIG ist Mitglied bei: Klimabündnis Tirol, PASSIVHAUS Austria, NETZWERK PASSIVHAUS

Die IIG unterstützt: e5, TIROL 2050

3.4 PRINZIPIEN, LEITBILD UND UNTERNEHMENSKULTUR

GRI 3-3

UNSERE PRINZIPIEN

Unsere Grundprinzipien Sicherung leistbaren Wohnens, lösungsorientiertes Handeln, Förderung von Mitarbeitenden sowie ethisches und nachhaltiges Wirtschaften stehen stellvertretend für unsere vorherrschende Unternehmenskultur und bilden die Grundpfeiler des Unternehmens. Durch unser persönliches Engagement und unseren gemeinsamen Einsatz sorgen wir für attraktives und leistbares Wohnen und Leben in Innsbruck. Wir möchten gemeinsam an einer Zukunft bauen, die für heutige und nachfolgende Generationen lebenswert ist. Unser Ziel ist es, für die Stadt Innsbruck erste Anlaufstelle in allen Immobilienangelegenheiten zu sein. Das uns anvertraute Immobilienvermögen verwalten wir effizient und kompetent.

Leistbares Wohnen
Unser Einsatz als Unternehmen zielt auf attraktives und leistbares Wohnen und Leben in Innsbruck ab. Dies erfordert engagiertes Verhalten und Leidenschaft aller und resultiert in einer hochwertigen Architektur sowie einer hohen Wohn- und Nutzungsqualität. Engagement bedeutet für uns auch, Verantwortung zu übernehmen und aktiv an der Verbesserung der sozialen Ausgewogenheit sowie dem Schutz unserer Umwelt mitzuwirken.

Lösungsorientiertes Handeln
Die Bedürfnisse und Wünsche unserer Bewohner:innen stehen im Mittelpunkt. Zu unserem Rundum-Service gehören eine Kommunikation auf Augenhöhe und ein respektvoller Umgang ebenso wie die gewissenhafte Auswertung von Feedback. Nur so können wir an einer zeitgemäßen Immobilien- und Infrastrukturentwicklung mitwirken, die sparsam und effizient in der Errichtung, Erhaltung sowie Verwaltung ist.

Mitarbeitende fördern
Innovative Lösungen können nur dann entstehen, wenn alle Menschen im Unternehmen an einem Strang ziehen. Wir bieten unseren Mitarbeitenden ein Umfeld, in dem sie wachsen können und auch aktiv an der Weiterentwicklung des Unternehmens beteiligt sind. Vertrauen, Offenheit, Verantwortung und Respekt sowie Aus- und Weiterbildungen zur Förderung der individuellen Stärken werden bei uns großgeschrieben.

Ethisches und nachhaltiges Wirtschaften
Als öffentlichkeitsnahes Unternehmen ist verantwortungsvolles Wirtschaften mit Rücksicht auf soziale und ökologische Aspekte für uns gelebte Praxis. Die Grundgedanken des ethischen und nachhaltigen Wirtschaftens ziehen sich durch alle Bereiche der IIG. Wir sind uns bewusst, dass wir Lebensbereiche in tiefgreifender Weise prägen und möchten gemeinsam eine lebenswerte Umgebung sichern.

GRI 3-3

LEITBILD UND UNTERNEHMENSKULTUR

Verantwortung für unsere Kundinnen und Kunden sowie die Gesellschaft

- Nachhaltiges Wirtschaften
- Schaffung leistbaren Wohnraums
- Hochwertige, energieeffiziente Gebäude
- Einsatz für nachhaltige Stadtentwicklung und hohe Lebensqualität
- Förderung sozialer Ausgewogenheit und Berücksichtigung aller Interessengruppen

Verantwortung für unsere Mitarbeitenden

- Faire Arbeitsbedingungen und Entlohnung
- Schutz der Sicherheit und Gesundheit
- Förderung der Partizipation und Integrität
- Aus- und Weiterbildungen
- Nulltoleranz bei Diskriminierung oder Belästigung

Verantwortung für die Umwelt

- Nachhaltiges, zukunftsorientiertes Handeln
- Dekarbonisierung im Energiebereich
- Förderung nachhaltiger Bauweisen
- Ökologisierung von Baumaterialien
- Unterstützung von Kreislaufwirtschaft und nachhaltiger Beschaffung
- Verringerung des Ressourcenverbrauchs und der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Emissionen

Abbildung 3: Leitbild und Unternehmenskultur

4. NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT IN DER IIG

4.1 Nachhaltiges, zukunftsfähiges Handeln: Unsere Werte und Ziele 26
4.2 Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie 27
4.3 Wesentliche Themen nachhaltiger Entwicklung 30
4.4 Organisation und Management nachhaltiger Entwicklung in der IIG 31
4.5 Meilensteine 33

„Nachhaltigkeit ist für uns nicht nur eine Verpflichtung gegenüber unserer Umwelt und der Gesellschaft, sondern auch ein wichtiger Aspekt für den langfristigen Werterhalt unserer Immobilien. Wir setzen daher auf eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie, die die kontinuierliche Weiterentwicklung sowohl ökologischer als auch sozialer und ökonomischer Aspekte inkludiert."

Leandra Jänicke, MSc, Bereichsleiterin, Bereich CSR | Nachhaltigkeitsmanagement

IIG
Nachhalt IIG
53AT

4.1 NACHHALTIGES, ZUKUNFTSFÄHIGES HANDELN: UNSERE WERTE UND ZIELE

Die IIG übernimmt mit der Schaffung, Erhaltung und Verwaltung von Lebensräumen eine große Verantwortung. Denn wir bauen für Generationen und prägen die uns umgebende Umwelt in Innsbruck maßgeblich mit. Deshalb ist es unser Ziel, eine sichere, nachhaltige und attraktive Umgebung für alle Menschen zu schaffen, die sich in diesen Lebensräumen bewegen. Die Problematik, dass wir Menschen nachweislich mehr Ressourcen verbrauchen, als auf der Erde nachwachsen können, ist heute unbestritten. Obwohl dies eine globale Herausforderung darstellt, ist es dennoch von großer Bedeutung zu betonen, dass jeder einzelne Beitrag zählt. Nachhaltigkeit und Klimaschutz gewinnen daher zunehmend an Bedeutung und sind mittlerweile feste Bestandteile in den Kernaufgaben der IIG.

Als öffentliches Unternehmen ist ethisches Wirtschaften ein zentraler Grundsatz, den wir in unserem Leitbild verankert haben. Das bedeutet, dass wir Strategien langfristig anlegen, um in einer Zeit, die von dynamischen Veränderungen geprägt ist, Verlässlichkeit und Beständigkeit bieten zu können. Angesichts des hohen Energie- und Ressourcenverbrauchs in der Bau- und Immobilienbranche ist es besonders wichtig, uns intensiv mit den Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft auseinanderzusetzen.

GRI 3-3

Wirtschaft

- Ethisches, nachhaltiges Wirtschaften

Umwelt

- Ressourcenschonung
- Emissionsminderung
- Zukunftsorientiertes Bauen und Förderung von nachhaltigen Bauweisen
- Ökologisierung von Baumaterialien

Soziales

- Schaffung leistbaren Wohnraums
- Einbezug unserer Stakeholder
- Förderung des Wohls unserer Mitarbeitenden
- Unterstüzung eines nachhaltigen Lebensstils der Bewohner:innen wie Mitarbeitenden

Abbildung 4: Ethisches und nachhaltiges Wirtschaften für Mensch und Umwelt

4.2 ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

GRI 3-1

Mit dem Ziel, die Nachhaltigkeitsaktivitäten zu bündeln und die wesentlichen Themen der IIG zu identifizieren, wurde im Jahr 2021 eine Strategieentwicklung eingeleitet. Im Frühjahr 2022 fand ein Strategie-Workshop statt, der den Abschluss des Prozesses markierte. Hervorgegangen ist eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die auf einer ausführlichen Wesentlichkeitsanalyse basiert und strategische Zielsetzungen beinhaltet. Die Grundlage bilden eine detaillierte Analyse der Wertschöpfungskette, eine Unternehmens- und Impactanalyse (interne Perspektive) sowie eine Umfeldanalyse (externe Perspektive).

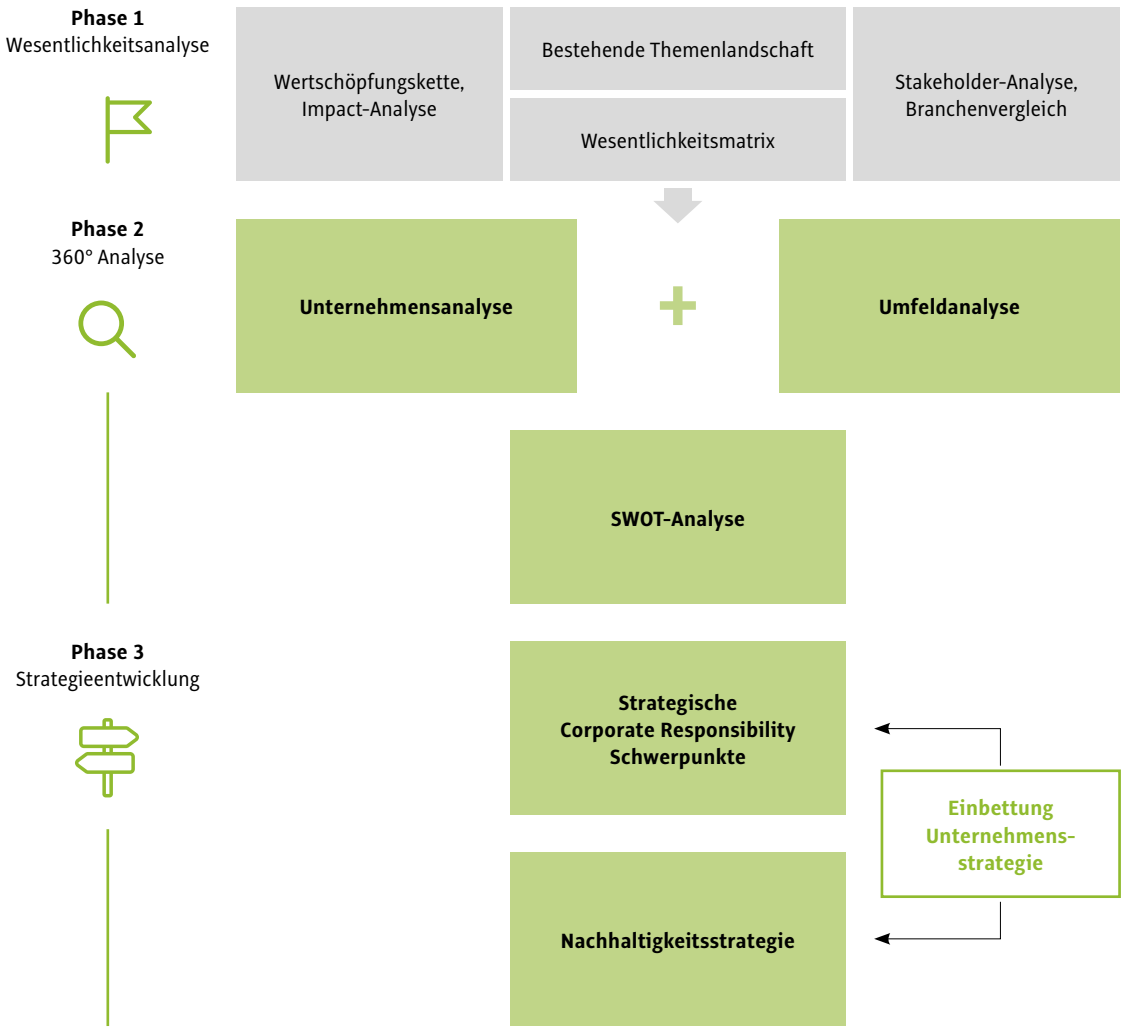


Abbildung 5: Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie

GRI 3-1

Nachhaltiges Wirtschaften in der Wertschöpfungskette

Im ersten Schritt der Strategieentwicklung wurden strategisch relevante Nachhaltigkeitsthemen entlang der Wertschöpfungskette der IIG definiert, welche ökologische, soziale und wirtschaftliche Themen betreffen. Die Wertschöpfungskette umfasst dabei den gesamten Lebenszyklus der Gebäude – von der Projektentwicklung, über die Errichtung bis zum Objektmanagement.

GRI 2-6

Abbildung 6: Wertschöpfungskette der IIG

GRI 3-1

Unternehmens- und Impactanalyse: Die Wirkung unseres nachhaltigen Engagements

Im Anschluss an die Definition der strategisch relevanten Nachhaltigkeitsthemen wurde eine Unternehmens- und Impactanalyse durchgeführt, die die Basis für die Entwicklung der Wesentlichkeitsmatrix darstellt. Im Zuge der Unternehmensanalyse wurde der Status quo der IIG zum Thema Nachhaltigkeit erhoben, indem bestehende Strategien und Initiativen, Berichte, Richtlinien u. Ä. analysiert sowie Interviews mit internen Schlüsselpersonen aus den Bereichen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Objektmanagement, Technik und Betriebsrat durchgeführt wurden.

Im Rahmen der Impactanalyse wurden der ökologische Zustand des Gebäudebestands und dessen Effekt auf die Umwelt (CO_2-Emissionen oder alternative Kennzahlen bzw. Bewertung) sowie die Auswirkungen in den Bereichen Governance und Soziales (Mitarbeitende, Nutzer:innen und andere betroffene Personen) bewertet. Dabei weisen die Themen „Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie“ sowie „Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft“ den höchsten ökologischen, das Thema „Soziale Vielfalt und Leistbarkeit“ den höchsten sozialen und das Thema „Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung“ den höchsten wirtschaftlichen Effekt auf.

Umfeldanalyse: Nachhaltigkeit im Kontext unserer Branche

Im Zuge der Umfeldanalyse wurde eine Peer-Analyse vergleichbarer regionaler und überregionaler Unternehmen samt deren Best Practice-Maßnahmen sowie eine Online-Stakeholder-Befragung durchgeführt, um die Bedeutung der Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht der Interessensgruppen zu bewerten. An der Umfrage nahmen zahlreiche Personen aus vier wesentlichen Stakeholder-Gruppen teil:

- Mitarbeitende IIG
- Bewohner:innen, Nutzer:innen
- Lieferanten, Planer:innen, Kooperationspartner:innen
- Stadt Innsbruck (Mitarbeitende Magistrat, Politik, Aufsichtsrat)

Die höchste Bedeutung wurde den drei Themen „Energieverbrauch und Energieeffizienz", „Erneuerbare Energie" und „Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung" seitens der Gesamtheit der befragten Stakeholder zugemessen. Ebenso wichtig erwies sich das Thema „Attraktiver Arbeitgeber" für die Mitarbeitenden. *(Eine vollständige Übersicht der Analyseergebnisse ist der Abbildung 8 auf Seite 30 zu entnehmen.)*

GRI 2-29, 3-1

Unterschiedlichen Informationsansprüchen von Eigentümer:innen, Nutzer:innen, Mitarbeitenden und weiteren Interessensgruppen kommt die IIG mit den jeweils wesentlichen Inhalten, die im Zuge der umfangreichen Stakeholder-Befragung erhoben und in der Wesentlichkeitsmatrix zusammengefasst wurden, nach. Die Nachhaltigkeitsbeiträge für den integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der IIG werden auch zukünftig regelmäßig auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse nach den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI), der Stakeholder-Befragung und wichtiger Themen aus den Stakeholder-Dialogen festgelegt.

Zusammenfassung der Ergebnisse mittels SWOT-Analyse

GRI 3-1

Das Ziel der abschließenden SWOT-Analyse war es, eine Bestandaufnahme der Stärken und Herausforderungen (Innensicht) sowie Chancen und Risiken (Außensicht) ableiten zu können, um eine Grundlage für strategische Entscheidungen zu schaffen, mögliche Herausforderungen und Risiken zu minimieren sowie Stärken und Chancen optimal nutzen zu können.

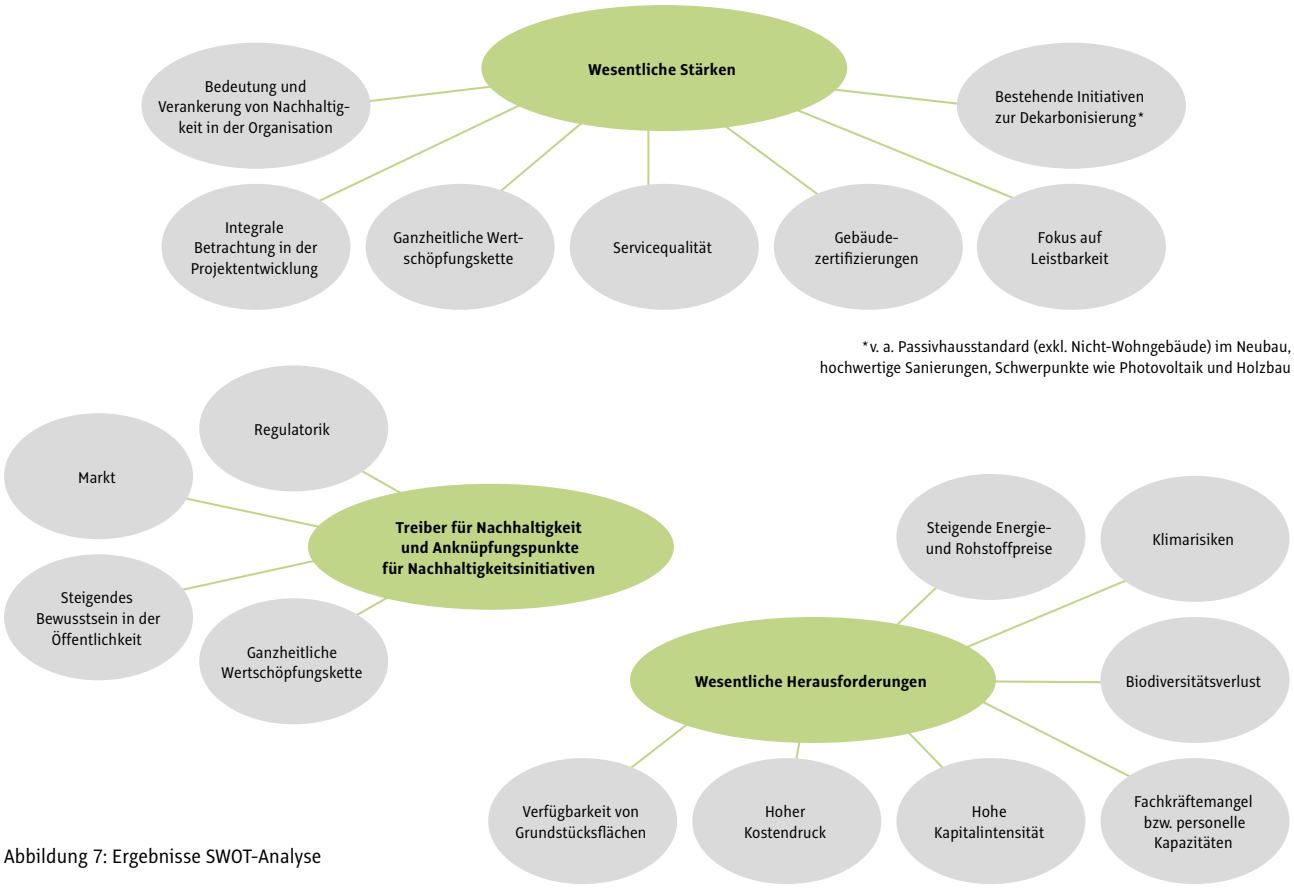


Abbildung 7: Ergebnisse SWOT-Analyse

4.3 WESENTLICHE THEMEN NACHHALTIGER ENTWICKLUNG

GRI 3-1, 3-2

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse erfolgte die Zusammenführung der Impactanalyse, d. h. die Bedeutung der ökologischen und sozialen Auswirkungen, mit der Umfeldanalyse, welche die Relevanz der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen aus Stakeholder-Sicht widerspiegelt. Anschließend wurden in einem Strategie-Workshop die fünf wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen identifiziert, die den Fokus für die Entwicklung der strategischen Zielsetzungen samt Stoßrichtungen für die Implementierung bilden:

- Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien
- Regionale Wertschöpfung und nachhaltige Beschaffung
- Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft
- Soziale Vielfalt und Leistbarkeit
- Attraktiver Arbeitgeber

GRI 3-3

Im Zentrum der strategischen Zielsetzungen stehen das Erreichen der Klimaneutralität gemeinsam mit der Stadt Innsbruck und unseren Partner:innen *(siehe Kapitel 4.5 „Meilensteine im Nachhaltigkeitsmanagement", Seite 33)*, die Erhöhung des Anteils ökologischer Baustoffe, die Integration sozialer und ökologischer Kriterien in Beschaffungsprozesse und Ausschreibungen, die Schaffung und der Erhalt von leistbarem, vielfältigem Wohn- und Lebensraum sowie die Entwicklung, Beteiligung und Bindung unserer Mitarbeitenden.

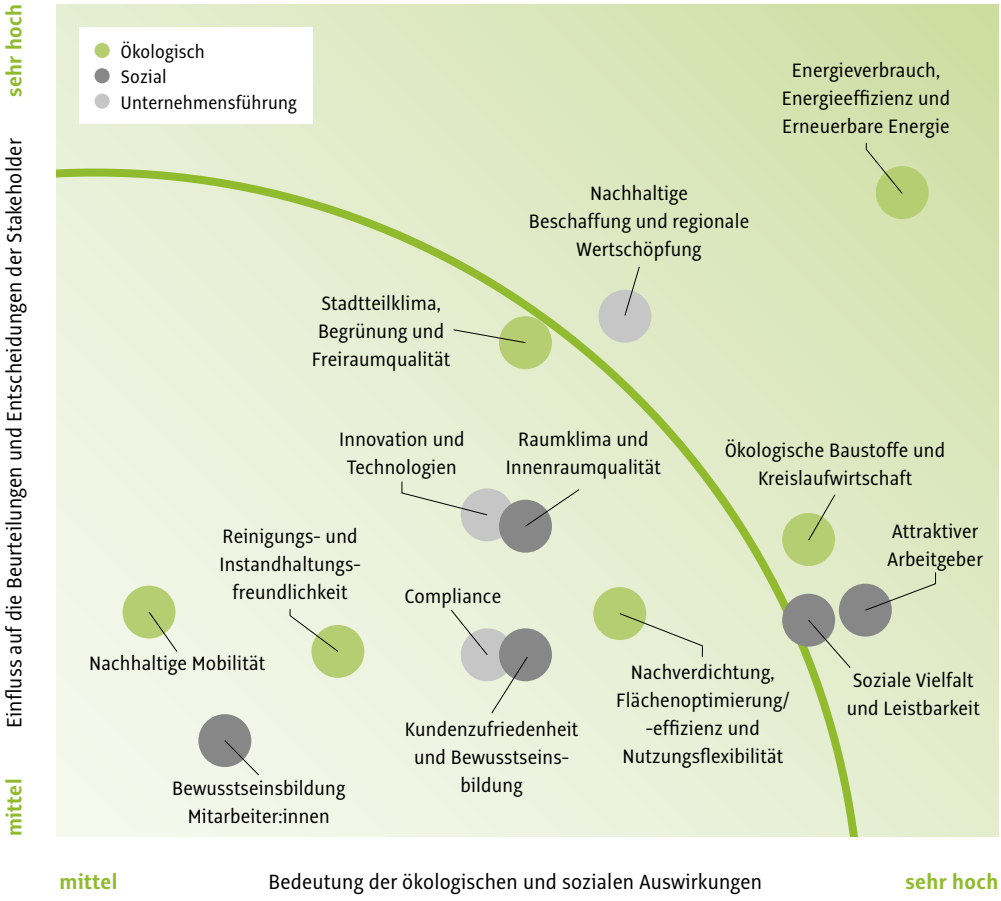


Abbildung 8: Wesentlichkeitsmatrix der IIG

4.4 ORGANISATION UND MANAGEMENT NACHHALTIGER ENTWICKLUNG IN DER IIG

GRI 2-9, 2-12, 2-13

Das Nachhaltigkeitsmanagement ist in der IIG seit 2022 als Stabsstelle (Bereich CSR | Nachhaltigkeitsmanagement) etabliert und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Durch diese Umstrukturierung wurde der Nachhaltigkeit in der Unternehmensentwicklung ein höherer Stellenwert beigemessen und eine zielgerichtete Umsetzung von damit verbundenen Aufgaben ermöglicht. Bisherige Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden an dieser Stelle koordinativ gebündelt, strukturiert in Zielsetzungsprozesse eingearbeitet und neue Initiativen – gemeinsam mit den Fachbereichen – entwickelt. Die Geschäftsbereichsleitungen Technik, Rechnungswesen und Objektmanagement sowie die Servicebereiche Controlling | Personal, IT | DMS und Recht stehen in enger Abstimmung mit dem Bereich CSR | Nachhaltigkeitsmanagement. Für die wesentlichen Themen wurden Themenverantwortliche ernannt, die die Weiterentwicklung und Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogrammes koordinieren. Die IIG legt großen Wert darauf, die Mitarbeitenden aus allen Unternehmensbereichen in die Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsprozesses miteinzubeziehen und deren Ideen sowie Know-how zu nutzen.

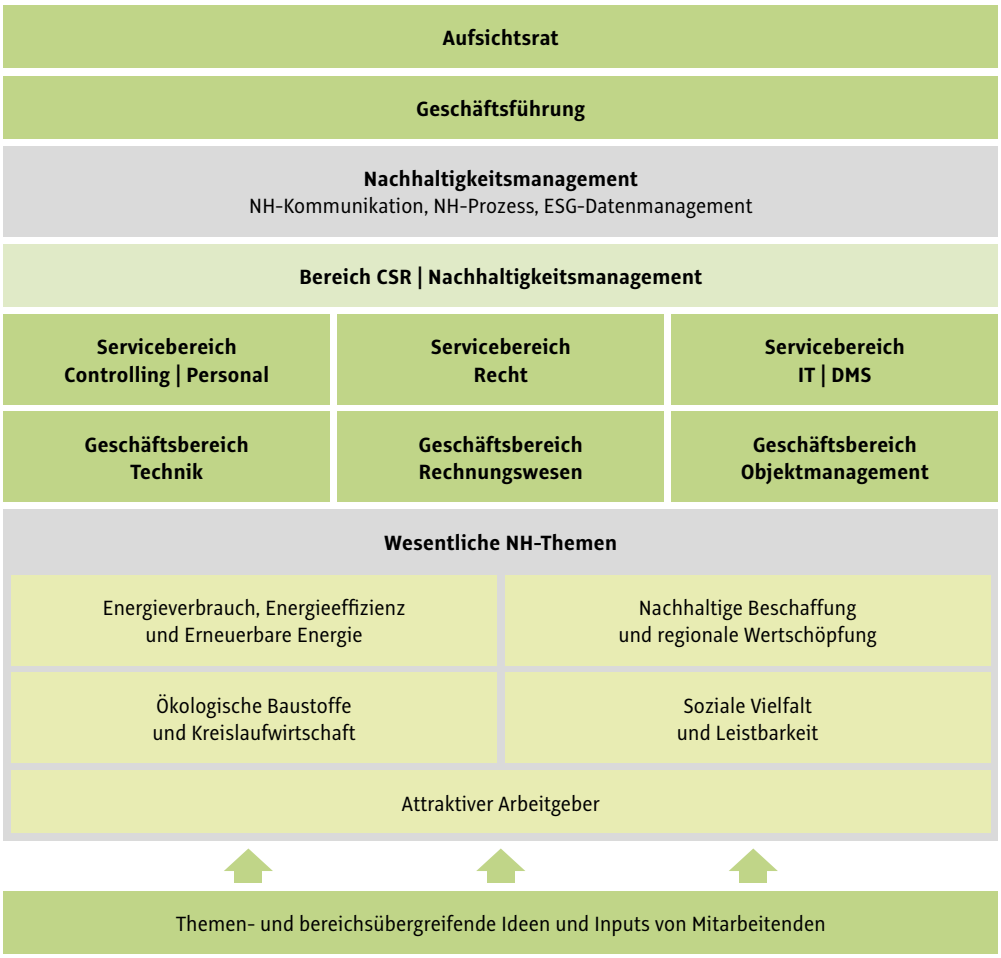


Abbildung 9: Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements

Kindergarten Innsbruck Kranebitten, Foto: © Die Fotografen

4.5 MEILENSTEINE

Notwendige Voraussetzung: Datenmanagementsystem

- Um fundierte Entscheidungen im Nachhaltigkeitsmanagement sowie bei der operativen Umsetzung ökologischer, sozialer und ökonomischer Agenden treffen zu können, ist eine solide Datenbasis unverzichtbar. Daher liegt der Fokus im Berichts- wie auch im Folgejahr auf der Verbesserung der Datenqualität und Optimierung der Erhebungsprozesse zur Corporate Carbon Footprint-Berechnung sowie weiterer Nachhaltigkeitskennzahlen. Darüber hinaus stellt die Schaffung klarer Verantwortlichkeiten einen weiteren essenziellen Aspekt dar.
- In diesem Zusammenhang ist der Aufbau eines softwaregestützten Managementsystems für ESG-Daten geplant, um sämtliche mit dem Datenmanagement verbundenen Aspekte kontinuierlich zu optimieren und eine langfristige Vergleichbarkeit und Transparenz in der Berichterstattung zu gewährleisten.

GRI 3-3

Zentrales Ziel: Emissionsminderung

- Die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 ist für die IIG ein zentrales Ziel innerhalb ihres Nachhaltigkeitsprogramms und genießt hohe Priorität. Es wurde bereits in einem Aufsichtsratsbeschluss festgehalten und wird durch die Beteiligung an der Initiative für ein klimaneutrales Innsbruck („Fit4UrbanMission“) unterstützt.
- Um das Ziel systematisch verfolgen zu können, wurde als erster Schritt für das Jahr 2021 die Klimabilanz der IIG (Corporate Carbon Footprint – CCF) berechnet. 2022 wurde die CCF-Berechnung bereits zum zweiten Mal durchgeführt und bildet die Grundlage zur Identifizierung der wesentlichen Emissionsquellen nach Scope 1-, Scope 2- und Scope 3-Emissionen.
- Parallel dazu werden diverse Schritte unternommen, um die Emissionen aus den Geschäftstätigkeiten der IIG zu reduzieren. Hierzu gehören beispielsweise Maßnahmen im Mobilitätsmanagement, die Förderung der Passivhausbauweise sowie weitere Energieeffizienzmaßnahmen *(siehe Kapitel 5.1 „Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie“, Seite 36).*
- Im Anschluss an die Erstellung der Datenbasis soll eine detaillierte Klima- oder Dekarbonisierungsstrategie für die IIG mit klaren Zielvorgaben entwickelt werden.

Richtlinien und Standards: GRI-Standards & European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

- Neben der weiteren Beschäftigung mit den GRI-Standards stellt die Auseinandersetzung mit den Vorgaben der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und den anzuwendenden European Sustainability Reporting Standards (ESRS) einen zentralen Aspekt dar. Die Entwicklung eines entsprechenden Zielerreichungsplans für die Umsetzung wird im aktuellen Geschäftsjahr zu den wichtigsten To-Dos gehören.

5. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT IN DER IIG

5.1 Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie 36
5.2 Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft 42

Der Immobiliensektor ist laut internationalen Statistiken aufgrund seiner direkten und indirekten Emissionen für rund ein Drittel der Gesamtemissionsbilanz[1] und für einen hohen Ressourceneinsatz verantwortlich. Dem begegnet die IIG aktiv mit ihren Zielen und Maßnahmen im Handlungsfeld ökologischer Nachhaltigkeit. Umwelt- und Klimaschutz nehmen dementsprechend auf allen Ebenen der Geschäftstätigkeit der IIG eine bedeutende Rolle ein. Als konkrete Maßnahme wurde im Jahr 2022 eine Stelle im Bereich „Mensch, Umwelt und Technik“ geschaffen, die sich auf „Nachhaltiges Bauen und Bauökologisierung“ konzentriert, um dieses Engagement weiter zu verstärken.

GRI 3-3

[1] IEA (2022), Buildings, IEA, Paris https://www.iea.org/reports/buildings, License: CC BY 4.0

Sillblock 1, Foto: © Die Fotografen

5.1 ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARE ENERGIE

„Die intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeiten auf die Umwelt ist enorm wichtig – gerade weil im Bau- und Immobiliensektor der Energie- und Ressourceneinsatz hoch ist. Wenn auch die Leistbarkeit von Wohnen immer ein prioritäres Ziel ist, liegt uns ebenso viel daran, einen positiven Beitrag zur Energiewende zu leisten."

Bmstr. DI Georg Preyer, Geschäftsbereichsleiter Technik

GRI 3-3

Im Bereich des Klimaschutzes stellt die Reduktion von Treibhausgas-Emissionen (THG), unter anderem durch Umstellung auf Erneuerbare Energien sowie Ressourcenschonung und die Forcierung der Lebenszyklusbetrachtung, das prioritäre Ziel dar. Die IIG betrachtet Klimaneutralität als grundlegend wichtiges Ziel und möchte diese bis 2040 erreichen. Dazu bekennt sie sich und bringt dies mit verschiedenen Maßnahmen zum Ausdruck: sei es in Form eines Aufsichtsratsbeschlusses, dem Engagement in Sachen klimaneutrales Innsbruck oder einzelnen Projekten zur Verminderung von Emissionen.

Unsere Leitsätze im Handlungsfeld „Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie"

Wir werden bis 2040 klimaneutral. Wir schreiten voran und gehen diesen Weg gemeinsam mit der Stadt Innsbruck sowie unseren Partner:innen (z. B. Mieter:innen, Kooperationspartner:innen und Lieferanten).

Dafür werden wir den Gesamtenergieverbrauch über den Lebenszyklus reduzieren, fossile Heizsysteme durch klimafreundliche Alternativen ersetzen und den Einsatz erneuerbarer Energieträger (z. B. Photovoltaik, Fernwärme, Wärmepumpen, biogene Brennstoffe) massiv ausbauen. Klare Mindeststandards im Neubau (Plus-Energie) sowie in der Sanierung (EnerPHit) werden gesetzt und Kosten über den Lebenszyklus der Gebäude betrachtet. Wir wollen bei allen Beteiligten Bewusstsein bilden und unsere Mieter:innen und Nutzer:innen am Weg zur Klimaneutralität unterstützen. In Kooperation mit der Stadt und Partner:innen leisten wir einen Beitrag für ein klimaneutrales Innsbruck.

GRI 305-1, 305-2, 305-3

Corporate Carbon Footprint der IIG

Um Maßnahmen hin zur Klimaneutralität setzen und dieses Ziel strukturiert verfolgen zu können, stellt das Bewusstsein über die eigenen Auswirkungen eine Grundvoraussetzung dar. Daher wurde 2021 erstmals eine Corporate Carbon Footprint-Berechnung (CCF) laut „Greenhousegas Protocol Corporate Standard" für den Betriebsstandort sowie das Immobilienportfolio (Systemgrenze: Gebäude im IIG-Eigentum) durchgeführt und klimarelevante Emissionen entlang der Wertschöpfungskette erfasst.

Der CCF soll fortan als Grundlage für Verbesserungsmaßnahmen dienen und ermöglicht nachhaltige Entwicklung zu planen und zu messen. Seine Berechnung wird jährlich fortgeführt und kommt 2022 in der Gesamtbetrachtung des Betriebsstandortes und des IIG-Immobilienportfolios zu folgendem marktbasiertem Ergebnis:[2]

- Scope 1: 17 %
- Scope 2: 3 %
- Scope 3: 80 %

[2] Für die Berechnung wird der tatsächlich bezogene Energiemix (= marktbasiert) herangezogen und keine länderspezifischen Durchschnittswerte.

Abbildung 10 gibt einen Überblick zur Aufteilung der Emissionen nach einzelnen Scope-Kategorien. Scope 1 umfasst direkte Emissionen am Betriebsstandort sowie im Immobilienportfolio, welche von der IIG kontrolliert werden. Diese stammen u. a. aus dem Fuhrpark sowie aus Öl- und Gas-Kesselanlagen im Immobilienbestand. Emissionen unter Scope 2 zeichnen für indirekte Emissionen verantwortlich, welche durch die Erzeugung von zugekaufter Energie für den Gebäudebetrieb oder Eigenverbrauch entstehen, z. B. bei der Fern- oder Nahwärmeerzeugung. In Scope 3 finden sich jene wesentlichen Emissionen wieder, die im Rahmen vor- und nachgelagerter Aktivitäten entstehen und für welche die IIG indirekt verantwortlich ist. In dieser Kategorie finden sich vor allem Emissionen aus dem Immobilienportfolio, wie z. B. eingekaufte Waren und Dienstleistungen sowie der Pendelverkehr der Mitarbeitenden. Da das Immobilienportfolio hier sowohl mit Strom- und Wärmeenergieverbräuchen von Bewohner:innen mit dezentralen Heizsystemen als auch mit Emissionen, welche durch Neubau- und Sanierungstätigkeiten entstehen, vertreten ist, machen die Scope 3-Emissionen den Großteil der Gesamtemissionen aus.

Wird die Emissionsverteilung der Klimabilanz differenziert nach Gebäudekategorien betrachtet (Betriebsstandort, Wohn- und Geschäftsgebäude, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Wohn- und Pflegeheime sowie Lagerhallen und Garagen betrachtet, so fällt der mit Abstand größte Anteil der Gesamtemissionen innerhalb der Kategorie Wohn- und Geschäftsgebäude an. Weiters spielen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen eine wesentliche Rolle beim Anteil an den Gesamtemissionen, während andere Gebäudekategorien weniger stark ins Gewicht fallen.

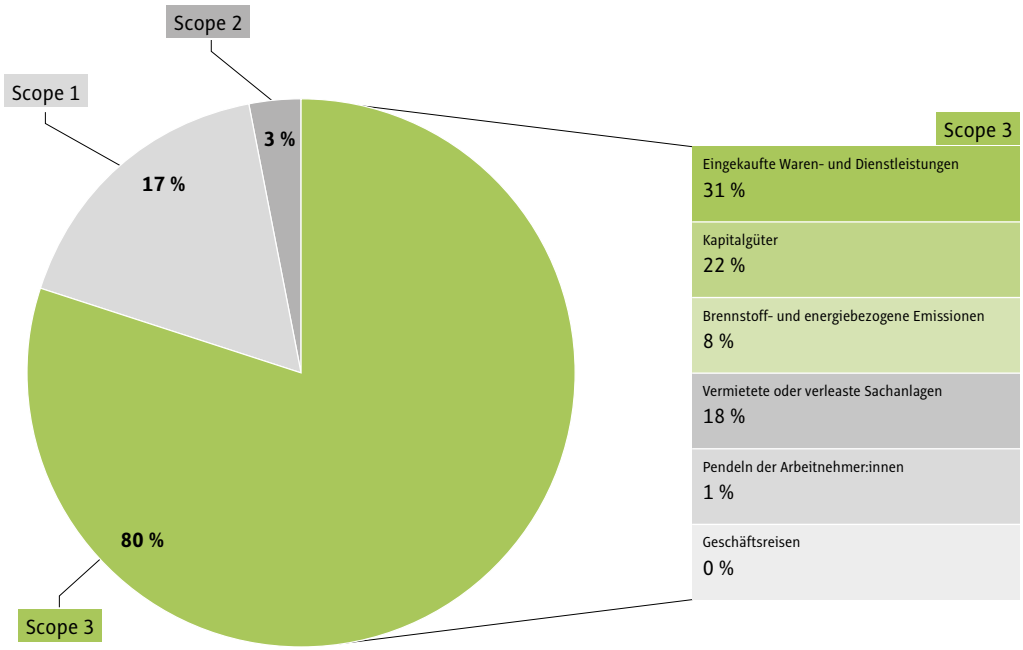


Abbildung 10: Corporate Carbon Footprint 2022 – Aufteilung der Emissionen nach Scope 1, 2 und 3

GRI 3-3

Energieeffizienz im Immobilienportfolio
Durch die Bauherrenfunktion im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen hat die IIG direkte Einflussmöglichkeiten auf die energieeffiziente Gebäudeplanung und -errichtung. Dadurch ist es möglich, sich mit diversen Energieeffizienzmaßnahmen auseinanderzusetzen. Denn Energieeffizienz endet nicht bei einer geeigneten Wärmedämmung – sie beinhaltet unter anderem die Ausrichtung des Gebäudes, die Kompaktheit des Baukörpers sowie die Raumaufteilung. Studien zeigen, dass sich die meist höheren Bau- und Investitionskosten für energieeffiziente Gebäude aufgrund von Betriebskosteneinsparungen über den gesamten Lebenszyklus relativieren, was zugleich den Nutzer:innen zugutekommt. Ihrem strategischen Schwerpunkt folgend hat sich die IIG das Ziel gesetzt, die Energieeffizienz ihrer Gebäude weiterhin zu erhöhen und gezielt in Maßnahmen zu investieren, die zu einer Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude und zu einem Werterhalt des gesamten Immobilienportfolios beitragen. Dieses Ziel wird mit thermischen Sanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Nutzer:innenkommunikation verfolgt. Insbesondere Wohngebäude werden nach Möglichkeit von der IIG im Passivhaus-Standard errichtet. Darüber hinaus ist die IIG bestrebt bei Sanierungen den EnerPHit-Standard – der etablierte Standard für Sanierungen mit Passivhauskomponenten – anzuwenden und wo immer möglich erneuerbare Energieträger einzusetzen. Darüber hinaus tragen bewusstseinsbildende Maßnahmen bei den Mitarbeitenden sowie bei den Nutzer:innen der IIG-Immobilien dazu bei, den Energieverbrauch und die damit verbundenen THG-Emissionen und Energiekosten sukzessive zu reduzieren – was angesichts aktueller und möglicher Energiekrisen weiter an Bedeutung gewinnt *(siehe Kapitel 6.2 „Leistbarkeit und soziale Vielfalt", Seite 54).*

Der Gebäudebetrieb von IIG-Immobilien erfolgt zu 100 % mit Ökostrom.*

*lt. Stromkennzeichnung des Stromlieferanten

Forcierung Erneuerbarer Energie
Mit dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz forciert der Gesetzgeber den Umstieg von fossilen Heizungen auf klimafreundliche Alternativen. Die weitestgehend nachhaltige Energieversorgung und die damit einhergehende Dekarbonisierung der Liegenschaften ist demnach auch ein bedeutendes Unternehmensziel der IIG. Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen wird der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen vorangetrieben und diese sukzessive durch erneuerbare Energieträger unter Forcierung der Solarkraft ersetzt.

Jährlich budgetiert die IIG eine Million Euro für die Errichtung von PV-Anlagen und ist derzeit der größte PV-Anlagenbetreiber in Innsbruck. 2022 wurden damit ca. 1,8 GWh Grünstrom erzeugt, was einer Steigerung von 34 % zum Vorjahr entspricht. Die Überschussproduktion (= Energie, die nicht direkt am Standort verbraucht werden kann) von ca. 0,8 GWh wurde ins Netz eingespeist und ermöglicht anderen Verbraucher:innen den Bezug von Grünstrom. Weitere PV-Anlagen befinden sich im Planungsstadium. Dadurch trägt die IIG zu einer Dekarbonisierung der Stromversorgung bei. GRI 302-1

Neben PV-Anlagen werden auch Solarthermie-Anlagen betrieben, mit denen 2022 ca. 0,7 GWh Wärmeenergie erzeugt werden konnte. Bestehende erdöl- und erdgasbasierende Wärmeerzeugungssysteme sollen sukzessive gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht werden. Jedes Neubau- und Sanierungsprojekt wird im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energieträger geprüft. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger bei bestehenden dezentralen Anlagen gestaltet sich herausfordernder, da hier Hochtemperatursysteme im Einsatz sind und die derzeit installierte Infrastruktur darauf aufbaut. Aufgrund dessen, dass sich die Erzeugung hoher Temperaturen, die für diese Systeme benötigt werden, mit den erneuerbaren Energiesystemen im Vergleich zur Verwendung von z. B. Gas als schwieriger erweist, werden hierfür spezielle Umstiegskonzepte erarbeitet. GRI 302-1

Interner Energieverbrauch: Mit gutem Beispiel voran GRI 302-1
Als öffentlichkeitsnahes Unternehmen liegt der Fokus der IIG auch auf der Vorbildwirkung und dem bewussten Umgang mit Ressourcen in den vom Unternehmen selbst genutzten Gebäuden. Laufende Energiebuchhaltung sowie die 2021

erstmals für das Betriebsgebäude erstellte und nun jährlich fortgeführte CCF-Berechnung dienen als Grundlage für Verbesserungsmaßnahmen.
Im Bereich IT können beispielsweise durch den Tausch einer der drei Serverbetriebsmaschinen zu Jahresbeginn 2022 fortan bis zu 4.000 kWh jährlich eingespart werden. Darüber hinaus wird die Bewusstseinsbildung der Mitarbeitenden zum energiebewussten Verhalten kontinuierlich gefördert.
Im Bereich der Mobilität sollen zur Erreichung der engagierten Klimaziele die fossil zurückgelegten Arbeitswege bis 2025 halbiert und Dienstwege CO_2-neutral zurückgelegt werden. Dazu wurden in den letzten Jahren bereits umfassende Maßnahmen im Zuge des betrieblichen Mobilitätsmanagements gesetzt, zu denen z. B. die Einführung von JobTickets, die Modernisierung der Radabstellanlage, die Schaffung von Dusch- und Umkleidemöglichkeiten, Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung, die Errichtung von Ladeinfrastruktur oder der Kauf von Dienstfahrrädern zählen. E-Dienstfahrzeuge – Pkws wie E-Bikes – haben sich inzwischen etabliert und zum Abbau von Vorurteilen gegenüber der E-Mobilität bei den Mitarbeitenden geführt. Insgesamt werden derzeit ca. 54 % der Firmenflotte elektrisch betrieben (Pkws und E-Bikes). Mitarbeitende können die Fahrzeuge dank eines Sharing-Modells auch außerhalb der Arbeitszeit nutzen.

GRI 3-3

WIR GEHEN DEN WEG GEMEINSAM – FORSCHUNGSKOOPERATION „FIT4URBANMISSION“

Interessantes Know-how erwarb die IIG 2022 im Rahmen des Projekts „Fit4UrbanMission – klimaneutrales Innsbruck 2030“. Die IIG begleitete die Stadt Innsbruck gemeinsam mit den weiteren Kooperationspartnern (IKB – Innsbrucker Kommunalbetriebe Aktiengesellschaft, IVB – Innsbrucker Verkehrsbetriebe und die Stubaitalbahn GmbH sowie Universität Innsbruck). Ziel war es, auf Basis einer aktuellen Darstellung der Energie- und Ressourcenflüsse (Gebäude- und Mobilitätssektor) der Stadt, unter Einbezug relevanter Stakeholder und mithilfe wissenschaftlicher Expertise, Handlungsfelder zum Erreichen der Klimaneutralität Innsbrucks zu identifizieren und zu entwickeln.

Die IIG brachte in das Projekt u. a. ein Bestandsquartier ein, anhand dessen Maßnahmen, die das Quartier zukunftsfit machen würden, eruiert wurden. Diese sollen anschließend in die Quartiersentwicklung einfließen sowie nach Möglichkeit umgesetzt werden. Das Forschungsprojekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds im Rahmen des Programms „Stadt der Zukunft“ gefördert.

GRÜNE ENERGIEPRODUKTION IN IGLS

GRI 302-1

Die bisher größte PV-Anlage der IIG soll 2023 auf dem Dach einer Reitsportanlage in Igls entstehen. Sie weist eine Gesamtleistung von knapp 500 kWp und eine Modulfläche von insgesamt ca. 2.400 m² auf. Die Errichtung und Finanzierung erfolgt durch die von der IIG betreute Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA). Es wird mit einer Netzeinspeisung von über 450.000 kWh pro Jahr gerechnet.

SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARE ENERGIE

GRI 3-3

- **Energieraumplanung**
  Eine rollierende Aufgabe der IIG stellt die Energieraumplanung dar. Im Zuge dieses übergeordneten Projekts erarbeitet die IIG für den Gesamtbestand ihrer Gebäude einen Stufenplan, als Basis für die Ableitung von Sanierungsraten, Energieeinsparungen, Leistungsanforderungen und -reduktionen bei Bestandsanlagen. Darüber hinaus soll dieser als Grundlage für das CO_2-Budget und die zukünftige Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie herangezogen werden. Die Auswahl der Energieversorgungssysteme erfolgt unter Berücksichtigung der langfristigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen zur Gänze aus erneuerbaren, regionalen Energieträgern. Das Thema Energie soll dabei umfassend in Planungsprozesse integriert werden und gleichzeitig stadtplanerische Aspekte in Projektentwicklungen und Energieversorgungsplanungen einfließen. Dafür werden sämtliche Gebäude einem Klimacheck unterzogen, im Zuge dessen unter anderem Aspekte wie der Energieverbrauch, notwendige Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung auf Erneuerbare Energien geprüft werden. Damit sollen die Energieeffizienz erhöht und Leistungsspitzen gesenkt werden. Ziel ist es, gemeinsam mit den Energieversorgern die Versorgungssicherheit mit Erneuerbaren Energien sicherzustellen und zur Erreichung der Klimaziele beizutragen. Die Schaffung einer soliden Datenbasis und die Kategorisierung des Gebäudebestandes und der Energiedaten bilden dafür die Voraussetzung.

GRI 3-3

- **IIG-Klimaschutzfonds**
  Um die Reduzierung der im Rahmen der Geschäftstätigkeiten entstehenden Emissionen zu unterstützen, hat die IIG ein Projekt zur Entwicklung eines internen Klimaschutzfonds gestartet. Im Zuge dessen erfolgt eine Auseinandersetzung mit verschiedenen Modellen der CO_2-Bepreisung, um einen internen CO_2-Preis zu ermitteln, welcher in Kombination mit den Ergebnissen des Corporate Carbon Footprint die Höhe des Klimaschutzfonds bestimmen soll. Ergänzend dazu werden entsprechende, zukünftig geltende Regelungen zur Beurteilung und Auswahl von Maßnahmen erarbeitet. Ziel ist es, mit den Sondermitteln des Klimaschutzfonds Maßnahmen bzw. Projekte, die die Klimabilanz der IIG verbessern oder auf andere Weise zum Klimaschutz beitragen, zu finanzieren. Die Projektausarbeitung startete 2022 und der Abschluss ist für Mitte 2023 geplant. Das Budget des Klimaschutzfonds für 2023 beträgt 750.000 Euro.

GRI 3-3

- **PV-Offensive**
  In den vergangenen Jahren wurden ca. 9.000 m² PV-Anlagen auf IIG-Immobilien installiert. Das Investitionsvolumen wird für 2023 auf insgesamt rund drei Millionen Euro erhöht, davon eine Million Euro für Anlagen auf Wohn- und Geschäftsgebäuden und zwei Millionen Euro im öffentlichen Bereich. Zusätzlich zu den bisher bestehenden 30 PV-Anlagen, die die IIG bereits auf ihren eigenen Gebäuden errichtet hat, konnten 2022 noch zwei weitere in Betrieb genommen werden. Darüber hinaus betreut die IISG drei weitere Anlagen mit einer Größe von ca. 280 m². Die IIG trägt somit mehr und mehr zu einer dezentralen Stromversorgung bei, was bei smarter Ausführung zu einer Entlastung

Installierte PV-Anlagen 2022

	Nennleistung (gesamt) in kWp	Fläche (gesamt) in m²
Nennleistung (gesamt)	**135,66**	**710,3**
Kindergarten Innerkoflerstraße	21	104,9
Campagne-Areal – BF1, Wohn- und Geschäftsgebäude	114,66	605,4

des überregionalen Stromnetzes führt und damit einem Blackout entgegenwirkt.

GRI 3-3

- **LED-Beleuchtung**
  Die Umstellung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung in Bestandsgebäuden der IIG wird 2023 mit insgesamt 1,15 Millionen Euro finanziert, davon sind eine Million Euro für die Umstellung auf LED-Beleuchtung im öffentlichen Bereich – vor allem in pädagogischen Einrichtungen – sowie 150.000 Euro für Wohn- und Geschäftsgebäude vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Augenmerk auf die effiziente Tageslichtsteuerung gelegt, um den Energiebedarf noch weiter zu senken.

GRI 3-3

- **Thermische Sanierung**
  Für die Bestandsgebäude wird ein Katalog für Maßnahmen im Bereich der thermischen Sanierung erarbeitet, aus welchem punktuell Maßnahmen je nach Bedarf und technischen Möglichkeiten umgesetzt werden. Aufgrund der hohen Emissionen aus der Wärmeenergieversorgung durch die Bewohner:innen, stellt dies einen wichtigen Schritt hin zur Klimaneutralität dar. Die Bewohner:innen können aufgrund der Voraussetzungen, die durch installierte Heiz-, Klima- und Lüftungssysteme gegeben sind, nur im Rahmen von Verhaltensänderungen an den damit verbundenen Emissionen schrauben. Um auf Wohnungsebene eine möglichst klimafreundliche Situation zu erreichen, muss jedoch zuerst die Energieeffizienz des Gebäudes gesteigert und für den Restbedarf auf ein erneuerbares Heizsystem umgestellt sowie ein Lüftungssystem installiert werden. Daher sieht sich die IIG in der Pflicht, dies für all ihre Bewohner:innen durch laufende Sanierungstätigkeiten zu ermöglichen.
  Die Stadt Innsbruck weist für 2022 und 2023 ein Sonderbudget für klimafitte Bildungseinrichtungen aus. Im Rahmen dieser Initiative bringt die IIG ihr Know-how für z. B. Sonnenschutzmaßnahmen, die Umrüstung auf Lüftungsanlagen und die Sanierung von Kastenfenstern in denkmalgeschützten Schulgebäuden ein.

GRI 3-3

- **Nachhaltige Mobilität**
  Durch die seit 2019 mit der Einführung des betrieblichen Mobilitätsmanagements gesetzten Maßnahmen konnten im Bereich Dienstfahrten bereits ca. 33 % gegenüber 2019 an Emissionen aus fossilen Pkw-Fahrten eingespart werden. Darüber hinaus wurde 2022 der Fahrzeugpool um sechs E-Bikes mit induktiver Ladestation erweitert und alle Hausmeister:innen mit Dienstfahrrädern ausgestattet. Für Dienstfahrten mit dem privaten Fahrrad wurde zudem das km-Geld erhöht. Das betriebliche Mobilitätsmanagement der IIG wurde 2022 von klimaaktiv als Best-Practice-Beispiel ausgewählt.

ca. -33 %
fossile Dienstfahrten
(2022 gegenüber 2019)

NachhaltIIG

5.2 ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

„Insbesondere Holz als ökologischer Baustoff wurde bei IIG-Projekten bereits mehrfach eingesetzt, hat sich bewährt und wird künftig eine noch größere Rolle spielen. Im Bereich Kreislaufwirtschaft stehen wir noch am Anfang, werden diese Überlegungen aber zukünftig verstärkt miteinbeziehen, um den Einsatz von Primärressourcen zu reduzieren, Rohstoffreserven zu schonen und Abfallmengen zu verringern."

Ing. Markus Elender, Bereichsleiter Mensch, Umwelt, Technik

GRI 3-3

Die Verwendung ökologischer Baustoffe und der Kreislaufgedanke stehen allgemein betrachtet im Wohnbau noch in den Anfängen, zum Teil liegt dies auch an fehlenden Strukturen der Kreislaufwirtschaft und an den rechtlichen Rahmenbedingungen. Sanierung, Adaptierung und Weiternutzung sind im Gebäudebereich aufgrund der fortschreitenden Ressourcenverknappung und des Klimawandels jedenfalls Schlagworte der Stunde und es besteht hier großes Potenzial für die Zukunft. Für die IIG ist die Forcierung der Lebenszyklusbetrachtung daher ein zentrales Anliegen. Durch ihre Bauherrenfunktion im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen hat die IIG – auch unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wohnbauförderung – direkte Einflussmöglichkeiten auf die bauökologische Gebäudeplanung und -errichtung. Die größten Hebel sieht die IIG in der Abfallvermeidung durch Substanzerhaltung bestehender Gebäude, in der Ausschöpfung vorhandener Potenziale von Gebäuden durch zielgerichtete Instandhaltung, die die langfristige Nutzbarkeit der Objekte sichert, und schließlich in der Wahl des Materials bei Neubauten sowie Sanierungen. Das bedeutet, den Bestand langfristig zu erhalten und eine lebenszyklusorientierte Betrachtung anzuwenden sowie die Wiederverwendung von Sekundärrohstoffen zu unterstützen. Die Verwendung von Bestandstrukturen wird als größter Hebel bei der Verringerung der Treibhausgasemissionen gesehen.

GRI 3-3

Unsere Leitsätze im Handlungsfeld „Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft"

Wir erhöhen schrittweise den Anteil ökologischer Baustoffe. Im Neubau soll der Holzbau eine wichtigere Rolle spielen, im Bestand die Wiederverwendung der Bausubstanz bzw. einzelner Bauteile und -stoffe (ReUse).

Gerade bei öffentlichen Gebäuden und Bildungseinrichtungen wollen wir durch den vermehrten, sichtbaren Einsatz ökologischer, regionaler Baustoffe (Holz, mineralische Dämmstoffe etc.) das Bewusstsein der nächsten Generationen für ökologisches Bauen stärken und gesunde Lern- und Entwicklungsumgebungen schaffen. Durch die Wiederverwendung der Bausubstanz entwickeln wir uns schrittweise in Richtung kreislauffähiger Gebäude. Deshalb achten wir auf Trennbarkeit und Recyclingfähigkeit der eingesetzten Baustoffe.

GRI 3-3

Vielfache Vorteile:
Umweltfreundliche Baustoffe

Die Verwendung von ökologischen Baustoffen, im Falle der IIG insbesondere die Holzbauweise bzw. der Einsatz von Naturdämmstoffen wie Zellulosedämmung, trägt nicht nur zu einer Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei, sondern hat auch positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Menschen. Insbesondere im öffentlichen Sektor, beispielsweise bei Bildungseinrichtungen, ist dies ein wichtiger Faktor. Seitens der IIG werden ökologische Baustoffe daher bewusst forciert, soweit dies unter den Rahmenbedingungen und

der Berücksichtigung des Kostenkorsetts der Wohnbauförderung und deren Förderungsrichtlinien, die bis dato noch keine Lebenszykluskosten abbilden, möglich ist. Die Holzbauweise bzw. der Holzhybridbau hat sich für die IIG bereits bei Projekten wie den Kindergärten in Kranebitten und der Schützenstraße oder der Umbrüggler Alm bewährt. Im Holzbau kann die interne Pilotphase

Die Holzbauweise bzw. der Holzhybridbau hat sich für die IIG bereits bei Projekten wie den Kindergärten in Kranebitten und der Schützenstraße oder der Umbrüggler Alm bewährt.

mit mehreren umgesetzten Projekten somit als abgeschlossen betrachtet werden. Nun setzt die Phase der Standardisierung mit der Erstellung einer Holzbaurichtlinie sowie der Entwicklung eines Bauteilkatalogs mit Empfehlungen zum Einsatz ausgewählter ökologischer Baustoffe und -teile ein. Zukünftig soll dem Holzbau ein deutlich höherer Stellenwert eingeräumt werden. Um die ökologischen Auswirkungen adäquat beurteilen und monitoren zu können, bedarf es einer soliden Datengrundlage. Daher ist die IIG hier vor allem auf Lieferanten angewiesen, verlässliche Daten zu erhalten. Für eine objektspezifische Abbildung der Umweltauswirkungen ist es notwendig, die Material- und Energieeinsätze genau auszuweisen, wie dies beispielsweise bei den Inhaltsstoffen und Herkunftsnachweisen im Lebensmittelsektor bereits gemacht wird.

GRI 3-3

Kreislaufwirtschaft:
Grundsatz Reduce – ReUse – Recycle

Die Einbeziehung bestehender Strukturen, der gezielte Rückbau von Gebäuden, die Trennung der eingesetzten Baustoffe bzw. ganzer Bauteile und deren Wiederaufbereitung führen zu einer Verringerung der Treibhausgasemissionen und wirken auch der drohenden Ressourcenknappheit entgegen. Um Kreislaufwirtschaft-gerecht zu bauen, benötigt es die Betrachtung der gesamten

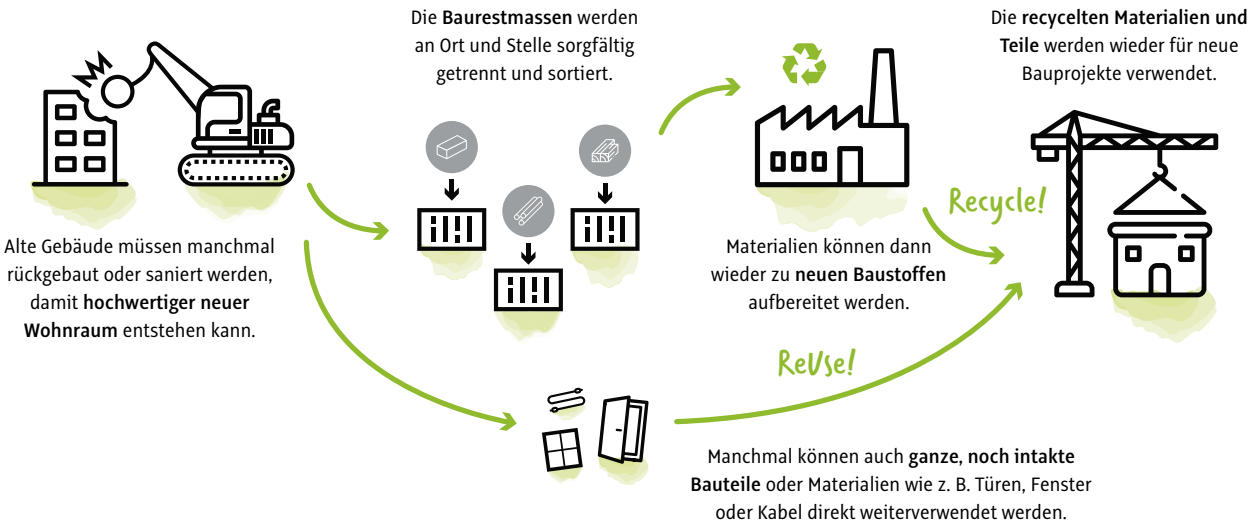


Abbildung 11: ReUse und Material-Recycling in der Bauwirtschaft

Wertschöpfungskette und die Bereitstellung einer Vielzahl von Informationen – auch für zukünftige Generationen –, um sicherstellen zu können, dass die Gebäude auch entsprechend ihrer Bestimmung rückgebaut oder weiterverwendet werden. Dazu soll zukünftig ein verstärkter Fokus auf der Erstellung von Dokumentationen liegen, die Informationen über eingesetzte Bauteile und -stoffe sowie deren Eigenschaften festhalten. Ein Schwerpunkt liegt in Überlegungen, den Bestand eines Gebäudes so weit wie möglich zu erhalten und nachzuverdichten, das heißt am Bestand weiterzubauen und Um- und Rückbauten sowie Aufstockungen einzuplanen. Dazu bedarf es einer Sensibilisierung der Planungsteams und des Aufbaus internen Knowhows. Im Immobilienkompetenzzentrum der IIG werden die Ansprüche kreislaufgerechten Bauens und Wirtschaftens einen wichtigen Stellenwert einnehmen.

GRI 3-3

Urban Mining: Rohstoffgewinnung aus städtischen Ressourcen

Urban Mining ist ein Teilgebiet der Kreislaufwirtschaft, das darauf abzielt das Gebaute als „Mine" (sozusagen als Quelle wertvollen Materials) zu betrachten und so viel wie möglich wiederzuverwenden. Obwohl Urban Mining im Bereich des Wohnungsbaus noch in den Anfängen steckt und sich im Versuchsstadium befindet, ist es wichtig, sorgfältig zu prüfen, wie dieser Ansatz weiter ausgebaut werden kann. Hierbei müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden, darunter die Qualität und Ausbaufähigkeit der recycelbaren Materialien, die Kosten für die Aufbereitung und Wiederverwendung von Abfallprodukten sowie die Umweltauswirkungen des Recyclingprozesses im Vergleich zur Herstellung von neuen Baustoffen.

Eine umfassende Analyse der verschiedenen Faktoren kann dazu beitragen, die Machbarkeit von Urban Mining im Wohnbau im Wirkungsbereich der IIG zu bewerten und die möglichen Vorteile und Herausforderungen aufzuzeigen. Der Einbezug von Expertinnen und Experten aus verschiedenen Bereichen ist hierbei von Bedeutung, um eine umfassende Sichtweise zu gewährleisten. Erste Ansätze des Urban Minings gibt es bereits. Die IIG arbeitet dazu mit gemeinnützigen Vereinen zusammen, um nicht mehr benötigte, aber noch funktionsfähige Einrichtungsgegenstände aus dem Bestand karitativen Zwecken zuzuführen. Dies trägt zur Leistbarkeit bei, hat einen positiven Einfluss auf die Treibhausgasbilanz, da weniger Neues produziert werden muss, verringert die Abfallmenge und kann auch Arbeitsplätze schaffen.

Vom Anfang bis zum Ende: Bedeutung der Lebenszyklusbetrachtung

Die Betrachtung des Lebenszyklus stellt – insbesondere bezogen auf die Betriebs-, Reinigungs-, Ver- und Entsorgungskosten – einen wichtigen Schlüssel für die mittel- und langfristige Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude dar, weshalb diese von der IIG in ihre wirtschaftlichen Entscheidungen bewusst mit einbezogen werden. Auch hier ist die Datenverfügbarkeit ein wesentlicher Punkt der Durchführbarkeit, da eine Vielzahl der Bestellungen auslagert und somit die Zusammenführung der Informationen oft erschwert wird. Um dennoch eine Abschätzung über den gesamten Lebenszyklus treffen zu können, werden Annahmen getroffen und Maßnahmen qualitativ bewertet. Für eine quantitative Bewertung müssen – wie bei der Bewertung der ökologischen Nachhaltigkeit – die Informationen innerhalb der Lieferkette bereitgestellt werden.

Urban Mining betrachtet Gebautes als wertvolle Rohstoffquelle: So viel wie möglich soll wiederverwendet werden.

SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

- **Verbesserung der Datenlage im Bereich Bauökologisierung**
  An einer Erhebung und Evaluierung des Gebäudebestandes bezogen auf den objektspezifischen, quantitativen Materialeinsatz und der zukünftigen Anwendungsgebiete je Material und Bauart wird derzeit gearbeitet. Ziel ist es, die Praktikabilität künftiger Projekte zu erhöhen und den Ausbau ökologischer Baustoffe voranzutreiben. Auch für die Neubauten sollen Daten erhoben werden, wobei die IIG hier auf Primärdaten der Lieferanten angewiesen ist. Die daraus abzuleitenden Informationen werden sich langfristig auch auf die laufende Erstellung des Corporate Carbon Footprint positiv auswirken, da der Materialverbrauch den größten Faktor der Emissionen ausmacht und eine genauere Datenlage es erleichtert, Maßnahmen an der richtigen Stelle zu setzen. Die Zusammenarbeit mit den Lieferanten wird hier forciert, weil sie bei der Ökobilanzierung von Produkten einen bedeutenden Stellenwert einnehmen.

- **Holzbaurichtlinie und Bauteilkatalog**
  Eine interne Richtlinie wird entwickelt, um künftig die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Holzbauvorhaben der IIG vorzugeben. Darüber hinaus wird 2023 im Bereich Bauökologisierung ein Bauteilkatalog mit Empfehlungen von zu verwendenden Bauteilen und -stoffen erstellt, der die Integration der Ökologie in der Projektentwicklung unterstützen und verbesserte Kostenschätzungen bei Ausschreibungen ermöglichen soll.

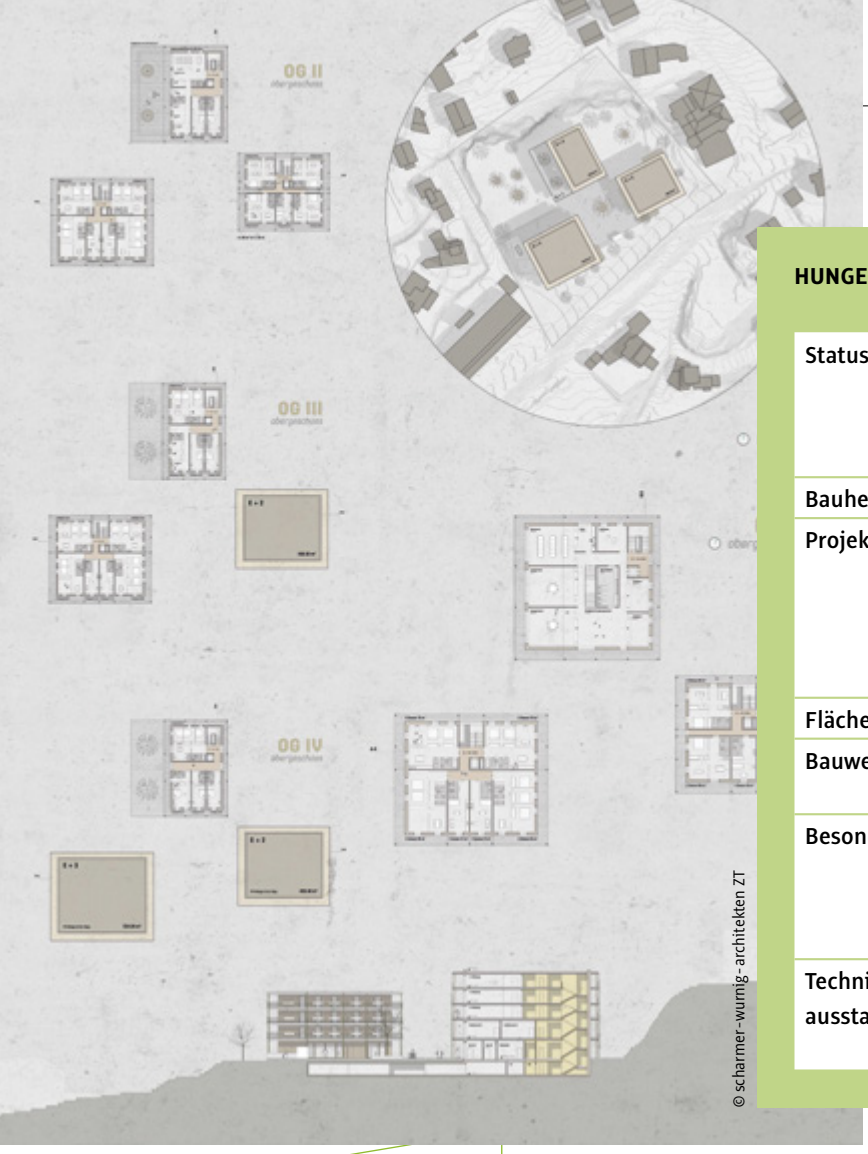
- **Weiterbildung und Bewusstseinsförderung**
  - Fünf Mitarbeitende aus unterschiedlichen Bereichen der IIG, inklusive der Bau- und Projektleitung, absolvieren aktuell das von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft mbH (FFG) finanzierte **Schulungsprogramm „Kreislaufmanager im Bauwesen“** mit dem Ziel, das Fachwissen sowie konkrete Handlungsempfehlungen in der Praxis anzuwenden und auch in die Fachbereiche weiterzugeben. Des Weiteren werden laufende interne und externe Schulungen sowie Seminare zu ressourcenschonendem, kreislauforientiertem und ökologischem Bau und Betrieb für Mitarbeitende zur Bewusstseinsbildung und zum Know-how-Aufbau im Bereich Bauökologisierung angeboten.
  - Die IIG leistet darüber hinaus **finanzielle Unterstützung für den Lehrstuhl Holzbau an der Universität Innsbruck** zur Förderung des Wissenschaftsstandortes Innsbruck in diesem Fachgebiet und des Aufbaus von künftigen Personalressourcen in diesem Bereich.
  - Darüber hinaus engagierte sich die IIG in dem von „proHolz Tirol“ initiierten **Projekt „Early Adopter City for Wood Construction“.** Das Projektziel ist die Entwicklung einer nachhaltigen Wertschöpfungskette für den Bau mehrgeschossiger Holzgebäude. Diese soll als Standard im europäischen Bausektor etabliert werden. Die Initiative treibt die Entwicklung innovativer Materialien und Komponenten sowie verbesserter Struktursysteme und Fassadenelemente voran, die sowohl für Neubauten als auch Aufstockungen geeignet sind. Die im Rahmen des Projekts entwickelten Lösungen sollen nach Projektende in realen Bauprojekten Anwendung finden.

AKTUELLE UND ZUKÜNFTIGE BAUVORHABEN IN HOLZ- UND HOLZHYBRIDBAUWEISE

WALDSCHULE

Status	• Abgeschlossen (Fertigstellung 12/2022)
Bauherr	• IISG und Stadt Innsbruck – Amt für Wald und Natur
Projektbeschreibung	• Überdachtes Waldklassenzimmer unter dem Motto „unters Blatt“ inkl. Infrastrukturbereich zur Erhöhung des Umweltbewusstseins bei Kindern und Jugendlichen
Fläche	• Waldklassenzimmer: 130 m² • Infrastrukturbereich: 67 m²
Bauweise	• Holzkonstruktion mit Leimbindern, Rundlingen und Kreuzlagenmassivholzplatten • Infrastrukturbereich: – Container für Lehrmittel: Holzriegelbauweise in Passivhaus-Qualität mit Lehmputz – Sanitärcontainer: PU-geschäumte Sandwichpaneele – Laubengang: Holzkonstruktion
Besonderheiten	• Zusätzlich zum Klassenzimmer und Lager wird eine Sanitäranlage mit öffentlichem Zugang errichtet • Nutzer:innen sind Schulen, Vereine sowie Privatpersonen für pädagogische Zwecke • Förderwürdiges Vorhaben im Rahmen der Förderung von „Studien und Investitionen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung des natürlichen Erbes“; das Projekt wird aus Mitteln der EU, Bund und Land gefördert

Fotos: © IIG



© scharmer-wurnig-architekten ZT

HUNGERBURG (HÖHENSTRASSE 129)

Status	• Architekturwettbewerb hat 2022 stattgefunden • Seither in Planung (voraussichtlicher Baubeginn 2024/25)
Bauherr	• IIG KG
Projektbeschreibung	• Gemischt genutztes Objekt mit 23 Mietwohnungen und 17 Einheiten für betreutes Wohnen, Kindergarten und -krippe sowie Lebensmittelnahversorger
Fläche	• Nutzfläche ca. 3.500 m²
Bauweise	• Mehrgeschossiger Holzbau • Passivhausbauweise
Besonderheiten	• Abfallsammelstelle als Unterflursystem • Mix aus Wohnen, Kinderbetreuung und Lebensmittelmarkt
Technische Gebäudeausstattung/Energie	• Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, PV-Anlage, Lüftung mit Wärmerückgewinnung

WIDUMWEG, IGLS

Status	• In Umsetzung
Bauherr	• IIG KG
Projektbeschreibung	• Gemischt genutzte Objekte mit 20 Einheiten für betreutes Wohnen sowie Geschäftsflächen
Fläche	• Nutzfläche ca. 2.500 m²
Bauweise	• Holzhybridbauweise im Passivhausstandard
Besonderheiten	• Mix aus betreutem Wohnen sowie Supermarkt, Allgemeinmediziner und Café • Öffentlich genutzte Tiefgarage
Technische Gebäudeausstattung/Energie	• Pellets-Anlage, PV-Anlage, Lüftung mit Wärmerückgewinnung

© Architekt Thomas Schnizer

6. SOZIALE NACHHALTIGKEIT IN DER IIG

6.1 Die IIG als attraktiver Arbeitgeber 50
6.2 Leistbarkeit und soziale Vielfalt 54

GRI 3-3

In Hinblick auf die soziale Dimension ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt die IIG zwei wesentliche Bereiche in den Mittelpunkt der Zielsetzungen und Maßnahmenentwicklung. Zum einen hat sich die IIG zum Ziel gesetzt, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das die Bedürfnisse und Erwartungen ihrer Mitarbeitenden erfüllt und sie dazu inspiriert ihr Bestes zu geben. Zum anderen stellt die Schaffung von leistbarem Wohnraum eine prioritäre Zielsetzung dar, welche für die IIG immer mit einem gleichzeitigen Fokus auf eine nachhaltige sowie umwelt- und klimafreundliche Entwicklung einhergeht.

6.1 DIE IIG ALS ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

„Unsere Mitarbeitenden sind unser Know-how. Wir sind ein komplexes Unternehmen mit einer wichtigen Schnittstelle zur Stadt Innsbruck. Es braucht Zeit, sich in die vielfältigen Aufgaben einzuarbeiten. Talente zu finden und sie halten, zählt daher zu den wichtigsten Herausforderungen."

Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA, Geschäftsführer

GRI 3-3

Der IIG ist es ein wichtiges Anliegen von ihren Mitarbeitenden, aber auch am externen Arbeitsmarkt, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, nicht zuletzt, weil sie davon überzeugt ist, dass zufriedene und engagierte Mitarbeitende der Schlüssel zum Erfolg sind. Wirtschaftliche Veränderungen sowie neue Umweltstandards bringen erhöhte Anforderungen mit sich und auch Mitarbeitende verändern ihre Ansprüche an den Arbeitgeber. Darüber hinaus macht sich die demografische Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt mit einem Fachkräfte- und Nachwuchsmangel bemerkbar.

GRI 3-3

Unsere Leitsätze im Handlungsfeld „Attraktiver Arbeitgeber"

Als attraktiver, zuverlässiger Arbeitgeber wollen wir unsere Mitarbeitenden bestmöglich entwickeln, beteiligen und an das Unternehmen binden.

Wir bieten einen sicheren und modernen Arbeitsplatz, gute und faire Arbeitsbedingungen (Aufstiegschancen, Entlohnung, Arbeitszeitmodelle) sowie bestmögliche Voraussetzungen für Vereinbarkeit und Flexibilität. Außerdem wollen wir Frauen verstärkt in technische Berufe und Führungsfunktionen bringen. Unsere Mitarbeitenden identifizieren sich mit ihrer Arbeit und der Organisation und nehmen die IIG als attraktiven Arbeitgeber wahr. Dafür begleiten wir sie vom Einstieg weg durch eine strukturierte Personalentwicklung (Karrierepfad, Aus- und Weiterbildung etc.) und legen hohen Wert auf ihre Beteiligung an der Entwicklung der IIG.

GRI 3-3

Weiterentwicklung der IIG als Immobilienkompetenzzentrum

Erklärtes Ziel der IIG ist es, der erste Ansprechpartner für Immobilienangelegenheiten für die Stadt Innsbruck zu sein. Das breit gestreute Aufgabengebiet von der Planung, Errichtung und Sanierung bis zur Verwaltung und Instandhaltung eines vielfältigen Gebäudebestandes erfordert auch den Aufbau einer Reihe von Kernkompetenzen. Mit der sukzessiven Weiterentwicklung der IIG als Immobilienkompetenzzentrum kann die fachliche Expertise der Mitarbeitenden erhöht und gleichzeitig die Abhängigkeit von externen Fachleuten reduziert werden. Der gezielte Ausbau der internen Fachkompetenz führt nicht nur zu einer Kosteneinsparung, sondern auch zu umfassenden Weiterbildungsmöglichkeiten und Qualifizierungsmaßnahmen für die Mitarbeitenden.

Die Anforderungen an die IIG in den Bereichen nachhaltiger Entwicklung und Klimaschutz entwickelten sich in den letzten zehn Jahren rasant. Der Bereich „Mensch, Umwelt, Technik" wurde 2013 mit einer Planstelle gegründet. Werden heute die der Geschäftsführung unterstellte Stabstelle „CSR | Nachhaltigkeitsmanagement" und der Bereich „Mensch, Umwelt, Technik" zusammengefasst, sind hier inzwischen acht Mitarbeitende beschäftigt. Fachliche Expertise verbessert die Zusammenarbeit der einzelnen Bereiche und die Qualität der Arbeit.

Beispielsweise konnte die IIG aufgrund des in den letzten Jahren erworbenen Know-hows in den Bereichen Energie und Elektrotechnik das Serviceangebot sukzessive ausbauen.

Da eine hohe Fluktuation die Gefahr der Verzögerung von Projekten bzw. des Stillstands von Geschäftsaktivitäten und den Verlust von Know-how mit sich bringen würde, sind gerade angesichts des Fachkräftemangels und der Ausgaben für die Personalsuche die Ressourcen für Mitarbeiterschulungen gerechtfertigt. Als Immobilienkompetenzzentrum positioniert sich die IIG auch nach außen verstärkt als attraktiver Arbeitgeber im wirtschaftlichen Wettbewerb um Fachkräfte.

GRI 3-3

Corporate Identity und Mitarbeiterbefragungen

Seit 2020 arbeitet die IIG kontinuierlich daran, ihre Corporate Identity weiterzuentwickeln und zu schärfen, um einen höheren Wiedererkennungswert zu erzielen und bei den Mitarbeitenden ein verstärktes Identifikations- und Zusammengehörigkeitsgefühl zu fördern. Eine starke Corporate Identity – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Dachmarke der Stadt Innsbruck – stellt heute einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar und ist ein entscheidender Faktor bei der Suche nach qualifizierten Mitarbeitenden. Der Launch der neuen IIG-Website zum Jahresbeginn 2022 leistet in diesem Zusammenhang einen weiteren wichtigen Beitrag zur Corporate Identity des Unternehmens.

Mitarbeiterbefragungen sind für die IIG eine wichtige Messlatte, wie attraktiv das Unternehmen für seine eigenen Beschäftigten ist. Sie helfen die Stärken und Schwächen des Unternehmens zu identifizieren und gezielte Verbesserungsmaßnahmen zu ergreifen, weshalb sie daher zumeist jährlich zu verschiedenen Themenbereichen durchgeführt werden. 2022 wurden in Befragungen seitens verschiedener Bereiche und des Betriebsrates die Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Arbeitsplatz, Schulungsangebote und Feedback zu Veranstaltungen behandelt sowie eine Mobilitätsumfrage zur Berechnung des Corporate Carbon Footprints durchgeführt.

Ergebnisse der Mitarbeiterbefragungen

GRI 3-3

- Im Bereich Mobilität lässt sich zusammenfassend festhalten, dass durch signifikante Fortschritte erhebliche Einsparungen bei fossilen Dienst- und Arbeitswegen erzielt werden konnten *(Details siehe Kapitel 5.1 „Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie", Seite 36).*
- Bei der Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit – ein zentraler Faktor, um hochqualifizierte Mitarbeitende an das Unternehmen zu binden – lässt sich mit wenigen Ausnahmen eine fast durchgängige Verbesserung der Zufriedenheitsquote und eine Bestätigung des eingeschlagenen Weges ablesen.

GRI 3-3

Kommunikation und Entscheidungsprozesse
Die Einbindung der Mitarbeitenden in Entscheidungsprozesse ist ein wichtiger Aspekt in der IIG-Unternehmenskultur. Vorschläge und Ideen der Mitarbeitenden leisten wertvolle Beiträge zur Verbesserung der Arbeitsergebnisse und zur erfolgreichen Zusammenarbeit in Teams. Die Geschäftsführung legt großen Wert darauf, dass Kommunikation möglichst direkt stattfindet und Hierarchien nicht im Vordergrund stehen sollten, um sicherzustellen, dass keine Informationen verloren gehen.

Es gibt Situationen, in denen Entscheidungen im Spannungsfeld der Politik liegen und von der IIG nicht unmittelbar beeinflussbar sind. In solchen Fällen ist es wichtig, dass die Mitarbeitenden über die Gründe für die Entscheidung informiert werden und die Möglichkeit haben, ihre Meinungen zu äußern. Eine offene und transparente Kommunikation stärkt das Vertrauen der Mitarbeitenden in das Unternehmen, fördert die Loyalität und schafft ein Klima des Vertrauens und der Offenheit. Das Management ist daher darum bemüht, eine Kultur der Zusammenarbeit und des offenen Dialogs schaffen. Die laufende Zusammenarbeit von Unternehmensführung und Betriebsrat trägt darüber hinaus dazu bei, über Bedürfnisse der Mitarbeitenden zeitnah informiert zu sein.

GRI 3-3

Aufbau von Frauen in Führungspositionen sowie im Technikbereich
Als Unternehmen ist es der IIG ein wichtiges Anliegen eine Kultur der Diversität und Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist es auch, Frauen für technische Bereiche zu gewinnen sowie entsprechende Rahmenbedingungen zu bieten, die Frauen dazu ermutigen und darin unterstützen Führungspositionen einzunehmen. In den vergangenen Jahren ist es bereits gelungen hier einige Impulse zu setzen, was sich auch im Geschlechterverhältnis bei der Beschäftigungsentwicklung zeigt *(vgl. Tabelle: Beschäftigungsentwicklung – Diversität).*

GRI 2-7, 2-8, 2-9, 405-1

Beschäftigungsentwicklung – Diversität

	2021		2022		
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	+/- weibliche Mitarbeitende
Führungskräfte	86 %	14 %	80 %	20 %	+ 6 %
Angestellte	47 %	53 %	46 %	54 %	+ 1 %
Arbeiter:innen	98 %	2 %	98 %	2 %	-
Lehrlinge	40 %	60 %	33 %	67 %	+ 7 %

Tabelle: Beschäftigungsentwicklung – Diversität

GRI 3-3

SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD „ATTRAKTIVER ARBEITSGEBER“

- **Senkung bzw. Stabilisierung der Mitarbeiterfluktuation**
  Was wir dafür tun:
  - Regelmäßige Evaluierung der Austrittsgründe
  - Entwicklung gezielter Maßnahmenpakete für betroffene Bereiche

- **Partizipation der Mitarbeitenden an Entscheidungsprozessen und Stärkung der Möglichkeiten für die Einbringung von Ideen**
  Was wir dafür tun:
  - Evaluierung bestehender Formate zur Einbringung von Verbesserungsvorschlägen im Unternehmen
  - Regelmäßige Durchführung von Mitarbeiterumfragen zur Zufriedenheit und aktuell relevanten Themen

- **Strukturierte Personalentwicklung zur Förderung der Mitarbeitenden vom Einstieg bis zur Führungskraft**
  Was wir dafür tun:
  - Evaluierung und Aktualisierung des Onboarding-Prozesses (Unterlagen und Abläufe)
  - Breites Angebot an Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten (intern und extern)

- **Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen und technischen Berufen sowie Unterstützung einer ausgewogenen Work-Life-Balance (Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben)**
  Was wir dafür tun:
  - Entwicklung eines gezielten Maßnahmenpakets zur Erhöhung des aktuellen Frauenanteils
  - Schaffung eines entsprechenden Angebotes zur flexiblen Arbeitszeitgestaltung (flexible Arbeitszeitmodelle)
  - Home-Office-Möglichkeit
  - Förderung von Väterkarenz
  - Ermöglichung der Besetzung von (Führungs-)Positionen in Teilzeit und entsprechende Kommunikation in Stellenausschreibungen

- **Ausbau und Erhalt des betrieblichen Gesundheitsangebots**
  Was wir dafür tun:
  - Evaluierung und Ausbau des (Kurs-)Angebots zur Gesundheitsförderung
  - Ausbau des Angebots im Bereich Arbeitspsychologie (präventiv sowie akut) für verschiedene Zielgruppen

6.2 LEISTBARKEIT UND SOZIALE VIELFALT

„Wir wollen unsere Gebäude langfristig im Eigentum behalten und denken hier in Generationen. Wir sind stolz, dass wir dazu beitragen ein Umfeld zu kreieren, in dem es faire und leistbare Wohnbedingungen für alle in einer lebenswerten Umwelt gibt, in der Menschen aus der Region gerne wohnen, lernen und arbeiten."

DI (FH) Bernhard Matt, Geschäftsbereichsleiter Objektmanagement

GRI 3-3

Die Tiroler Landeshauptstadt als urbaner Wohnraum wächst stetig und erfreut sich großer Beliebtheit. Um den hohen Standard an Lebensqualität für alle Menschen, unabhängig von deren Einkommen, Alter und Herkunft, im städtischen Gebiet zu sichern, liegt der Fokus der IIG ganz klar auf leistbaren und vielseitigen Wohnkonzepten, die einen wichtigen Faktor für die soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung einer Gesellschaft darstellen.
Dieses klare Bekenntnis zu leistbarem Wohnraum wurzelt im Bewusstsein der Konsequenzen auf die Lebensqualität der Bewohner:innen und die Qualität des Stadtteils, wenn diese Grundlagen nicht gegeben sind: Gentrifizierung, Verdrängung, sinkende Vielfalt, negative wirtschaftliche, soziale und ökologische Auswirkungen. Umgekehrt sind die positiven Auswirkungen des Vorhandenseins leistbaren Wohnraums vielfältig und unverzichtbar für das Gedeihen einer diversen gesellschaftlichen Entwicklung.

Gemeinwohl durch leistbaren Wohnraum: die positiven Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben

Leistbarer Wohnraum ist ein bedeutendes soziales und politisches Thema, insbesondere in städtischen Ballungsräumen. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hat zahlreiche positive Auswirkungen auf viele Aspekte des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Der Grundstein für leistbaren Wohnraum mit einer funktionierenden Durchmischung wird bereits in der Projektentwicklung und Planung gelegt. Zu diesem Zeitpunkt ist bereits darauf zu achten, die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. diese von den Stakeholdern einzufordern. Mit nachfolgenden wichtigen Einflussfaktoren in Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum und der sozialen Vielfalt in Quartieren setzt sich die IIG kontinuierlich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeiten auseinander.

Auf die Wirtschaft:

- *Erhöhung der lokalen/regionalen Wertschöpfung*: Durch Bautätigkeit sowie die Nachfrage nach lokalen Produkten und Dienstleistungen wird die lokale und regionale Wertschöpfung gesteigert. Dies wiederum kann zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Steigerung des Wohlstands des Stadtteils beitragen.
- *Stärkung der lokalen Unternehmen:* Die regionale Wertschöpfung trägt zur Wettbewerbsfähigkeit und zum Erfolg lokaler Unternehmen bei. Die Vermietung von Geschäftsflächen fördert die Belebung von Erdgeschoßzonen und Leerstände werden vermieden.
- *Belebte Zentren:* Leistbarer Wohnraum bietet die Chance, Wohnungen im Stadtgebiet zu beziehen, was sich wiederum positiv auf das innerstädtische Angebot auswirkt (z. B. auf Lebensmittel- und Einzelhandel, Gastronomie und andere Infrastruktur).
- *Förderung von Innovationen:* Durch die Schaffung von leistbarem Wohnraum können Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund und Fähigkeiten in einem Stadtteil leben und arbeiten. Dies kann zur Förderung von Innovationen und neuen Geschäftsideen beitragen, die zur Stärkung der lokalen Wirtschaft führen können.

Campagne-Areal, Visualisierung: © Expressiv für Bogenfeld Architektur

Auf die Umwelt:

- *Senkung des Ressourcenbedarfs:* Durch die Schaffung von Angeboten wie z. B. Reparatur-Cafés und Sharing-Initiativen, kann der Ressourcenbedarf in Quartieren gesenkt werden.
- *Reduktion von Emissionen:* Die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum im Stadtgebiet kann zur Verringerung von Pendelstrecken führen und damit zur Reduktion von Treibhausgasemissionen sowie Verkehrsbelastung beitragen.

98 % der IIG-Gebäude sind maximal 350 m (Luftlinie) von der nächsten ÖV-Haltestelle entfernt.

Auf die Menschen:

- *Soziale Gerechtigkeit:* Menschen mit niedrigerem Einkommen erhalten Zugang zu besserem Wohnraum, was eine Erhöhung ihrer Lebensqualität bewirkt. Dies trägt zur Förderung der sozialen Gerechtigkeit und einer verstärkten Integration bei.
- *Kulturelle Vielfalt:* Menschen mit unterschiedlichem sozialen und kulturellen Hintergrund leben und arbeiten in einem Wohngebiet nebeneinander. Dies kann die kulturelle Vielfalt und den Zusammenhalt des Stadtteils fördern.
- *Mehr Gemeinschaft:* Die Förderung von Austausch und Durchmischung in Bezug auf die Objektnutzung stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Lokale, quartierswirksame Initiativen in Gemeinschaftsräumen von Wohnanlagen können dazu beitragen, Nachbarschaft und den Zusammenhalt zu beleben.
- *Gesundheit und Wohlbefinden:* Eine angemessene Wohnsituation fördert die physische wie psychische Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen.

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist daher hinsichtlich vieler zentraler, gesellschaftlicher Aspekte ein wichtiger Schritt in Richtung einer gerechteren, gesünderen, sichereren und nachhaltigeren Zukunft für alle.

Angesichts der Energiekrise sowie steigenden Mieten und Baukosten sieht die IIG es als ihren gesellschaftlichen Auftrag, hier nach Möglichkeit entgegenzuwirken. Der Grundsatz der Sozialpflichtigkeit ist bereits im Gesellschaftsvertrag der IIG festgeschrieben.

Unsere Leitsätze im Handlungsfeld „Leistbarkeit und soziale Vielfalt“

Die Schaffung und der Erhalt von leistbarem, vielfältigem Wohn- und Lebensraum steht im Zentrum unseres Handelns.

Mit einer leistbaren Grundstücksbeschaffung und durch das Kostendeckungsprinzip legen wir die Basis für leistbares Wohnen. Wir setzen Schritte, um unsere Immobilien mit geeigneten Maßnahmen vor Spekulation zu schützen. Hohe Nachhaltigkeitsqualitäten, geringe Betriebskosten und Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern verbessern die Leistbarkeit über den Lebenszyklus. Mit unserem Einsatz für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen – z. B. klassisches Wohnen, leistbares Eigentum, studentisches Wohnen, betreutes Wohnen oder Wohnen & Arbeiten – fördern wir die soziale Vielfalt und Durchmischung.

SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD „SOZIALE VIELFALT UND LEISTBARKEIT“

GRI 3-3

- **Immobilien ganzheitlich im Blick: Von der Planung bis zur laufenden Betreuung der Objekte**
  Der Grundstein für leistbaren Wohnraum mit einer funktionierenden Durchmischung wird schon während der Planung und Projektentwicklung gelegt – bereits zu diesem Zeitpunkt ist es entscheidend, die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. diese von den Stakeholdern einzufordern. Die Verantwortlichkeit der IIG endet jedoch nicht mit der schlüsselfertigen Übergabe. Nach der Vergabe der Wohnimmobilien durch die Stadt Innsbruck, unter Berücksichtigung eines zugehörigen Vergabesystems, übernimmt sie die Verantwortung für die Verwaltung, Betreuung und Pflege der Objekte. Die Bereiche Instandhaltung sowie Technische Gebäudeausstattung sorgen im weiteren Verlauf dafür, dass die Gebäude im gesamten Lebenszyklus gut in Schuss gehalten werden und ihre Nutzungsdauer durch regelmäßige Wartung sowie Instandhaltung bestmöglich und effizient gestaltet wird, was zum Werterhalt des Immobilienbestandes beiträgt.

  Um frühzeitig mit Bewohner:innen in Austausch zu treten und eine positive Entwicklung in neuen Wohnanlagen von Beginn an zu unterstützen, wird etwa sechs Monate nach Bezug eines Neubaus im Rahmen der Wohnbegleitung eine Umfrage zu Themen wie z. B. Zufriedenheit mit der Wohnanlage und Hausverwaltung, Angebot vor Ort sowie Erledigung von Restarbeiten durchgeführt. In Mieter- und Eigentümerversammlungen werden die dabei zu Tage gekommenen Themen im Anschluss aufgegriffen und bearbeitet. Das Feedback der Bewohner:innen unterstützt die IIG bei der generellen Evaluierung ihrer Projekte sowie bei der Erfassung notwendiger Adaptierungen. Generelle Mieterbefragungen, die auch den Bestand miteinschließen, sind für die Zukunft vorgesehen.

- **Lebenszykluskosten rücken in den Fokus**
  Ein zentrales Anliegen der IIG ist es, die Thematik der Lebenszykluskosten künftig im Stadium der Projektentwicklung noch stärker in den Fokus zu rücken. In diesem Zusammenhang ist es bereits zu Beginn der Planungsphase von Bedeutung, dass die Betrachtung des Lebenszyklus in der Architektur Berücksichtigung findet und Gestaltungselemente, wie z. B. große Glasflächen, die im laufenden Betrieb höhere Kosten verursachen können, vermieden werden. Daher ist es für die IIG von Bedeutung neben der Betrachtung der reinen Baukosten, auch die Kosten für den Betrieb, Instandhaltung und Rückbau der Immobilie im Laufe ihres gesamten Lebenszyklus verstärkt zu berücksichtigen. In diesem Rahmen spielt beispielsweise die Verwendung von hochwertigen Materialien und Technologien, die eine hohe Energieeffizienz gewährleisten, Instandhaltungsaufwände verringern und somit die Betriebskosten senken, eine wichtige Rolle. Auch Aspekte wie optimierte Raumnutzung und flexible Grundrisse können dazu beitragen, dass ein Gebäude langfristig veränderten Anforderungen gerecht wird und ggf. umgenutzt werden kann. Durch eine verstärkte Berücksichtigung des Lebenszyklus in der Projektentwicklung können somit nicht nur ökologische (z. B. verringerter Ressourceneinsatz), sondern auch wirtschaftliche Vorteile für die Bewohner:innen und Nutzer:innen erzielt werden.

GRI 3-3

- **Wirtschaftlichkeit und Leistbarkeit im laufenden Betrieb**
  Die IIG versucht auch im laufenden Betrieb, die Wirtschaftlichkeit und Leistbarkeit im Auge zu haben: beispielsweise können durch regelmäßige Kontrollen der Betriebskosten Potenziale für Einsparungen festgestellt werden. Darüber hinaus werden ökologische Investitionen, wie z. B. thermische Sanierungen, über die Mieteinnahmen ohne Mietzinserhöhungen finanziert.

Der durchschnittliche Nettomietzins der IIG-Wohnungen* beträgt 4,74 €/m².

* über alle Wohnungskategorien, Stand 2022

Einen weiteren Aspekt stellt die Bewusstseinsbildung der Bewohner:innen dar. Diese werden seit nunmehr sieben Jahren im Rahmen der „Hallo Nachbar:in“-Initiative jährlich mit verschiedenen Aktionen wie beispielsweise Plakaten oder Informationsveranstaltungen

in IIG-Wohnanlagen zu Themen des nachhaltigen Wohnens – z. B. Abfalltrennung oder Ressourcenschonung – informiert. 2022 stand das Thema „Energie" im Mittelpunkt der Bewusstseinskampagne, um die Bewohner:innen bei der Einsparung von Ressourcen und Betriebskosten zu unterstützen.

GRI 3-3

- **Modell „Leistbares Eigentum"**
  Bereits im Jahr 2020 wurde bei der IIG in Abstimmung mit der Stadt Innsbruck mit der Entwicklung des Modells „Leistbares Eigentum" begonnen. Im April 2021 wurden in der Hans-Mair-Straße 3 die ersten 20 leistbaren Eigentumswohnungen nach diesem Modell verkauft.
  Im April 2023 folgen zwei weitere Projekte: das Projekt Höttinger Au 74 („Callas") mit acht leistbaren Eigentumswohnungen und das Projekt Amraser Straße 29–32, Pradler Straße 78 („Duett") mit 13 leistbaren Eigentumswohnungen. Aufgrund einer rechtlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Aspekt Vorkaufrecht wird zum Schutz vor Spekulation jedoch vorerst kein Verkauf dieser Wohnungen vorgenommen und sie werden stattdessen temporär vermietet.

GRI 3-3

- **Ausblick „Leistbare Miete für den Mittelstand"**
  Um auch Bürger:innen, die die bisherigen Einkommensgrenzen der städtischen Wohnungsvergabe leicht überschreiten, Zugang zu Stadtwohnungen zu ermöglichen, soll 2023 neben der aktuellen Vergabeliste für leistbaren Wohnraum der Stadt Innsbruck ein Angebot für die Zielgruppe des Mittelstandes geschaffen werden.

STADTENTWICKLUNGSPROJEKT „CAMPAGNE-AREAL"

Im Osten von Innsbruck entsteht auf einem ca. 84.000 m² großen Areal ein Smart City-Stadtquartier. Das Entwicklungsprojekt zählt zu den städtischen Leuchtturmprojekten für leistbares Wohnen im Passivhausstandard und hat österreichweit als eines der ersten Projekte eine klimaaktiv Siedlungszertifizierung erhalten. In den nächsten Jahren entstehen rund 1.100 überwiegend geförderte Mietwohnungen, zahlreiche Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Sportplätze und ein Vereinsgebäude. Das Vergaberecht der Wohnungen liegt bei der Stadt Innsbruck. Die ersten 184 IIG-Wohnungen konnten im Mai 2022 übergeben werden.

Begleitend zum Bauprojekt wurden im Rahmen eines aus Mitteln des Klima- und Energiefonds geförderten und im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo" durchgeführten FFG-Forschungsprojekts, unter Leitung der IIG in Kooperation mit mehreren Partner:innen, innovative Energie-, Ver- und Entsorgungskonzepte sowie passende Mobilitätsangebote für das neue Stadtviertel untersucht. Zentrale Themen stellten u. a. die Kosteneffizienz bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude sowie die Erarbeitung von multiplizierbaren, kostengünstigen und hocheffizienten Lösungen für bauliche und haustechnische Maßnahmen im Passivhausstandard sowie Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Lebensweise im Areal und Bürgerbeteiligung dar.

Bauvorhaben zur Schaffung leistbaren Wohnraums
Eine umfassende Übersicht zu laufenden Projektentwicklungen und -umsetzungen ist im Anhang *(siehe Kapitel 9.5, Seite 108)* zu finden.

Neben den vorgestellten Projekten zur Schaffung von leistbarem Wohnraum für Studierende *(siehe Kapitel 2, Seite 10)*, befinden sich derzeit u. a. folgende Projekte in Entwicklung bzw. Umsetzung:

- **Wohnanlage Schlachthofblock** (exkl. studentisches Wohnen)
- **Wohnanlage Amraser Straße 26** – 44 Wohneinheiten
- **Gemischtgenutztes Gebäude Widumweg, Igls** – 20 Wohneinheiten
- **Wohnanlage Kranewitterstraße 1** – 32 Wohneinheiten

7.
NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

„Als öffentliches Unternehmen ist es uns wichtig, eng mit der Region verbunden zu sein und unseren Teil zur Unterstützung der lokalen Wirtschaft beizutragen. Daher achten wir bei der Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen gezielt auf regionale Anbieter. Wir sind davon überzeugt, dass dies zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskreisläufe beiträgt und die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftstätigkeit unterstützt."

Mag. Wilhelm Dietl, Geschäftsbereichsleiter Rechnungswesen

GRI 3-3

Immobilienprojekte erfordern eine beträchtliche Menge an Ressourcen und haben daher einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt. Um die negativen, ökologischen Auswirkungen des Immobiliensektors zu reduzieren, ist es von großer Bedeutung, das Bewusstsein für den Ressourcenverbrauch zu stärken und Informationen über die verwendeten Produkte und Rohstoffe sowie deren Auswirkungen zu ermitteln. Bei der Errichtung, Sanierung und Instandhaltung ihrer Gebäude achtet die IIG daher auf den schonenden Umgang mit Ressourcen. Die Gebäude sind in der Nutzung effizient und ermöglichen den Bewohner:innen einen gesunden Lebensraum in den eigenen vier Wänden, weshalb den Themen nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung daher auch eine immer größere Bedeutung zukommt. Die IIG sieht beide Aspekte als gleichermaßen wichtig an, obwohl gegenwärtig ein größerer Fokus auf der regionalen Wertschöpfung liegt. An einem strukturierten Prozess für die nachhaltige Beschaffung, der eine frühzeitige Integration von ökologischen und sozialen Kriterien vorsieht, wird bereits gearbeitet. Dieser soll in Zukunft einen stärkeren Stellenwert erhalten *(Informationen zum Thema der nachhaltigen Beschaffung in Bezug auf Materialien im Baubereich finden sich im Kapitel 5.2 „Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft", Seite 42).*

Unsere Leitsätze im Handlungsfeld „Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung"

Ambitionierte soziale und ökologische Kriterien werden in Beschaffungsprozessen sowie in Ausschreibungen verankert und unterstützen ein hohes Nachhaltigkeitsniveau.

Als Immobilienkompetenzzentrum mit ganzheitlichem Know-how sowie durch einen hohen Anteil an lokalen Vergaben schaffen und sichern wir Arbeitsplätze und generieren Wertschöpfung in der Region. In der Beschaffung orientieren wir uns an empfohlenen Leitlinien und Zertifizierungen und integrieren diese in sämtliche Ausschreibungen (z. B. Umweltzeichen-zertifizierte Reinigungsprodukte).

Dieses umfassende und längerfristige Ziel ist eng verbunden mit der Weiterentwicklung der IIG als Immobilienkompetenzzentrum. Als Gesamtdienstleister mit ganzheitlichem Know-how und einem hohen Anteil an lokalen Vergaben tragen wir zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei und leisten durch unsere regionale Beschaffung auch einen Beitrag zur Wertschöpfung in der Region.

GRI 3-3

GRI 3-3

Regionalität als Chance für nachhaltige Lieferketten

Mit ihren Investitionen in verschiedenste Neubau- und Sanierungsprojekte ist die IIG ein wesentlicher Wirtschaftsmotor für die gesamte Region rund um Innsbruck. Über 90 % aller Aufträge der IIG werden in der Region vergeben. Durch die Fokussierung auf regionale Wertschöpfung ergibt sich die Chance, auch einen Beitrag zur nachhaltigen Umgestaltung der Lieferketten des Unternehmens zu leisten. Dies bietet zahlreiche Vorteile für die Umwelt: Mit der Verwendung von nachhaltigen Produkten und Rohstoffen werden die negativen Umweltauswirkungen auf Wasser, Luft, Boden und Biosphäre verringert. Zudem führen kürzere Transportwege zur Emissionsreduktion. Auch die Menschen selbst profitieren von der Verwendung nachhaltiger Materialien und Produkte, wie zum Beispiel in Wohngebäuden oder Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, in denen durch den Einsatz von ökologischen Baustoffen und Reinigungsmitteln ein verbessertes Raumklima erzielt werden kann.

Die Vorreiterrolle des Immobilienkompetenzzentrums

Die IIG ist sich darüber bewusst, dass die öffentliche Beschaffung einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt, der für eine nachhaltige Zukunft und den wirtschaftlichen Erfolg der Region genutzt werden soll. Daher fördert sie dieses Bewusstsein insbesondere durch die Weiterentwicklung des Unternehmens als Immobilienkompetenzzentrum, das dazu beitragen soll,

Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu integrieren. Die IIG ist somit eine Anlaufstelle, die alles aus einer Hand bietet – vom Grundstücksankauf über die Wettbewerbsbetreuung und Projektentwicklung bis hin zur Bauleitung und Übernahme des Projekts in die Hausverwaltung. Darüber hinaus hat die IIG so einen größeren Wirkungskreis und kann ihre Stakeholder (wie Lieferanten, Planungs- und Architekturbüros, ausführende Firmen usw.) dazu anregen, sich intensiver mit Nachhaltigkeitsaspekten auseinanderzusetzen und diese in ihre Planungen und Umsetzung zu integrieren. Partnerunternehmen können durch Anforderungen der IIG, einen aktiven Dialog sowie Schulungen und Beratungen unterstützt werden nachhaltige Materialien in ihre Projekte zu integrieren. Darüber hinaus bietet die IIG als Immobilienkompetenzzentrum auch eine Plattform, um Best Practices und Erfahrungen auszutauschen und die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren im Immobiliensektor zu fördern. Dies kann dazu beitragen, dass Innovationen und nachhaltige Lösungen schneller verbreitet werden und so den Wandel hin zu einer nachhaltigeren Branche beschleunigen. Nicht zuletzt schafft die IIG mit der Bündelung des Know-hows zukunftsfähige Arbeitsplätze und kann durch die positive Positionierung des Unternehmens als nachhaltig agierender Arbeitgeber auch potenzielle Mitarbeitende ansprechen *(siehe auch Kapitel 6.1. „Die IIG als attraktiver Arbeitgeber", Seite 50).*

Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Kriterien im Beschaffungsprozess

Bei der Auftragsvergabe fördert die IIG als lokal verankertes Unternehmen nach Möglichkeit die regionale Wertschöpfung zur Stärkung der Wirtschaftskreisläufe vor Ort und setzt dabei bewusst auch auf die Unterstützung kleinstrukturierter Akteuren in der Lieferkette. Die Auftragsvergabe erfolgt in Übereinstimmung mit den Rahmenbedingungen des Bundesvergabegesetzes. Zu den Zielen der IIG zählt es, den Vergabeprozess zu evaluieren und verstärkt Nachhaltigkeitskriterien in die Ausschreibungen zu integrieren sowie entsprechende Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung zu erarbeiten. Zunächst werden dafür Richtlinien für einzelne Produktgruppen erarbeitet, wie dies z. B. im Bereich der Büromaterialien und der Druckerzeugnisse bereits umgesetzt wurde, um im nächsten Schritt eine Priorisierung und Definition der konkreten Anforderungen und Maßnahmen vornehmen zu können. Die gesammelten Überlegungen sollen in einer auf Nachhaltigkeit fokussierten Beschaffungsrichtlinie münden. Überdies sind Schulungen für Mitarbeitende vorgesehen, die die Vorteile der nachhaltigen Beschaffung sowie den Umgang mit der Richtlinie zum Inhalt haben werden.

Umbrüggler Alm, Foto: © Die Fotografen

SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD „BESCHAFFUNG & REGIONALE WERTSCHÖPFUNG“

GRI 3-3

- **Anteil lokaler bzw. regionaler Lieferanten**
  Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde sich auch im Jahr 2022 bei der Auftragsvergabe auf lokale und regionale Lieferanten konzentriert. Insgesamt betrugen die Ausgaben für lokale Lieferanten aus Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land 81 % des gesamten Lieferkettenvolumens (bzw. ca. 90 % in der Region).

GRI 204-1

Insgesamt betrugen die Ausgaben für lokale Lieferanten* 81 % des gesamten Lieferkettenvolumens.

*Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land

GRI 3-3

- **Berücksichtigung ökologischer Kriterien: Reinigungsmittel Immobilienbestand**
  Die IIG beauftragt für eine Vielzahl von Immobilien Reinigungsleistungen – darunter zahlreiche öffentliche Einrichtungen, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Wohn- und Geschäftsgebäude. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, bei der Auswahl der Reinigungsmittel ökologische Standards zu berücksichtigen. Für Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen werden dabei noch höhere Maßstäbe angesetzt und ausschließlich ökologische und zertifizierte Reinigungsmittel beschafft. Auch bei Reinigungsleistungen für Wohngebäude werden ausschließlich umweltschonende Reinigungsmittel verwendet. Nach Auftragserteilung ist der Auftragnehmer verpflichtet, die verwendeten Reinigungsmittel mit dem entsprechenden Sicherheitsdatenblatt und der Produktdeklaration offenzulegen. Die IIG behält sich das Recht vor, die vom Auftragnehmer genannten Reinigungsmittel abzulehnen, wenn nachweislich bessere Reinigungsmittel in Bezug auf Gesundheits- und Umweltschutz verfügbar sind.

- **Berücksichtigung ökologischer Kriterien: Druckerzeugnisse**
  Die IIG setzt seit 2020 verstärkt auf Umweltkriterien bei der Produktion von Druckerzeugnissen und Kommunikationsmitteln. Hierbei werden bevorzugt Recyclingpapier bzw. Papier aus verantwortungsvollen Quellen und Farben auf Pflanzenölbasis verwendet. In der Auftragsvergabe werden Unternehmen bevorzugt, die Umweltzeichen-zertifiziert sind und Umweltgütesiegel vorweisen können. Darüber hinaus werden die bei der Produktion von Druckerzeugnissen anfallenden Emissionen seit dem Jahr 2020 kompensiert. Im Jahr 2022 wurden die verursachten knapp 50 kg CO_2 durch Unterstützung regionaler Klimaschutzprojekte im Alpenraum ausgeglichen.

GRI 3-3

- **Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kriterien: Kaffeeauswahl**
  Im Jahr 2022 hat die IIG am Betriebsstandort die Umstellung der Kaffeeautomaten auf Vollautomaten vollzogen. Der Kaffee wird von einem lokalen Unternehmen bezogen, das eine Zurückverfolgung des Kaffees bis zum Produzenten zulässt, sich für die Entwicklung der lokal ansässigen Bevölkerung im Produktionsland einsetzt und den Kaffee vor Ort in ihrer Rösterei nahe Innsbruck röstet.

- **Berücksichtigung ökologischer Kriterien: Essensangebote für Mitarbeitende**
  Die IIG ist bestrebt, ihren Mitarbeitenden ein umweltfreundliches und nachhaltiges Essensangebot zu bieten. Da es am Betriebsstandort selbst keine eigene Kantine gibt, fördert das Unternehmen deshalb ein regionales Mittagsmenü. Durch diese Maßnahme konnten im Vergleich zu Lieferservices oder Selbstabholung Einsparungen bei Transportwegen und Emissionen erzielt werden. Die Lieferung der vorbestellten Mahlzeiten erfolgt gesammelt einmal wöchentlich.

Ca. 75 % der Mitarbeitenden nutzen des regionale Menüangebot.

- **Mobilität: Beschaffung von Fahrzeugen**
  Der Einkauf von Fahrzeugen für den IIG-Fuhrpark erfolgt seit mehreren Jahren ausschließlich mit dem Fokus auf elektrisch betriebene Fahrzeuge. Nur wenn keine elektrische Alternative für ein benötigtes Fahrzeug vorhanden ist, werden noch fossil betriebene Fahrzeuge angeschafft. 2022 wurde der Fuhrpark um zwei neue Fahrzeuge erweitert. Der Elektrifizierungsgrad liegt 2022 bei 54 %.

- **Fortschritte im internen Beschaffungswesen**
  Die IIG sieht es als ihre Verpflichtung, Nachhaltigkeitsansprüche nicht nur nach außen, sondern auch nach innen zu leben. Aus diesem Grund wurde begonnen, schrittweise Kriterien für eine nachhaltige Beschaffung auf einzelne Bereiche der Geschäftstätigkeit am Betriebsstandort anzuwenden. Die IIG ist davon überzeugt, dass sie als öffentliches Unternehmen eine Vorbildfunktion hat und möchte daher sicherstellen, dass bei ihren Aktivitäten die Grundsätze der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden und ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess stattfindet. Indem diese Kriterien in interne Prozesse integriert werden, wird sichergestellt, dass die Ziele im Einklang mit den Werten und Überzeugungen erreicht sowie wertvolle Erfahrungen gesammelt werden, die für die nachhaltige Beschaffung im Neubau und Bestand Anwendung finden können.

8. KLIMAFITTE STADTENTWICKLUNG: STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT

Innsbruck ist die bevölkerungsreichste Stadt Tirols und ein alpin-urbaner Wirtschaftsstandort im Herzen der Alpen. Der Siedlungsraum in Tirol und seiner Landeshauptstadt ist jedoch begrenzt, weshalb sich die Stadt vor allem nach innen verdichtet. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte kommt Grün- und Freiräumen im urbanen Raum eine besondere Bedeutung zu, da sie eine Vielzahl an Funktionen für Mensch und Natur besitzen. Der Erhalt bestehender Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen sind daher wichtige Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die positiven Auswirkungen von Grünflächen auf das Stadtklima
Die Begrünung von urbanen Räumen hat nachweislich einen positiven Einfluss auf das Stadtklima, denn durch die Verdunstungsleistung von Grünflächen und die Schattenspendefunktion wird die Außentemperatur gesenkt. Zudem reduzieren Grünräume versiegelte Flächen, was die Speichermasse in der Stadt verringert, die ansonsten während der Nacht noch Hitze abgibt. Durch diese Maßnahmen wird ein angenehmes Mikroklima geschaffen, welches dazu führt, dass weniger Kühlenergie aufgebracht werden muss. Außerdem dienen Grünflächen als natürliche Versickerungsflächen und die Blätter der Pflanzen bilden Rückhalteflächen für Regenwasser mit den Vorteilen einer Reduktion von Regenwasserabfluss und einer Entlastung des Kanalsystems bei Starkniederschlägen. Ein weiterer Vorteil ist die gesteigerte Freiraumqualität, die es den Stadtbewohner:innen ermöglicht, auch an heißen Tagen im Freien zu verweilen, anstatt sich im Inneren mit Klimaanlagen vor der Hitze schützen zu müssen. Die Schaffung von Grünflächen in Städten ist somit ein wichtiger Beitrag zur Schaffung eines angenehmeren und nachhaltigeren Stadtklimas.

GRI 3-3

Innsbrucker Stadtklimaanalyse
Um die aktuelle und zukünftigen stadtklimatische Situation zu erfassen sowie Empfehlungen für zukünftige Projektentwicklungen abzuleiten, wurde von der Stadt Innsbruck die Durchführung einer Stadtklimaanalyse beauftragt. Im Ergebnis weist die Analyse städtische Bereiche auf, welche besonders von Hitzebelastung betroffen sind bzw. Kaltluftgebiete/-schneisen darstellen. Die im Zuge der Analyse erstellten Hinweiskarten ermöglichen es, Bereiche zu identifizieren, in denen lokale Anpassungsmaßnahmen (z. B. Begrünung, Entsiegelung) besonders wichtig sind. Die IIG war im Erstellungsprozess im Rahmen von Stakeholder-Interviews und -Workshops beteiligt.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse verdeutlichen, dass der Klimawandel schneller voranschreitet, als es frühere Szenarien projiziert haben. Die Durchschnittstemperatur ist in Österreich seit 1880 um rund 2°C gestiegen, was bedeutet, dass sich der Alpenraum (und damit auch die Tiroler Landeshauptstadt) im Vergleich zum globalen Mittel etwa doppelt so schnell erwärmt. Dieser Trend des Temperaturanstieges wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen und für die Bewohner:innen Innsbrucks deutlich spürbar sein. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Hitzetage und die Intensität von Hitzeperioden merklich zunimmt.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse sollen im Magistrat sowie in den städtischen Beteiligungen – so auch der IIG – Anwendung finden und in Prozesse und Planungen integriert sowie bei der Umsetzung von Maßnahmen in den Handlungsfeldern (Planungsprozesse, Risikomanagement und Kommunikationsprozesse) berücksichtigt werden.

Gemeinsame Hochbeete im Schubert-/Mozartblock, Foto: © IIG

Initiativen der IIG im Bereich Grün- und Freiraum

Neben der zukünftigen Berücksichtigung der stadtklimatischen Analyseergebnisse in den Planungsprozessen im Zuge von Projektentwicklungen, setzt die IIG bereits Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas im eigenen Immobilienportfolio um. Generell wird bei IIG-Gebäuden auf den Erhalt und die Schaffung attraktiver Grün- und Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geachtet, wobei in Abhängigkeit des Projektes die Gestaltung unter Einbezug der Bewohner:innen erfolgt. In den vergangenen Jahren wurden in diesem Zusammenhang beispielsweise Projekte zur naturnahen Außenraumgestaltung mit heimischen, klimaangepassten Pflanzen oder Förderung von Urban Gardening durch die Bereitstellung von Hochbeeten in Innenhöfen oder auf Dachgärten für Bewohner:innen (z. B. Schubert-/Mozartblock, Sillblock, Campagne-Areal) durchgeführt. Darüber hinaus wird im Zuge von Projektentwicklungen darauf geachtet Versiegelungen so gering wie möglich zu halten bzw. zu reduzieren. Dachflächen bei IIG-Gebäuden werden zumeist extensiv begrünt – oft erfolgt dies in Kombination mit PV-Anlagen.

Ein Highlight für die Umsetzung von stadtklimatischen Verbesserungsmaßnahmen stellt das im Jahr 2022 gestartete FFG-Projekt „COOLYMP“ zur klimafitten und attraktiven Neugestaltung des DDr.-Alois-Lugger-Platzes im Olympischen Dorf dar, in welchem die IIG als Projektpartner aktiv beteiligt ist.

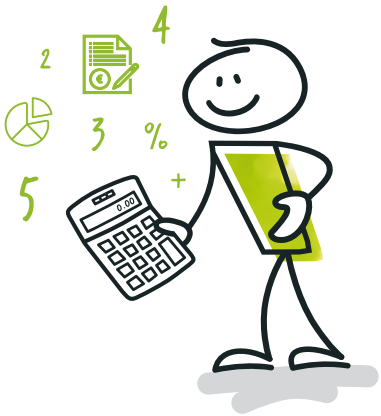
DDr. Alois Lugger Platz, Innsbruck, Foto: © Fiby

FFG Forschungsprojekt „COOLYMP“

Projektziel und -inhalt	Klimafitte, sichere und attraktive Gestaltung des versiegelten und vollständig mit einer Tiefgarage unterbauten DDr.-Alois-Lugger-Platzes im Olympischen Dorf integriert in ein interdisziplinäres Forschungsprojekt • Bürger:innenbeteiligung • Errichtung von blauer und grüner Infrastruktur mit hohen mikroklimatischen und städtebaulichen Qualitätsansprüchen • Erhöhung der Aufenthaltsqualität entsprechend dem sozialen Verhalten und Komfortwünschen der Nutzer:innen
Förderung	Das Forschungsprojekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds im Rahmen des Programmes „Leuchttürme für resiliente Städte 2040“ gefördert.
Projektpartner	Stadt Innsbruck, Innsbrucker Immobiliengesellschaft, Innsbrucker Soziale Dienste, Universität Innsbruck
Projektlaufzeit	2022 – 2025

9.
DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

9.1 Wirtschaftsberichte 70
9.2 Jahresabschlüsse 78
9.3 Bericht zum wirtschaftlichen Umfeld im Geschäftsjahr 98
9.4 Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI) 103
9.5 Bauprojekte: Entwicklung und Umsetzung 108
9.6 Wirtschafts- und Nachhaltigkeitskennzahlen 128



POLIER - DETAILPLAN

9.1 WIRTSCHAFTSBERICHTE

INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG (IIG KG)

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG stellt sich im Wirtschaftsjahr 2022 wie folgt dar:

Anlagevermögen

Als Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck sind wir ein sehr anlagenintensives Unternehmen. So wird der Buchwert der Positionen im **Anlagevermögen** zum 31.12.2022 in Summe mit über € 1 Milliarde ausgewiesen.

Eigenkapital

Die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG verfügt per 31.12.2022 über ein **Eigenkapital** von € 601.823.869,01. Die Eigenkapitalquote beträgt 72,64 % (VJ: 75,03 %).

Investitionstätigkeit

Die **Investitionstätigkeit** der Gesellschaft im Jahr 2022 war getragen von Neubauprojekten von insgesamt rund € 26,5 Mio., Sanierungsprojekten von rund € 26,0 Mio., Kosten für die Sanierung von Wohnungen und Geschäftslokalen von rund € 7,9 Mio. sowie Ausgaben für Liegenschaftserwerbe in der Höhe von rund € 1,8 Mio.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde die Liegenschaft mit der Adresse Stafflerstraße 5 sowie zwei Grundstücke zur Erweiterung der Volkschule Arzl eingebracht und ins Anlagevermögen aufgenommen.

Käuflich erworben wurde das Grundstück für die Neuerrichtung der Mietwohnanlage Am Bichl III in Igls sowie eine Wohnung in der Gumppstraße 21.

Zum 31.12.2022 beträgt die Summe der Baukonten für Anlagen im Bau rund € 42,8 Mio.

Umsatzerlöse

An **Umsatzerlösen** wurden im Abschlussjahr € 62.709.135,25 (VJ: € 57.943.323,54) erzielt. Die Steigerung zum Vorjahr beträgt € 4.765.811,71 (+8,2 %) und resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Hauptmietzinse sowie Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Cash Earnings

Die **Cash Earnings** des Abschlussjahres verstehen sich als Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen und betragen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr € 30.967.628,07 (VJ: € 25.397.954,05). Diese Zahl stellt eine Kenngröße als Maßstab für die Ertragskraft des Unternehmens dar.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von € 32.435.005,62 (VJ: € 26.583.859,87) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 3,05 % (VJ: 2,59 %).

Hauptmietzinsentgelte

Für die im Anlagevermögen der Gesellschaft befindlichen Objekte wurden im Jahr 2022 rund € 35,9 Mio. (VJ: € 33,0 Mio.) an **Hauptmietzinsentgelten** vorgeschrieben.

An Hauptmietzinsen werden den Bestandnehmern die nach den gesetzlichen Vorschriften zur Vorschreibung gelangenden Kategorie-, IIG-Richtwert- oder Wohnbauförderungsmieten sowie die AfA-Miete an die Stadt Innsbruck verrechnet.

Die Steigerung bei den Hauptmietzinsen resultiert im Wesentlichen aus der Vorschreibung der vereinbarten Wertsicherungen der Hauptmietzinse, Neuvermietungen der generalsanierten Wohnungen, der Vermietung der neu errichteten Einheiten am Campagne-Areal sowie aus planmäßig gestiegenen Rückzahlungen für bestehende WBF-Darlehen.

Verwaltungskosten

Die **Erträge für Verwaltungskosten** bestehen aus den weiterverrechenbaren Verwaltungsaufwendungen nach Maßgabe des MRG. Hierbei gilt der jährliche Pauschalsatz in Höhe des Kategorie A Betrages. Die Kategoriemieten sind wertgesichert nach VPI und wurden im Jahr 2022 drei Mal erhöht. Per 01.04.2022 von € 3,60/m² pro Jahr auf € 3,80. Per 01.06.2022 auf € 4,01 und ab 01.11.2022 gilt der Satz von € 4,23/m² pro Jahr.

Honorare

Im Zuge der **Honorarabrechnung für Leistungen bei Neubauvorhaben** wurden im Wirtschaftsjahr 2022 in Summe € 2.131 Tsd. (VJ: € 2.228 Tsd.) an Eigenleistungen erfasst und davon gemäß UGB abzüglich der Gemeinkostenabdeckung aktivierte Eigenleistungen in der Höhe von € 1.048 Tsd. (VJ: € 906 Tsd.) ausgewiesen. Weiteres wurden **Honorare für Instandhaltungsprojekte** in Höhe von € 619 Tsd. (VJ: € 388 Tsd.) sowie **Honorare für Wohnungssanierungen** vor Neuvermietungen in Höhe von € 650 Tsd. (VJ: € 606 Tsd.) als interne Leistungsverrechnung erfasst.

Zuschüsse/ Baukostenbeiträge

Im Bereich der sonstigen Erträge werden unter der Position **Zuschüsse/Baukostenbeiträge** auch die Zuschüsse der Tiroler Wohnbauförderung für Sanierungen ausgewiesen. An Einmalzuschüssen für durchgeführte Sanierungen bzw. Wohnungssanierungen im Altbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr € 409.671,23 (VJ: € 472.825,67) sowie Annuitätenzuschüsse insbesondere für thermische Sanierungen und nachträgliche Liftzubauten im Altbestand in Höhe von € 308.233,04 (VJ: € 272.343,42) erfasst.

Aufwendungen

Den Erträgen gegenüber stehen **Aufwendungen für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten** in der Höhe von € 29.932 Tsd. (VJ: € 28.304 Tsd.) sowie **Materialaufwendungen** in der Höhe von € 1.221 Tsd. (VJ: € 1.094 Tsd.).

Erhaltungsaufwendungen

Die **Erhaltungsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen für die laufende Instandhaltung inkl. Rücklagenzahlungen an die WEGs von € 7.358 Tsd. (VJ: € 6.550 Tsd.), für Generalsanierungen oder größere Instandsetzungsmaßnahmen im Betrag von € 1.278 Tsd. (VJ: € 2.117 Tsd.) sowie Aufwendungen für Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel in Höhe von € 4.197 Tsd. (VJ: € 4.128 Tsd.) sowie Mieterwechsel bei Lokalen in Höhe von € 188 Tsd. (VJ: € 290 Tsd.) abzüglich der darin enthaltenen internen Leistungsverrechnungen. Ergänzend kann hier berichtet werden, dass von o. a. Beträgen von unseren Handwerksbetrieben Instandhaltungsleistungen im Wert von € 3.611 Tsd. (VJ: € 3.913 Tsd.) erbracht wurden.

Personalaufwendungen

An **Personalaufwendungen** wurden im Wirtschaftsjahr 2022 €7.811 Tsd. (VJ: € 7.089 Tsd.) aufgewendet.

Die Erhöhung der Personalaufwände erklärt sich einerseits durch die inflationsbedingte Anpassung der kollektivvertraglichen Löhne und Gehälter (3,5 %) sowie der individuellen kollektivvertraglich vorgesehenen Vorrückungen als auch etwaige Umstufungen der Verwendungsgruppen und andererseits durch die Neueinstellungen insbesondere im Geschäftsbereich Technik und im Bereich CSR | Nachhaltigkeitsmanagement.

Abschreibungen

Die **Abschreibungen** für alle im Eigentum der Gesellschaft stehenden Gebäude betragen im Wirtschaftsjahr 2022 rund € 26,5 Mio. (VJ: € 25,2 Mio.). Die Erhöhung der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den zusätzlichen Abschreibungen der Investitionen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern und Abschreibungssätze berechnet:

Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren	AfA in %
Wohn- und Geschäftsgebäude – Gebäudewert	50	2,00 %
Wohnheime	40	2,50 %
Photovoltaikanlage	20	5,00 %
Büroeinrichtung, Betriebsausstattung	10	10,00 %
Fahrzeuge (Autos)	8	12,50 %
EDV-Geräte, Werkzeuge	3	33,33 %

Im Wirtschaftsjahr 2022 gab es – wie auch im Vorjahr – keine **außerplanmäßigen Abschreibungen.**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von € 3.962 Tsd. (VJ: € 4.409 Tsd.) werden all jene Aufwendungen erfasst, welche nicht im direkten Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung stehen und nicht anderen Position zugewiesen werden können. Die größten darin enthaltenen Positionen können wie folgt beschreiben werden:

Unter der Position Abbruchkosten wurden im Abschlussjahr insbesondere die Kosten für die Abbrucharbeiten für den Neubau Studentenheim Karmelitergasse sowie den Neubau Widumweg 1,3 in Igls erfasst.

Außerdem wurde im Jahr 2021 für die Behebung der damals wohl mangelhaft ausgeführten Fassade beim Hochhaus Kajetan-Sweth-Straße 54 eine Rückstellung für die Ausgaben aus der Gewährleistungsabwicklung mit € 1 Mio. gebildet. Im Jahr 2022 wurde dieser Betrag vorsichtshalber um € 500 Tsd. erhöht.

Weiteres sind hierunter auch die Aufwendungen für EDV enthalten, wobei im Jahr 2022 auch die Kosten für das EDV-Audit inkludiert sind.

Unter den Absiedelungs-/Ablösekosten sind im Wesentlichen die Absiedelungskosten Eichhofblock und Schlachthofblock erfasst.

Betriebsergebnis

Das im Wirtschaftsjahr 2022 ausgewiesene **Betriebsergebnis** beträgt € 6.008.595,08 (VJ: € 1.315.788,44). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus den Erträgen aus dem Abgang von Anlagen (Verkauf Falkvilla – Bienerstraße 1) und aus der teilweisen Auflösung der Rückstellung nach Ablauf der Gewährleistungsfrist für das Haus der Musik.

Unter Berücksichtigung der Zinsaufwendungen und Steuern (Kapitalertragsteuern auf Zinserträge) errechnet sich das Jahresergebnis.

Jahresüberschuss

Der **Jahresüberschuss** für das Wirtschaftsjahr 2022 beträgt € 4.413.489,59 (VJ: Jahresfehlbetrag € 194.170,03). Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Verbesserung des Betriebsergebnisses und einer leichten Reduktion der Zinsaufwendungen. Das um aperiodische Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern 2022 beträgt rund € 291.000.

EBITDA

Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** in Höhe von € 32.435.005,62 (VJ: € 26.583.859,87) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 3,05 % (VJ: 2,59 %).

Der **Netto-Geldfluss (Cash-Flow)** ist die Veränderung der Liquiden Mittel im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres und beträgt für den Berichtszeitraum € +2.763.261,02.

Cash-Flow

Die Gesellschaft konnte im Abschlussjahr einen Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von € 24.962.232,47 erzielen (VJ: € 23.627.796,18). Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt € -32.757.771,18 (VJ: € -28.628.847,03) und setzt sich im Wesentlichen einerseits aus Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund € 54 Mio., sowie andererseits aus erhaltenen Investitionszuschüssen bzw. Baukostenbeiträgen in Höhe von rund € 19 Mio. zusammen. Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € +10.558.799,73 (VJ: € -4.404.246,98) und beruht insbesondere auf der Veränderung der Bankverbindlichkeiten.

Die **Nettoverschuldung** (der Saldo aus verzinslichem Fremdkapital und flüssigen Mitteln) beträgt € 169.496.677,39. Als Nettoverschuldungsgrad zum Bilanzstichtag errechnet sich ein Wert von 28,16 % (VJ: 25,03 %).

Nettoverschuldung

Die Kennzahlen gemäß § 23 und § 24 URG, nämlich **Eigenkapitalquote und Schuldentilgungsdauer** wurden ermittelt. Sie ergaben eine Eigenkapitalquote von 72,64 % (VJ: 75,03 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 16,0 Jahren (VJ: 15,4 Jahre). Es besteht kein Reorganisationsbedarf gem. Unternehmensreorganisationsgesetz.

Eigenkapitalquote
Schuldentilgungsdauer

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Jahresvoranschlag verankerten Ziele im Wirtschaftsjahr 2022 zur Gänze erreicht werden konnten und die positive Entwicklung fortgesetzt werden konnte.

Ausblick auf 2023

Für das Wirtschaftsjahr 2023 rechnen wir mit **Investitionen** in der Höhe von rund € 80 Mio. Damit sorgen wir nicht nur für Arbeitsplätze, sondern auch für moderne Infrastruktur und leistbaren Wohnraum. Eine Herausforderung der nächsten Jahre wird neben allfälligen Lieferschwierigkeiten von Material der erhöhte Kostendruck durch Steigerung der Bau- und Betriebskosten darstellen. Die Energiekrise führt zu steigenden Heiz- und Betriebskosten. Daher wurden die Heizkostenvorauszahlungen bei den zentralbeheizten IIG-Anlagen ab 01.01.2023 angepasst, um größere Nachzahlungen im Zuge der Abrechnung zu verhindern.

Mit 01.04.2023 erfolgt die inflationsbedingte gesetzliche Erhöhung der Richtwertmieten um 8,6 %. Die Entscheidung der Stadt Innsbruck ist, im Jahr 2023 lediglich eine Anhebung der Richtwertmieten um 2,0 % durchzuführen.

Außerdem wird damit gerechnet, dass im Sommer die erhöhten Beträge für die Kategorie- und §-45-Mieten (entsprechend der 5 %-Grenze der Steigerung beim VPI 2020) verlautbart werden. Eine dementsprechende Anpassung ist geplant, da dies sehr niedrige Mieten sind.

Bei dieser Gelegenheit kann zur grundsätzlichen Diskussion zu Anpassung der Mieten sowie auch im Hinblick auf den Sozialabschlag im Speziellen (freiwillig und bis auf Widerruf) angemerkt werden, dass jede Nichtvalorisierung bzw. jede geringere Inflationsabgeltung als die tatsächlich erforderliche kritisch zu sehen ist, da eine Teuerung der Ausgaben unweigerlich stattfindet. Die Mieteinnahmen sind wesentliche Voraussetzung für Investitionen in unseren Gebäudebestand.

Ziel und Aufgabe der IIG ist es, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzutreten, öffentliche (Raum-) Infrastruktur zu errichten, als öffentliches Unternehmen Vorbildfunktion zu übernehmen, den Gebäudebestand fit für die nächste Generation zu machen und erste Ansprechpartnerin der Stadt Innsbruck in allen Immobilienangelegenheiten zu sein.

Preissteigerungen insbesondere bei den Bau- und Energiekosten sowie steigende Bankzinsen schaffen ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld. Diese Entwicklungen werden von uns besonders beobachtet. Aus heutiger Sicht können die geplanten Ergebnisziele im Wesentlichen erreicht und das Investitionsvolumen entlang der Planungsvorgaben abgearbeitet werden.

INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH (IIG GMBH)

Die Innsbrucker Immobilien GmbH (kurz IIGmbH) steht zu 100 % im Eigentum der Stadt Innsbruck und ist Komplementärin der IIG KG. Sie erfüllt die Funktion einer geschäftsführenden Arbeitsgesellschaft. Außer dem Geschäftsführer Herr Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA verfügt die IIG über kein Personal und kein Anlagevermögen.
Jährlich erhält die IIG GmbH eine Haftungsentschädigung i. H. v. 5 % des Stammkapitals von der IIG KG.

Umlaufvermögen

Das **(Umlauf-)Vermögen** zum 31.12.2022 beträgt € 84.522,79 und ist um € 935,16 höher als im Vorjahr.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** ist zum 31.12.2022 geringfügig um € 712,97 auf € 64.766,08 angewachsen.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus Zahlungsverpflichtungen gegenüber öffentlichen Dienststellen sowie der IIG KG und betragen € 10.533,41 (VJ: € 6.953,42).

Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 2.462,97 (VJ: € 2.480,39) und führt unter Berücksichtigung der Mindest-KÖSt zu einem Jahresüberschuss von € 712,97 (VJ: € 730,39).

INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH (IISG)

Die Innsbrucker Immobilien Service GmbH (kurz IISG) steht zu 100 % im Eigentum der Stadt Innsbruck. Insbesondere auf Grund von steuerlichen Bestimmungen war die Gründung der IISG zur Abwicklung der gewerblichen Tätigkeiten gegenüber Dritten, im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Objekte im Eigentum der Stadt Innsbruck oder der Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaften erforderlich. Die Geschäftsführung obliegt Herrn Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA als allein zeichnungsberechtigter Geschäftsführer. Für ihre Tätigkeiten greift die IISG auf das Personal der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (eigenes und von der Stadt Innsbruck zugewiesenes Personal) gegen jährliche Abrechnung zurück. Die IISG ist hauptsächlich mit der Verwaltung des stadteigenen Besitzes über die Beauftragung im Rahmen der Geschäftsbesorgung sowie gegenüber anderen Dritten (u. a. auch Wohnungseigentumsgemeinschaften) tätig. Seit 2013 wird die buchhalterische Verwaltung von vier Objekten für die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG von uns vorgenommen.

Seit 2015 wird die gesamte Buchhaltung der Markthallen-Betriebsgesellschaft über das Rechnungswesen der IISG abgewickelt. Die Koordination des Rechnungswesens der Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA) wird ebenfalls über die IISG abgerechnet.

Anlagevermögen

Das **Anlagevermögen** enthält erstmals Anlagen im Bau in Höhe von € 2.943.584,72, insbesondere aus den Projekten Amraser Straße 12/Pradler Straße 78 und Höttinger Au 74.

Das **(Umlauf-)Vermögen** zum 31.12.2022 beträgt € 2.553.232,57 (VJ: € 931.571,63). Die bereits geleisteten Anzahlungen für das Projekt Igls, Am Bichl 3 führen zu Vorräten für noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von € 1.558.259,25.

Umlaufvermögen

Die **liquiden Mittel** zum Bilanzstichtag haben sich im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres um rund € 269 Tsd. erhöht.

Liquide Mittel

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 14.260,73 (VJ: € 45.167,76). Unter Berücksichtigung der Mindest-KöSt von € 1.750,00 beträgt der Jahresüberschuss € 12.510,73.

Jahresergebnis

Aus der Analyse des Jahresergebnisses kann festgehalten werden, dass auch im Jahr 2022 geplante Bauvorhaben im Bereich der WEGs nochmals geprüft sowie hinterfragt wurden und daher die Ausgaben nur teilweise getätigt wurden und die entsprechenden Honorare zum Teil eingenommen wurden. Da diese Baumaßnahmen aber in den nächsten Jahren durchgeführt werden müssen, sollte das Ergebnis der Hausverwaltung der WEGs in Zukunft im Jahresdurchschnitt kostendeckend sein.

Ausblick auf 2023
Im Geschäftsfeld Verwaltung Wohnungseigentum (WEG) sind im Jahr 2023 weitere Honorare für die Abwicklung diverser Balkonsanierungen zu erwarten.

Im Geschäftsfeld Leistbare städtische Eigentumswohnungen wird der zweite Teilbetrag für Honorare Projektentwicklung für die Projekte Höttinger Au 74 und Amraser Straße 12/ Pradler Straße 78 verrechnet. Das eigene Projekt in Igls, Am Bichl 3 befindet sich in der Planungsphase, das Grundstück wurde 2022 gekauft.

Im Geschäftsfeld Baubetreuung für fremde PV-Anlagen wird die PV-Anlage auf dem Reitsportzentrum Igls fertiggestellt und die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Tiroler Landestheater betreut.

Eigene PV-Anlagen sollen auf dem Karmelkloster und MoHo Areal errichtet werden.

INNSBRUCKER SPORTANLAGEN ERRICHTUNGS- UND VERWERTUNGS GMBH (ISPA)

Die ISpA ist Eigentümerin des Tivoli-Fußballstadions, der Reitsportanlage Igls und war Inhaberin von Nutzungsrechten am Universitäts-Sportinstitut Innsbruck und wird seit 01.01.2010 von der IIG betreut. Dadurch konnte eine Konzentrierung des Immobilienbereiches der Stadt Innsbruck bei der IIG erreicht werden. Geschäftsführer der ISpA ist Herr Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA.
Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Dachsanierung beim Reitsportzentrum Igls und es wurde anschließend mit der Errichtung von PV-Modulen begonnen.
Im Jahr 2022 erfolgte eine Entnahme der Gesellschafterin von € 500.000,00.
Sowohl die Aufwendungen für die Dachsanierung und Ausgaben für die PV-Anlage, als auch die Entnahme der Gesellschafterin konnten vollständig aus Eigenmitteln geleistet werden.

Der Buchwert des **Anlagevermögens** beträgt zum Bilanzstichtag € 10.257.638,38 (VJ: € 11.066.225,00).

Anlagevermögen

Das gesamte **Umlaufvermögen** inklusive der Rechnungsabgrenzungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 356.514,39 und ist somit um € 631.695,22 niedriger als im Vorjahr.

Umlaufvermögen

Das **Eigenkapital** beträgt zum Bilanzstichtag € 6.511.912,11 (VJ: € 7.598.200,84).
Die **Investitionszuschüsse** sind mit einem Betrag von € 3.887.340,16 (VJ: € 4.399.753,45) bilanziert.

Eigenkapital
Investitionszuschüsse

Die Summe der **Verbindlichkeiten** beläuft sich auf € 188.755,60 und ist somit um € 158.183,42 höher als im Vorjahr.

Verbindlichkeiten

Das **Ergebnis vor Steuern** ist mit € -573.935,93 um € 219.787,14 negativer als im Vorjahr.

Jahresergebnis

Für das Jahr 2022 ergibt sich ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von € 575.685,93 (VJ: € 355.898,79).
Der Jahresfehlbetrag wird durch die Auflösung von Kapitalrücklagen vollständig abgedeckt. Erfreulicherweise konnten sowohl die Entnahme der Gesellschafterin, als auch die Ausgaben für die Dachsanierung und die Ausgaben für die PV-Anlage aus Eigenmitteln finanziert werden.
Der Ertrag der PV-Anlage wird mit über 450.000 kWh pro Jahr prognostiziert, womit die ISpA durch diese saubere und emissionsfreie Energieerzeugung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität leistet.

Jahresfehlbetrag

INNSBRUCKER MARKTHALLEN-BETRIEBS GES.M.B.H. (MHI)

Die Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. steht zu 100 % im Eigentum der Stadt Innsbruck als Gesellschafterin. Die Geschäftsführung obliegt Herrn Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA als allein zeichnungsberechtigter Geschäftsführer. Die Tätigkeiten der MHI erstrecken sich einerseits auf die Vermietung von verschiedenen Räumlichkeiten (Marktständen, Kojen, Büros, Lager- und Kühlräume) und andererseits auf die Attraktivierung/Vermarktung des Markthallengeschehens. Das Gebäude Herzog-Siegmund-Ufer 1–3 wird von der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG angemietet.

Aufgrund personeller Änderungen Ende 2014 wurde ab 01.01.2015 die gesamte Buchhaltung der Betriebsgesellschaft über das Rechnungswesen der IIG abgewickelt, wobei gesellschaftsmäßig die IISG für die Betriebsgesellschaft tätig ist.

Das **Anlagevermögen** betrifft diverse Sachanlagen im oder am Objekt, nicht jedoch das Gebäude selbst sowie Finanzanlagen in Form von Barkautionen und Kautionssparbüchern der Mieter. Der Buchwert des Anlagevermögens beträgt zum 31.12.2022 insgesamt € 315.494,88 (VJ: € 362.019,85).

Anlagevermögen

Das **Umlaufvermögen** inkl. Vorräte und Rechnungsabgrenzungsposten beträgt zum 31.12.2022 € 749.295,41 (VJ: € 619.187,62).

Umlaufvermögen

Die **Forderungen** gegenüber den Kund:innen (= Mieter:innen) sind von € 69.289,49 im Vorjahr auf € 44.749,63 zum Bilanzstichtag zurückgegangen. Auf Grund der Covid-19-Pandemie besteht zum 31.12.2022 noch eine strittige Forderung in Höhe von € 7.500,00, welche wertberichtigt wurde. Der Bilanzansatz für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Vergleich zum Vorjahr daher um € 1.916,77 gesunken.

Forderungen

Die **Verbindlichkeiten** inkl. sonstige Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich zum 31.12.2022 in Summe auf € 208.161,10 (VJ: € 175.953,89).

Verbindlichkeiten

Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** errechnet sich zum 31.12.2022 mit € 55.002,68 (VJ: € +76.670,64). Unter Berücksichtigung der Mindest-KöSt ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 53.255,30, wobei unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von € 110.599,33 ein Bilanzgewinn von € 163.854,63 verbleibt.

Cash-Flow

Die Kapitalflussrechnung für 2022 zeigt, dass im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ein **Cash-Flow** von rund € 133 Tsd. verzeichnet werden konnte.

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** sind im Vergleich zum Vorjahr um rund € 56 Tsd. gestiegen. Dabei sind die Erlöse aus Mietzinseinnahmen um 13 Tsd. gesunken, die Erlöse aus Betriebskosten um € 51 Tsd. gestiegen.

Aufwendungen

Aufwandseitig ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung bei den bei den Betriebskosten (€ 53 Tsd.), für Instandhaltungen wurden € 18 Tsd. mehr aufgewendet, der Personalaufwand war um € 3 Tsd. höher, die Abschreibungen sind um € 11 Tsd. gesunken.

Im Jahr 2022 kam es erneut zu einem Wechsel der Marktleitung. Durch die Konzentration der neuen Marktleiterin auf Marketingschwerpunkte vor Ort, soll die Attraktivität der Markthalle weiter gesteigert werden.
Besonders herausfordernd war im Jahr 2022 die Steigerung der Energiekosten. Die Inbetriebnahme der PV-Anlage auf dem Dach der Markthalle im Mai 2021 bedeutet nicht nur einen positiven Klimabeitrag, sondern konnte in diesem Jahr die stark gestiegenen Strom- und damit Betriebskosten für die Mieter beim Allgemeinstrom um rund € 24 Tsd. entlasten.

In nachfolgender Tabelle ist die Entwicklung der Jahresabschlüsse seit Übernahme im Jahr 2014 dargestellt:

Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. – Entwicklung Jahresabschlüsse seit 2014

in €	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Bilanzsumme	863.727,63	893.334,35	919.259,77	909.574,11	872.764,70
Stand der Forderungen	44.348,46	77.578,09	54.249,99	47.079,56	39.624,94
Jahresergebnis lt. GuV	42.547,51	-5.763,21	12.304,20	16.268,25	13.998,16
Cashflow	138.000,00	93.000,00	157.000,00	112.000,00	30.000,00

in €	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
Bilanzsumme	844.949,89	832.418,45	982.727,47	1.064.790,29	
Stand der Forderungen	33.614,66	47.685,68	58.571,22	29.831,31	
Jahresergebnis lt. GuV	-23.510,05	9.949,59	74.920,64	53.255,30	
Cashflow	46.000,00	-8.000,00	3.000,00	133.000,00	

Aus wirtschaftlicher Sicht konnte sich im Jahre 2022 der positive Trend der Vorjahre weiterhin fortsetzen.

9.2 JAHRESABSCHLÜSSE

Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG (IIG KG)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		247.458,01	265.669,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	982.773.171,19		951.527.591,32
2. Technische Anlagen und Maschinen	20.389,39		24.396,39
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.984.234,45		1.780.096,15
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	42.826.794,28		43.651.508,57
		1.027.604.589,31	996.983.592,43
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		3.234.520,80	2.889.721,59
SUMME Anlagevermögen		**1.031.086.568,12**	**1.000.138.983,03**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		160.372,57	106.510,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	493.338,47		863.405,33
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.420.715,33		794.001,61
3. Sonstige Forderungen Kommanditist	1.343.928,73		1.688.164,75
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	10.290.777,55		8.741.269,51
		15.548.760,08	12.086.841,20
– *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.157.989,73 (EUR 5.113.173,62)*			
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		15.106.234,51	12.342.973,49
SUMME Umlaufvermögen		**30.815.367,16**	**24.536.324,72**
		1.061.901.935,28	**1.024.675.307,75**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Kommanditkapital			
Bedungene Einlagen		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklagen			
Nicht gebundene Kapitalrücklagen		587.535.689,76	594.050.974,87
III. Bilanzgewinn – *Gewinnvortrag EUR 9.824.689,66*		14.238.179,25	9.824.689,66
SUMME Eigenkapital		**601.823.869,01**	**603.925.664,53**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**233.414.207,07**	**219.762.836,79**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	36.051,07		32.994,25
2. Sonstige Rückstellungen	5.883.055,82		4.956.224,77
SUMME Rückstellungen		**5.919.106,89**	**4.989.219,02**
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 14.542.907,68 (EUR 9.910.467,09)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 184.865.979,71 (EUR 164.196.413,28)*			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 64.889,50 (EUR 44.214,73)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 184.249.679,80 (Euro 163.235.302,36)*	184.314.569,30		163.279.517,09
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.672.255,98 (EUR 3.635.755,91)*	8.672.255,98		3.635.755,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.578,51 (EUR 1.872,93)*	4.578,51		1.872,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten Kommanditist – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 694.221,72 (EUR 1.519.639,59)*	694.221,72		1.519.639,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.723.261,88		5.670.094,85
		199.408.887,39	**174.106.880,37**
– *davon aus Steuern EUR 131.331,13 (EUR 110.515,19)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 207.771,86 (EUR 184.682,05)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.106.961,97 (EUR 4.708.983,93)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 616.299,91 (EUR 961.110,92)*			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Baukostenbeiträge übrige		**21.335.864,92**	**21.890.707,04**
		1.061.901.935,28	**1.024.675.307,75**

Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG (IIG KG)
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Verrechnung Betriebskosten	16.522.952,26		15.649.389,80	
b) Verrechnung Heizkosten	2.875.367,46		2.703.847,65	
c) Hauptmietzinse	35.876.724,20		32.969.564,91	
d) Baurechte, Fruchtgenuss usw.	872.718,59		864.846,31	
e) Grundkosten	990.636,47		902.195,31	
f) Verwaltungskosten (Vermietung)	2.633.990,91		2.514.692,80	
g) Vergebührungen	46.994,87		15.260,51	
h) Verwaltungskosten IISG	1.136.215,64		969.912,90	
i) Sonstige	1.753.534,85		1.353.613,35	
SUMME Umsatzerlöse		**62.709.135,25**		**57.943.323,54**
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		**1.047.870,89**		**905.590,23**
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.802.859,62		12.403,32	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	319.834,40		538.000,00	
c) Übrige				
Mahnspesen	30.271,14		30.542,76	
Zuschüsse/Baukostenbeiträge	6.909.446,17		7.494.380,40	
Sonstige Erträge	669.593,88		600.474,01	
SUMME Sonstige betriebliche Erträge		**11.732.005,21**		**8.675.800,49**
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand	-1.221.242,54		-1.093.626,23	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
Aufwand Betriebskosten	-17.527.634,23		-16.503.701,07	
Aufwand Heizkosten	-2.911.511,46		-2.820.721,04	
Aufwand Instandhaltung	-9.373.716,18		-8.978.890,70	
Aufwand Regresse	-60.243,73		-65.339,21	
Aufwand Vergebührungen	-58.285,83		-43.525,79	
Sonstige bezogene Leistungen	-426,60		-690,22	
SUMME Aufwendungen		**-31.153.060,57**		**-29.506.494,26**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
5. Personalaufwand				
a) Löhne	-722.644,50		-815.946,71	
b) Gehälter	-5.060.089,80		-4.429.221,07	
c) Soziale Aufwendungen	-2.028.772,67		-1.844.283,35	
SUMME Personalaufwand		**-7.811.506,97**		**-7.089.451,13**
– *davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR -104.766,65 (EUR -93.234,64)*				
– *davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR -1.815.101,83 (Euro -1.661.922,45)*				
6. Abschreibungen				
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-26.554.138,48		-25.203.784,02
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Übrige		-3.961.710,25		-4.409.196,41
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7		**6.008.595,08**		**1.315.788,44**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.450,69		64.287,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.467.377,55		-1.180.350,79
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10		**-1.425.926,86**		**-1.116.063,38**
12. Ergebnis vor Steuern		**4.582.668,22**		**199.725,06**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie der Kommanditistin		-169.178,63		-5.555,03
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		**4.413.489,59**		**194.170,03**
15. Auflösung von Kapitalrücklagen		0,00		4.630.519,63
16. Gewinnvortrag				
a) Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		9.824.689,66		5.000.000,00
17. Bilanzgewinn		**14.238.179,25**		**9.824.689,66**

Das Ergebnis 2022 enthält den Ertrag aus dem Verkauf eines Objektes. Das um aperiodische Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern 2022 beträgt rund € +291.000,00. Der errechnete Bilanzgewinn hängt mit der Auflösung von Kapitalrücklagen für Entnahmen der Stadt Innsbruck („Falkvilla", Bienerstraße 1, Stafflerstraße 5 usw.) zusammen.

Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		3.692,34	2.045,25
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		80.830,45	81.542,38
SUMME Umlaufvermögen		**84.522,79**	**83.587,63**
		84.522,79	**83.587,63**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital)		50.000,00	50.000,00
II. Bilanzgewinn – *davon Gewinnvortrag EUR 14.053,11 (EUR 13.322,72)*		14.766,08	14.053,11
SUMME Eigenkapital		**64.766,08**	**64.053,11**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		**9.223,30**	**12.581,10**
C. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 10.533,41 (EUR 6.953,42)*			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.357,80 (EUR 0,00)*	3.357,80		0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	7.175,61		6.953,42
		10.533,41	**6.953,42**
– *davon aus Steuern EUR 4.806,04 (EUR 4.630,63)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.369,57 (EUR 2.322,79)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.175,61 (EUR 6.953,42)*			
		84.522,79	**83.587,63**

Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
2. Sonstige betriebliche Erträge		226.446,17	223.861,81
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		3.357,80	0,00
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	-174.404,76		-169.110,58
b) soziale Aufwendungen	-32.090,85		-31.653,37
SUMME Personalaufwand		**-206.495,61**	**-200.763,95**
– *davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR -2.660,97 (EUR -2.580,42)*			
– *davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR -29.429,88 (EUR -28.782,85)*			
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.845,39		-20.617,47
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4	**2.462,97**		**2.480,39**
6. Ergebnis vor Steuern	**2.462,97**		**2.480,39**
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.750,00		-1.750,00
8. Ergebnis nach Steuern	712,97		730,39
9. Jahresüberschuss	**712,97**		**730,39**
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.053,11		13.322,72
11. Bilanzgewinn	**14.766,08**		**14.053,11**

INNS
BRÜCK

Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	**31.12.2022 EUR**	**EUR**	**31.12.2021 EUR**
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		2.943.584,72	0,00
SUMME Anlagevermögen		**2.943.584,72**	**0,00**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. noch nicht abrechenbare Leistungen		1.558.259,25	539.183,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	456.032,86		122.865,34
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	500,00		500,00
		456.532,86	**123.365,34**
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		538.440,46	269.023,19
SUMME Umlaufvermögen		**2.553.232,57**	**931.571,63**
		5.496.817,29	**931.571,63**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital) – *davon Nennkapital eingezahlt EUR 50.000,00 (EUR 50.000,00)*		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen		1.503.000,00	0,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere (freie) Rücklagen		150.000,00	150.000,00
IV. Bilanzverlust – *davon Verlustvortrag EUR -85.003,34 (EUR -128.421,10)*		-72.492,61	-85.003,34
SUMME Eigenkapital		**1.630.507,39**	**114.996,66**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**45.500,00**	**0,00**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.817.309,90 (EUR 813.074,97)*			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 831.682,36 (EUR 265.969,76)*	831.682,36		265.969,76
2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.985.627,54		547.105,21
– *davon aus Steuern EUR 55.508,33 (EUR 15.394,55)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.985.627,54 (EUR 547.105,21)*		**3.817.309,90**	**813.074,97**
		5.496.817,29	**931.571,63**

Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		2.306.185,15	6.926.339,11
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		1.554.086,46	526.783,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.378,25	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	30,00		142,00
b) Übrige	2.381,23		3.184,36
		2.411,23	**3.326,36**
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-2.030.213,62		-5.785.932,19
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-597.550,95		-513.161,80
		-2.627.764,57	**-6.299.093,99**
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.222.242,09	-1.071.207,69
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6		**15.054,43**	**86.147,51**
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-793,70	-40.979,75
9. Zwischensumme aus Z 8 bis 8		**-793,70**	**-40.979,75**
10. Ergebnis vor Steuern		**14.260,73**	**45.167,76**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.750,00	-1.750,00
12. Ergebnis nach Steuern		12.510,73	43.417,76
13. Jahresüberschuss		**12.510,73**	**43.417,76**
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-85.003,34	-128.421,10
15. Bilanzverlust		**-72.492,61**	**-85.003,34**

Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	**31.12.2022 EUR**	**EUR**	**31.12.2021 EUR**
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten	9.847.504,00		11.066.225,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	410.134,38		0,00
SUMME Anlagevermögen		**10.257.638,38**	**11.066.225,00**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.145,91		96,60
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	34.950,87		0,00
		43.096,78	**96,60**
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		301.308,67	977.836,34
SUMME Umlaufvermögen		**344.405,45**	**977.932,94**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Sonstige Rechnungsabgrenzungen		**12.108,94**	**10.276,67**
		10.614.152,77	**12.054.434,61**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital) – *davon Nennkapital eingezahlt EUR 1.526.129,52 (EUR 1.526.129,52)*		1.526.129,52	1.526.129,52
Eingefordertes Nennkapital		1.526.129,52	1.526.129,52
II. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen		4.985.782,59	5.572.071,32
III. Bilanzgewinn		0,00	500.000,00
SUMME Eigenkapital		**6.511.912,11**	**7.598.200,84**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**3.887.340,16**	**4.399.753,45**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		**26.144,90**	**25.908,14**
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 188.755,60 (EUR 30.572,18)*			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 188.266,34 (EUR 7.977,71)*	188.266,34		7.977,71
2. Sonstige Verbindlichkeiten	489,26		22.594,47
		188.755,60	**30.572,18**
– *davon aus Steuern EUR 7,60 (EUR 22.126,85)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 481,66 (EUR 467,62)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 489,26 (EUR 22.594,47)*			
		10.614.152,77	**12.054.434,61**

Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		385.410,50	365.492,74
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Übrige		0,00	56.805,35
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	18.712,12		18.217,10
b) Soziale Aufwendungen	4.250,64		4.237,12
		22.962,76	**22.454,22**
4. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		706.307,71	706.307,71
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		230.129,60	47.850,18
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5		**-573.989,57**	**-354.314,02**
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56,64	165,23
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3,00	0,00
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8		**53,64**	**165,23**
10. Ergebnis vor Steuern		-573.935,93	-354.148,79
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.750,00	-1.750,00
12. Ergebnis nach Steuern		-575.685,93	-355.898,79
13. Jahresfehlbetrag		**-575.685,93**	**-355.898,79**
14. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Auflösung nicht gebundener Kapitalrücklagen		575.685,93	855.898,79
15. Bilanzgewinn		**0,00**	**500.000,00**

INNS
BRUC
IIG - Innsbruer
Immobiliengesellschaft

Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		**315.494,88**		**362.019,85**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	7.500,02		12.500,02	
II. Sachanlagen		**246.860,85**		**293.279,99**
1. Investitionen in Mietobjekte	95.415,54		118.182,55	
– *davon Grundwert*	0,00		0,00	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.445,31		175.097,44	
III. Finanzanlagen		**61.134,01**		**56.239,84**
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	61.134,01		56.239,84	
B. UMLAUFVERMÖGEN		**749.295,41**		**619.187,62**
I. Vorräte		**5.797,79**		**6.643,66**
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.797,79		6.643,66	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		**95.832,45**		**97.749,22**
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)*	29.831,31		58.571,22	
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)*	66.001,14		39.178,00	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	647.665,17		514.794,74	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**0,00**		**1.500,00**
1. Transitorische Posten	0,00		1.500,00	
SUMME Aktiva		**1.064.790,29**		**982.707,47**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL		**851.135,63**		**797.880,33**
I. Eingefordertes Stammkapital		**595.917,24**		**595.917,24**
1. Stammkapital – *davon eingezahlt EUR 595.917,24 (EUR 595.917,24)*	595.917,24		595.917,24	
II. Kapitalrücklagen		**76.922,20**		**76.922,20**
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	76.922,20		76.922,20	
III. Gewinnrücklagen		**14.441,56**		**14.441,56**
1. Andere Rücklagen	14.441,56		14.441,56	
IV. Bilanzgewinn		**163.854,63**		**110.599,33**
– *davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag EUR 110.599,33 (EUR 35.678,69)*				
B. SUBVENTIONEN UND ZUSCHÜSSE		**5.493,56**		**8.873,25**
C. RÜCKSTELLUNGEN		**4.163,68**		**6.124,71**
1. Sonstige Rückstellungen	4.163,68		6.124,71	
D. VERBINDLICHKEITEN		**198.151,92**		**166.293,32**
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 198.151,92 (EUR 166.293,32)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)*				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 103.417,81 (EUR 67.075,01)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)*	103.417,81		67.075,01	
2. Sonstige Verbindlichkeiten – *davon gegenüber Abgabenbehörden EUR 11.471,13 (EUR 9.274,28)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 3.335,52 (EUR 6.305,52)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 94.734,11 (EUR 99.218,31)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)*	94.734,11		99.218,31	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**5.845,50**		**3.535,86**
SUMME Passiva		**1.064.790,29**		**982.707,47**

Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		**875.779,63**		**819.933,71**
I. Mieteinnahmen	464.326,23		451.370,81	
II. Erlöse Betriebskosten	286.611,89		235.420,99	
III. Werbeerlöse	67.152,18		72.661,31	
IV. Sonstige betriebliche Erlöse	57.689,33		60.480,60	
2. Sonstige betriebliche Erträge		**3.593,54**		**6.436,05**
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		570,00	
b. Übrige	3.593,54		5.866,05	
3. Betriebsleistung		**879.373,17**		**826.369,76**
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		**-402.384,31**		**-332.908,98**
a. Materialaufwand	-23.196,08		-25.035,99	
b. Aufwand Betriebskosten	-312.705,42		-259.564,71	
c. Aufwand für Instandhaltungen/Sonstiges	-66.482,81		-48.308,28	
5. Personalaufwand		**-90.868,46**		**-86.907,70**
a. Löhne	-884,76			-1.940,56
b. Gehälter	-66.904,75			-64.260,94
c. Soziale Aufwendungen	-23.078,95			-20.706,20
ca. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-976,00		-1.052,41	
cb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeträge	-18.705,96		-19.322,25	
cc. Sonstige Sozialaufwendungen	-3.396,99		331,54	
6. Abschreibungen		**-52.259,20**		**-63.682,72**
a. Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-52.259,20		-63.682,72	
aa. Planmäßige Abschreibungen	-52.259,20		-63.682,72	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-277.777,22**		**-264.415,59**
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen	-1.982,30		-2.049,35	
b) Übrige	-275.794,92		-262.366,24	
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7 (Betriebsergebnis)		**56.083,98**		**78.454,77**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR	EUR
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		395,44		41,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.473,74		-1.825,67
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10 (Finanzerfolg)		**-1.078,30**		**-1.784,13**
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 8 und 11)		**55.005,68**		**76.670,64**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.750,38		-1.750,00
14. Ergebnis nach Steuern		53.255,30		74.920,64
15. Jahresüberschuss		**53.255,30**		**74.920,64**
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		110.599,33		35.678,69
17. Bilanzgewinn		**163.854,63**		**110.599,33**

© Innsbruck Tourismus / Markus Mair

9.3 BERICHT ZUM WIRTSCHAFTLICHEN UMFELD IM GESCHÄFTSJAHR

RISIKOANALYSE

Da das Vermögen der Gesellschaft zum Teil fremdfinanziert ist, ist die Gesellschaft dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Wohnbauförderungskredite unterliegen der gesetzlich vorgesehenen, nach Jahren gestaffelten Verzinsung und können als fixverzinst angesehen werden. Damit sind zum Bilanzstichtag 48 % der Darlehen fix und 52 % der Darlehen variabel verzinst. Sämtliche Errichtungsdarlehen (WBF-Darlehen und die entsprechenden Ergänzungsdarlehen) sowie Grundstücks- bzw. Ankaufdarlehen, die weiterzuverrechnen sind, werden auch tatsächlich und in entsprechender Höhe weiterverrechnet. Die Ausgaben für Sanierungsdarlehen werden mit der jeweiligen Mietzinsreserve des Objektes verrechnet.

Es kann festgehalten werden, dass bei der IIG gemäß dem Gesetz über die risikoaverse Finanzgebarung keine Fremdwährungsgeschäfte bestehen und auch weder derivative Finanzgeschäfte (wie z. B. Swaps) noch spekulative Veranlagungen abgeschlossen wurden. Im Wirtschaftsjahr 2015 wurden ergänzend zu den neu aufgenommenen Sanierungsdarlehen mit gleicher Laufzeit Zinscaps abgeschlossen, für die eine laufende fixe Prämie einzuzahlen ist und Auszahlungen eintreten, falls der 3-Monats-Euribor über 4 % steigt. Die Sanierungsdarlehen wurden mit einer Laufzeit von 10 bzw. 12 Jahren aufgenommen. Dementsprechend wurde in Anlehnung an die Sanierungsdarlehen die errechnete Tilgungsstruktur vorgegeben und zwei Zinscapverträge beginnend mit 02.01.2017 bis 04.01.2027 und zwei Zinscapverträge beginnend mit 02.01.2017 bis 02.01.2029 abgeschlossen.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen gegenüber Bestandnehmern. Das Risiko von wesentlichen Forderungsausfällen kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen aus vielen Einzelforderungen gegenüber verschiedenen Bestandnehmern bestehen als gering eingestuft werden.

Die Elementarrisiken im Bereich des Immobilienvermögens sowie Risiken aus der unternehmerischen Tätigkeit der IIG sind ausreichend versichert (siehe Punkt Versicherungspolitik).

Die Liquiditätsrisiken sind bedingt durch den Nachfrageüberhang an Mietwohnungen sowie durch die Zusicherung von Transferzahlungen und Fremdfinanzierungen für laufende Bauvorhaben als gering einzustufen.

VERSICHERUNGEN UND SCHADENSMANAGEMENT

Versicherungspolitik
Versicherungspolitik der IIG ist es alle Objekte (im Eigentum der IIG KG sowie aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Innsbruck) gegen Feuer und Haftpflicht aus Haus-/Grundbesitz zu versichern. Die Versicherungswerte der IIG KG inkl. Geschäftsbesorgungsobjekte (bewertet zu Wiederherstellungskosten) zum Stichtag 31.12.2022 betragen rund € 2.156.000.000,– (VJ: € 2.169.000.000,–).

Seit 2018 besteht eine Leitungswasserschadenversicherung für alle Wohn- und Geschäftsgebäude der IIG KG und WEGs. Im Einzelfall werden darüber hinaus bestimmte Objekte gegen Leitungswasserschaden, Sturmschaden oder Glasbruch versichert.

Haftungsrisiken über Haus- und Grundbesitz hinaus wie z. B. Bauherrentätigkeit, Hausverwaltung und Baugewerbetätigkeiten sind im Rahmen der Betriebshaftpflichtversicherung berücksichtigt.

Für die Tätigkeit als Immobilientreuhänder besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Für die Organe (Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Prokuristen) der drei „IIG-Firmen“ sowie deren Töchterfirmen an denen die IIG die Mehrheitsbeteiligung hält, ist über eine Managerhaftpflichtversicherung Vorsorge getroffen.

Für die Abdeckung der strafrechtlichen Risiken besteht eine Unternehmensstrafrechtsschutzversicherung.

Im Zusammenhang mit den KfZ besteht eine KfZ-Haftpflicht- und Dienstnehmerkaskoversicherung. Der Fuhrpark der IIG ist dabei im Rahmen eines Flottenvertrages versichert.

Bei Bauvorhaben (KG, IISG, WEG oder Stadt) im Bereich Neubau, Großsanierung oder Wohnungssanierungen besteht eine Bauwesenversicherung Bauwesenversicherung über einen Umsatzvertrag. Den ausführenden Firmen wird gemäß Vorbemerkungen der Ausschreibung in der Schlussabrechnung ein Abzug von 0,2 % für die Bauwesenversicherung ausgewiesen.

Auftragsverhältnis
Die GrECo International AG ist im Zusammenhang mit der Stadtgemeinde Innsbruck von der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG als Versicherungsberater beauftragt. Die Versicherungsverträge werden somit ohne Provision von GrECo beauftragt.

In Abstimmung mit der IIG werden durch GrECo die erforderlichen Versicherungen platziert, Änderungen zu den einzelnen Versicherungspolizzen laufend beantragt (Terminhaltung und auch die Durchführung der vertraglich vereinbarten Summenanpassungen) und Meldungen und beim Versicherer überwacht. Sämtliche Dokumente, Polizzennachträge und Verrechnungsunterlagen werden von GrECo überprüft und kommentiert an die IIG übermittelt. Die Mitarbeitenden der IIG werden laufend bei sämtlichen Anfragen zu den Versicherungsverträgen beraten, unterstützt und geschult.

Schadenmanagement
Die Einleitung und Koordination der erforderlichen Maßnahmen nach Schadeneintritt wie z. B.

- die richtige und rasche Anmeldung beim Versicherer
- die Koordination der Termine für Sachverständige und Versicherer

und Überwachung und Realisierung der Leistungsverpflichtung gegenüber der Versicherung wird vom Servicebereich Recht, dem zuständigen Techniker und GrECo abgewickelt.

Für die aktuelle Leitungswasserschadenversicherung wurde in Abstimmung mit GrECo und der Wiener Städtischen Versicherung eine einheitliche, vereinfachte Schadensabwicklung definiert.

SONSTIGE WESENTLICHE PUNKTE

Kaufmännische Unterstützung der Innsbrucker Markthallen-Betriebsges.m.b.H.
Seit 01.01.2012 ist die Stadt Innsbruck 100 %-ige Eigentümerin der Innsbrucker Markthallen-BetriebsgesmbH. (kurz MHI) und der gesamten Liegenschaft Herzog-Siegmund-Ufer 1–3. Per 06.08.2013 wurde Dr. Danler zum alleinvertretungsbefugten Geschäftsführer der MHI bestellt.

Mit 01.01.2014 wurde die Liegenschaft in die IIG KG eingebracht und ein Verwaltungsvertrag zwischen MHI und der Innsbrucker Immobilien Service GmbH abgeschlossen.

Aufgrund personeller Änderungen Ende 2014 wurde ab 1. 1. 2015 die gesamte Buchhaltung der Betriebsgesellschaft über das Rechnungswesen der IIG abgewickelt, wobei gesellschaftsmäßig die IISG für die Betriebsgesellschaft tätig ist. Somit wurden per 01.01.2015 sämtliche Vorschreibungen in unserer Bestandnehmerbuchhaltung angelegt, alle Eingangsrechnungen werden von uns erledigt und die Umsatzsteuer berechnet bzw. abgeführt sowie der Jahresabschluss vorbereitet.

Die Aufgabenverteilung sieht weiter vor, dass die Quartalsberichte, Wirtschaftspläne sowie die Lohn-/Gehaltsanweisungen über den Servicebereich Controlling erfolgen. Die Jahresabschlüsse inkl. Führung Anlageverzeichnis, die Jahressteuererklärungen (Umsatz-, Körperschaftssteuer) sowie die Personalverrechnung werden weiterhin durch die Steuerberatungskanzlei marsoner&partner durchgeführt.

Rechnungswesen der Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH
Nachdem Frau Ingrid Mader mit März 2013 in Pension gegangen ist, hat eine Mitarbeiterin aus dem Geschäftsbereich Rechnungswesen der IIG die Koordination der ISPA-Buchhaltung übernommen. Gebucht wird nach wie vor vom Steuerberater Stauder-Schuchter-Kempf, der auch den Jahresabschluss erstellt. Die Koordination des Rechnungswesens in der IIG umfasst: Sämtliche Eingangsrechnungen müssen sachlich und rechnerisch geprüft, kontiert und vom Sachbearbeiter abgezeichnet werden und werden termingerecht allenfalls mit Skontoabzug zur Überweisung gebracht.
Ausgangsrechnungen sind mit fortlaufender Nummer auszustellen und jahrweise in der EDV zu erfassen. Allenfalls ist eine Wertsicherung des Entgeltes vorzunehmen. Die Rechnungskopien werden mit dem Kontierungsvermerk an den Steuerberater zur monatlichen Verbuchung weitergeleitet. An Hand der Zahlungseingänge laut Bankkontoauszüge sowie der monatlichen OP-Liste werden offene Forderungen eingemahnt.

Geschäftsbesorgung für die Stadt Innsbruck
Bei Gründung der IIG wurden zahlreiche Liegenschaften von der Stadt Innsbruck in das Eigentum der IIG KG eingebracht. Betreffend der bei der Stadt verbliebenen Liegenschaften wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und verschiedene Aufgaben an die IISG übertragen. Aktuell gültig ist die Version des Geschäftsbesorgungsvertrages 2013.
Die kaufmännischen Aufgaben aus dieser Verwaltung bestehen insbesondere aus Vorschreibung, Einhebung und fristgerechte Leistung von sämtlichen Entgelten, wie Mietzinse, Betriebskosten, Anerkennungszinse u. a. m., die Wertanpassung von Entgelten, die Vornahme von Abrechnungen, das Mahnwesen.

Diese Aufgaben nehmen wir insbesondere für Bestandsverhältnisse betreffend Wohn- und Geschäftsgebäude, Veranstaltungszentren (inkl. Veranstaltungsverrechnung), Amtsgebäude, Almen und Klein- bzw. Schrebergärten sowie bei zahlreichen durch die Stadt angemietete Objekte wahr.

Für die Objekte der Geschäftsbesorgung wickeln wir auch die Versicherungsangelegenheiten (Abschluss und Aktualisierung sowie Kündigung von Versicherungsverträgen, termingerechte Zahlung der Versicherungsprämien und das Schadensmanagement) ab.

Außerdem erfolgt die Zahlung der Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten sowie die Abwicklung allfälliger Bauvorhaben im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

Verwaltung der WEGs
Der IISG obliegt die gesamte Hausverwaltungstätigkeit (Verwaltung, technische Betreuung) gegenüber Wohnungseigentumsgemeinschaften, bei welchen die IIG KG überwiegender Wohnungseigentümer ist (rund 95 %).
Die kaufmännischen Aufgaben bestehen insbesondere einerseits aus der Vorschreibung und Einhebung der Rücklagenzahlungen sowie der Betriebs- und Heizkosten und andererseits aus der Zahlung von Eingangsrechnungen für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten sowie im Rahmen allfälliger Bauvorhaben. Das Vermögen der WEGs wird treuhändig verwaltet und auf je einem Girokonto und einem Rücklagenkonto verwahrt. Die Abrechnung der Rücklagen, Darlehen sowie Betriebs- und Heizkosten erfolgt jährlich. Mit der Verwaltung folgender WEG-Objekte waren wir im abgelaufenen Geschäftsjahr betraut:

Verwaltung der WEGs			
Objekt	**Objektbezeichnung**	**Objekt**	**Objektbezeichnung**
09012	WEG Amraser Straße 72	09522	WEG Roseggerstraße 1
09013	WEG Amraser Straße 74	09523	WEG Roseggerstraße 3
09018	WEG Amraser Straße130	09524	WEG Roseggerstraße 5
09019	WEG Amraser Straße 132	09623	WEG Schlossergasse 3/Marktgraben 27
09029	WEG An-der-Lan-Straße 29/31	09637	WEG Schützenstraße 56/58
09032	WEG An-der-Lan-Straße 37/39	09639	WEG Schützenstraße 60/62
09037	WEG An-der-Lan-Straße 52/54	09728	WEG Wilhelm-Greil-Straße 23
09091	WEG Defreggerstraße 42	09750	WEG An-der-Lan-Straße 28–34C u. a.
09092	WEG Defreggerstraße 44	09784	WEG Arzl Süd, Abschnitt A-2
09200	WEG Gabelsbergerstraße 28	09792	WEG Arzl-Süd, Abschnittt A-1
09201	WEG Gabelsbergerstraße 30	09805	WEG Kajetan-Sweth-Straße 26–38
09207	WEG Gumppstraße 21	09812	WEG Kajetan-Sweth-Straße 40–46
09314	WEG Kiebachgasse 12	09816	WEG Kajetan-Sweth-Straße 48–52
09397	WEG Noldinstraße 2/4	09819	WEG Kajetan-Sweth-Straße 54
09516	WEG Reichenauer Straße 76,76a,76b,76c	09820	Tiefgaragen CI, II WEG

Im Jahr 2022 konnte in der WEG Gumppstraße 21 die letzte Wohnung im Fremdeigentum von der IIG (zurück)erworben werden. Die WEG konnte daher per 31.12.2022 aufgelöst werden, was insbesondere eine Verwaltungsvereinfachung mit sich bringt.

Objektverwaltung für die Innsbrucker Kommunalbetriebe (IKB)
Für die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG wird die buchhalterische Verwaltung von 4 Objekten über die IISG abgewickelt und zwar:
Adamgasse 20, Amraser Straße 3/Hallenbad, Salurner Straße 6/Dampfbad, Viller Berg 3a–c.
Buchhalterisch erfolgt die Betreuung insofern, als das gesamte Vorschreibungs- aber auch Mahnwesen gegenüber den Mietern abgewickelt wird und quartalsweise Zahlungen an die IKB erfolgen. In weiterer Folge werden die von der IKB AG mitgeteilten Aufwendungen erfasst und den Mietern gegenüber die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erstellt.

Nicht abzugsfähige Vorsteuer
Gemäß § 6 (1) Umsatzsteuergesetz (UStG) sind Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (und darauf befindlichen Gebäuden) grundsätzlich steuerbefreit (Ausnahme Wohnzwecke, Garagen, Camping usw.).
Dem Vermieter steht jedoch das Recht zu, Objektweise zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren und die Vorsteuer geltend zu machen.
In diesem Fall kann auch für Großreparaturen (siehe Großinstandsetzungen gem. EStG) laut § 12 (10) UStG die Vorsteuer der letzten 10 Jahre mit jeweils einem Zehntel berücksichtigt werden.

Durch die Neuregelungen im Umsatzsteuergesetz im Zuge des Stabilitätsgesetzes 2012 gilt ab 01.09.2012, dass der Verzicht auf Steuerbefreiung nur mehr möglich ist, soweit der Mieter/Pächter das Grundstück (und Gebäude) oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.
Die nicht abzugsfähige Vorsteuer auf Grund dieser Neuregelung stellen sich wie folgt dar:

Jahr	Betrag
Summe	**9.688.303,96**
2022	613.050,11
2021	184.782,74
2020	534.677,36
2019	344.307,65
2018	1.885.284,46
2017	1.783.758,49
2016	1.142.864,17
2015	1.365.363,51
2014	1.067.091,30
2013	767.124,17

Außerdem wurde im Zuge des Stabilitätsgesetzes 2012 der Berichtigungszeitraum für Vorsteuerkorrekturen gemäß § 12 Abs. 10 USTG von 10 Jahren auf 20 Jahre ausgeweitet (Gilt grundsätzlich für Investitionen ab 01.04.2012).

Insbesondere im Zusammenhang mit Steuerthemen treten trotz sorgfältiger Vorgehensweise Risiken und Unsicherheiten auf.
Dazu ist zu erwähnen, dass wir in Abstimmung mit unserem Steuerberater vorgesehene Vorteile wie Befreiungen usw. ausnutzen und im Gegenzug eben das Risiko einer Nachzahlung verbleibt.

Beispiel:
Im Zweifelsfall umsatzsteuerpflichtige oder umsatzsteuerfreie Vermietung ist von umsatzsteuerpflichtiger Vermietung und somit auch Vorsteuerabzug auszugehen. Andernfalls besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Finanzamtsprüfung ein Umsatz als steuerpflichtig eingestuft wird und auf Grund einer Verjährung der Vorsteuerabzug nicht mehr vorgenommen werden kann, sehr wohl aber die UST abgeliefert werden muss.

Im Mai 2022 hat eine Umsatzsteuerprüfung für die von der IISG verwaltete WEG Kajetan-Sweth-Straße 26–54 stattgefunden. Es wurde bei uns eine Außenprüfung bezüglich Umsatzsteuer für den Zeitraum 01/2021 bis 07/2021 durchgeführt und die Prüfung endete ohne Feststellungen, die zu einer Änderung der ergangenen Bescheide oder der eingereichten Erklärungen führen.

Ebenfalls im Mai 2022 hat eine Umsatzsteuerprüfung der IIG KG stattgefunden. Es wurde bei uns eine Außenprüfung bezüglich Umsatzsteuer für den Zeitraum 2018 bis 2020 sowie eine Nachschau für 2021 durchgeführt und die Prüfung endete ohne Feststellungen, die zu einer Änderung der ergangenen Bescheide oder der eingereichten Erklärungen führen.

9.4 INNSBRUCKER MARKTHALLEN-BETRIEBS GES.M.B.H. (MHI)

Geschichte
Die Großmarkthalle wurde 1913/14 als Lager- und Stapelplatz für den Großhandel erbaut. Sie war nicht für den Kleinhandel und Produzentenmarkt bestimmt. Dieser wurde weiterhin im Freien entlang des Innrains abgehalten. Die Markhalle fungierte damals als Direktbezugsstelle zwischen Händler und Käufer. Sie bot eine große Lagerungsmöglichkeit für Lebensmittel und somit war sie Voraussetzung für eine ausreichende Nahrungsmittelversorgung, besonders im Hinblick auf den 1. Weltkrieg.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die bestehende Halle des Großhandels erweitert. Von nun an boten neben den Fleisch-, Fisch- und Milchprodukthändlern auch jene, die bisher die Waren entlang des Innrains verkauft haben, ihre Waren in der Markthalle an. Der Zubau erfolgte zwischen 1958 und 1960. Am 3. Oktober ging dann die neue Markthalle in Betrieb.

Die Markthalle besteht heute aus zwei Teilen. Der ältere Teil, die sogenannte „Westhalle" oder auch „Ältere Halle" wurde von Fritz Konzert geplant. Der nordsüdlich ausgerichtete Jugendstilbau besteht aus einer dreischiffigen Halle mit einem überhöhten Mittelschiff, welches mit einem Satteldach gedeckt ist.

Der Zubau aus 1960 wurde von Architekt Willi Stiegler geplant. Es handelt sich hier um eine ebenerdige Markthalle mit einem unterirdischen Lagersystem für die Anbieter. Die beiden Hallen sind im Westen miteinander verbunden. Bis heute steht die „Alte Halle" vorwiegend der Landwirtschaft als Marktfläche zur Verfügung und der vordere Teil ist für Händler und Gastronomie mit Kojengeschäften und Fixständen.

Nach der Erweiterung der Markthalle wurde diese von der sogenannten Markthallen-Betriebsgesellschaft mit Vertretern der Landwirtschafts- und Wirtschaftskammer geleitet.

Zur Gesellschaft Innsbrucker Markthallen-Betriebs GmbH
2011 wurde die Markthalle für einen symbolischen Euro von der Landwirtschafts- und Wirtschaftskammer an die Stadt Innsbruck verkauft. Die Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (kurz MHI) steht zu 100 % im Eigentum der Stadt Innsbruck als Gesellschafterin.

Die Tätigkeiten der MHI erstrecken sich einerseits auf die Vermietung von verschiedenen Räumlichkeiten (Marktständen, Kojen, Büros, Lager- und Kühlräume) und andererseits in der Attraktivierung/Vermarktung des Markthallengeschehens.

© Miss Margo

Das Gebäude Herzog Siegmund-Ufer 1–3 wird von der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG angemietet.

Für die Marktleitung ist seit November 2022 Frau Mag.ª Petra Mariner verantwortlich. Die Geschäftsführung obliegt Herr Ing. Dr. Franz Danler als allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer.

Der Aufsichtsrat der Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges. m. b. H besteht aus sechs Mitgliedern:

© Innsbruck Tourismus / Mario Webhofer

Vorsitzender des Aufsichtsrates	Univ.-Prof. Dr. Franz Pegger
Stellvertreter des Vorsitzenden:	Mag. Markus Stoll
Mitglieder	Mag. Johannes Anzengruber, BSc Helmut Buchacher Dipl.Kfr. Verena Kaiser Mag. Martin Rupprechter

Der Aufsichtsrat der MHI hatte im Jahr 2022 sechs Sitzungen. Weiters haben zwei Bilanzausschusssitzungen zum Jahresabschluss und zum Wirtschaftsplan stattgefunden.

Mieter – Sparten

Die Markthalle zählt ca. 40 Mieter:innen, die ihre Waren und Dienstleistungen anbieten. Zusätzlich zu den Marktständen, Kojen und Büros haben diese teilweise zusätzlich Lagerflächen angemietet. 25 Flächen sind an externe Firmen und Institutionen vermietet. Zu den Fixvermietungen wurden noch Kurznutzungsvereinbarungen für Events bzw. saisonales Angebot abgeschlossen. Die Mieterstruktur in der Markthalle ist vielfältig, somit sind die Interessen und Bedürfnisse bzw. Ansprüche an die Markthalle unterschiedlich. 2019 wurden fünf Sparten definiert und Spartensprecher:innen gewählt. Mit den Sparten wurden 2021 fünf Sitzungen abgehalten, in denen grundlegende Themen im Sinne der Unternehmer:innen besprochen und beschlossen wurden.

Die Sparten haben folgenden Sprecher:innen/ Vertreter:innen:

Gastronomie Sprecher	Dietmar Pfister
Handel Sprecher	Dietmar Pfister / Stefan Kranebitter
Bauern / Produzenten Sprecherin	Loni Appler-Wach / Waltraud Feistmantl
Gärtner / Floristen Sprecherin	Ulrike Peer
Obst- / Gemüsehändler Sprecher	Peter Reinstadler

Die Sprecher:innen sind somit die Schnittstelle zwischen den Unternehmer:innen, der Marktleitung und der Geschäftsführung.

Für individuelle Anliegen der einzelnen Unternehmer:innen ist nach wie vor die Marktleitung bzw. Geschäftsführung zuständig.

Mitarbeitende
Die Markthalle beschäftigt neben der Geschäftsführung sechs Mitarbeitende:

Geschäftsführung	Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA
Marktleitung	Mag.ª Petra Mariner
Hausmeister	Demal Kabeljagic
Reinigungskraft	Elvedina Kabeljagic
Schließdienst	Erich Strauss
Mitarbeiter für Hilfsdienste mit Behinderung	Martin Mairinger
Kunsthandwerksmarkterin	Karin Scheidle

Die Buchhaltung, rechtliche Angelegenheiten, Vertragswesen, Objektbetreuung und Instandhaltungsmaßnahmen werden von der Innsbrucker Immobiliengesellschaft für die Markthalle abgewickelt.

Das Markthallengebäude
Die Markthalle Innsbruck besitzt eine Gesamtnutzfläche von 3.269,52 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

922,06 m²	Osthalle mit Handels- und Gastronomiebetrieben
682,63 m²	Westhalle mit Landwirten und Produzenten
398,16 m²	Büroflächen
1.266,67 m²	Lagerflächen

Erneuerbare Energie

Um die Stromversorgung der Markthalle nachhaltiger zu gestalten, wurde bereits 2021 eine PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes errichtet.
Im Jahr 2022 konnten mit der 300 Modul großen Anlage ca. 135.000 kWh Grünstrom produziert und somit rund 20 % des Stromeigenbedarfs der Markthalle abgedeckt werden.

PV-Anlage auf dem Dach des Markthallengebäudes, Foto: © IIG

Marktleitung – Besetzung NEU – Ausblick 2023

Mit 22.11.2022 hat Frau Mag.ª Petra Mariner die Position der Marktleitung übernommen, wobei ihr Aufgabenschwerpunkt dabei klar auf den Bereichen „Marketing und Kommunikation" liegt. Von Beginn an war es die Intention der neuen Marktleitung, dass ein Strategieentwicklungsprozess zukunftsweisende Perspektiven eröffnen sollte, der detaillierte Prozessablauf dazu ist nachstehend dargestellt.

	Was	Warum	Wie	Wann
Phase 1	**Hausinterne Analyse** Unternehmer:innen der Markthalle werden als Erste/r miteinbezogen. Die Ergebnisse der IMAD-Umfrage von 2019 finden auch Berücksichtigung.	Sammlung Ideen, Erwartungen, Meinungen	2 x Abendworkshop mit professioneller Moderation	Jänner und Februar 2023
Phase 2	**Hausexterne Befragungen** Fachleute, Netzwerkpartner:innen und Interessensvertreter:innen	Input von Fachleuten, Stadtmarketing, Vertreter:innen der Stadt, Tourismusverband, Wirtschaftskammer	Qualitative Interviews	März 2023
Phase 3	Zusammenfassung aller Ergebnisse	Erstellung einer gemeinsamen Strategie und gemeinsamer Ziele; konkretes Maßnahmenpaket		April 2023
Abstimmung mit relevanten Gremien				

Das „Erlebnis Markthalle" wird von den Unternehmer:innen geprägt, nur durch sie kann echte Atmosphäre entstehen. Marktflair, authentische Menschen und Geschichten sind Themen, die die Consumer von heute suchen. Ausgehend von dieser Sichtweise wurde auch der Prozess intern gestartet.

Mag.ª Petra Mariner, Marktleitung

Werbung und Marketing 2022
„Handle Creativ" hat die Markthalle weiterhin als fixer Partner begleitet. Zudem wurde „inpublic" für die Pressebetreuung hinzugezogen. Die Werbe-Aktivitäten aus dem Vorjahr wurden auch 2022 fortgesetzt. Im Detail bestanden diese aus folgenden Bausteinen:

- Social Media Marketing mit festgelegter Content Strategie
- Infoscreen & IVB Bus-Werbung
- Promotionclips, Rezeptideen, Expertentipps
- Marktradl Aktionen
- Klassische Printwerbung und PR

Aktionstage für Abfallvermeidung
Im Rahmen des Projekts FeedINN (eine Kooperation zwischen der Stadt Innsbruck, dem Österreichischen Institut für Nachhaltige Entwicklung und der Universität Innsbruck) fanden am 18. und 19. März 2022 unter dem Titel „Weniger ist mehr wert" die Aktionstage für Abfallvermeidung in der Markthalle Innsbruck statt. Dabei wurde für Interessierte ein vielseitiges Programm geboten: Händler:innen gaben Tipps zur richtigen Lagerung von Lebensmitten, um die Haltbarkeit zu verlängern. Ein Workshop zeigte, wie man Reste verkocht. Neben einem abwechslungsreichen Rahmenprogramm beteiligte sich auch die IIG an der Veranstaltung und präsentierte ihre bisher umgesetzten ReUse Projekte sowie Aktivitäten zum Thema Abfallvermeidung. An einem Informationsstand wurden den Besucherinnen und Besuchern zudem Fakten zur nachhaltigen Energieversorgung des Gebäudes vermittelt.

Das Marktradl ist ein elektrisches Lastenfahrrad und ein sympathischer Werbebotschafter in der Stadt.
Foto: © Handle Creativ

9.5 BAUPROJEKTE: ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Projektentwicklung Neubau	
Projektname	**Projektinhalt (Kurzform)**
Sandwirt-Areal, Reichenauerstraße 149	Gemischt genutztes Gebäude, junges, studentisches Wohnen, alternative Wohnformen, Handel & Dienstleistungen im EG
Wohnanlage Am Bichl, Igls	50 Wohnungen, davon 33 Mietwohnungen und 17 Wohnungen leistbares Eigentum
Campagne-Areal ASKÖ	Sportanlage, Bewegungszentrum, Fußball, Tennis, Tiefgarage
Campagne-Areal Freiraum	Öffentlicher Park in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünanlagen
Höhenstraße 129	Wohngebäude, Lebensmittelmarkt, 17 Wohnungen mit betreutem Wohnen, 23 Mietwohnungen, Kinderkrippe, Kindergarten, Tiefgarage für Öffentlichkeit, Wertsammelstelle als Unterflursystem
Wohnanlage Wiesengasse 19b	Neubau Wohnanlage mit 17 Wohnungen und Tiefgarage
Hermann-Gmeiner-Straße	Wohnbaustudie
Wohnanlage / Kinderkrippe Tiergartenstraße	Kinderkrippe im EG, 27 Wohnungen, 31 Tiefgaragenparkplätze
Masterplan Campus Pradl Ost	Studie zur Bebauungsmöglichkeit des Campus Pradl Ost, im Bereich Siegmairschule sowie Domanigweg 3, 3a
Kinderkrippe Nocksteig	Ankauf zweigruppige Kinderkrippe im Zuge des Wohnbauprojektes der ZIMA
Kinderkrippe / Kindergarten / Kinderhort Pechegarten	Neuentwicklung am bestehenden Standort mit dreigruppigem Kindergarten, zweigruppiger Kinderkrippe, sozialpädagogischen Wohngruppen
Kindergarten Egerdachstraße	Ankaufsüberprüfung für einen dreigruppigen Kindergarten, evtl. leistbares Wohnen
Campus Arzl	Ausbau Volksschule Arzl mit Mittagstisch, Tagesheim und Stammklassen, Schulküche und MINT Raum, Kompensationsflächen Tagesheim für Kindergartennutzung
Studentenwohnheim Frau-Hitt-Straße Neubau	Neubau Studentenheim Frau-Hitt-Straße, Schaffung zentraler Eingangsbereich und Adaptierungen im Bestand
Feuerwache Hungerburg	Auslobung Wettbewerb für Neubau, Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen
Feuerwache Hötting	Abbruch und Vergrößerung der bestehenden Fahrzeughalle samt Bestandsanbindung und teilweise Neugestaltung des Vorplatzes des angrenzenden Wohnheimes
Sportanlage Zimmerwiese	Errichtung Beachvolleyballplatz, Bolzplatz bzw. Eishockeyplatz und Servicegebäude
Schlachthofblock Neubau	Ca. 114 Wohnungen, Tiefgarage mit ca. 87 Stellplätzen, Geschäftsflächen im EG
Schlachthofblock Dachgeschoßausbau	Dachgeschoßausbau der Bestandswohngebäude Schlachthofblock
Erweiterung Kindergarten Kranebitten	Prüfung der Erweiterung des bestehenden zweigruppigen Kindergartens auf vier Gruppen und zwei Gruppen Kinderkrippe als Fortsetzung des bestehenden Kindergartens

Durchgeführte Architekturwettbewerbe			
Projektname	Projektinhalt (Kurzform)	Datum der Ergebnisverkündung	Sieger des Wettbewerbs
Campus Arzl	Erweiterung der Volksschule Arzl, Framsweg 19	September 2022	Arch. Mario Gasser
Campagne-Areal ASKÖ	Campagne-Areal ASKÖ Freiraum & Sportanlagen	Oktober 2022	Ma.Lo ZT GmbH & POLA
Studentenwohnheim Frau-Hitt-Straße	Studentisches Wohnen Neubau	Oktober 2022	ARGE Arch. DI[in] Sabine Penz - Kurt Rumplmayr
Höhenstraße 129	Gemischt genutztes Objekt Höhenstraße 129	Jänner 2023	Scharmer-Wurnig-Architekten ZT gmbh

Projektentwicklung Großinstandsetzung	
Projektname	**Projektinhalt (Kurzform)**
Schützenstraße 10	Installation PV-Anlage auf Dach und Fassade, Erneuerung Balkonbrüstungen und Stiegenhausverglasung
Mandelsbergerblock	Sanierung von Balkonen und Brüstungen
Schützenstraße 60/62	Balkonsanierung, Oberlicht
An-der-Lan-Straße 41/43	Sanierung von Balkonen und Brüstungen
An-der-Lan-Straße 37/39	Planungsansatz für Sanierung von Balkonen und Brüstungen
Rudolf-Greinz Block 1–11, Kranewitterstraße 14	Großinstandsetzung inkl. Maßnahmen B1300 (Objektsicherheit)
Domanigweg 3	Aufstockung und Nachnutzung Gebäudeteil, Dowas (Sozialberatung), Jugendland (Wohngruppe)
Masterplan Almen	Bestandserhebung und Grundlage für Budgetanmeldung: Arzler Alm, Höttinger Alm, Möslalm, Fronebenalm, Bodenstein Alm
Höttinger Alm, Rossfallweg 30	Herstellung neuer Küche samt Lager, Bar, PV-Anlage, Fettabscheider
Volksschule / Mittelschule / Polytechnische Schule Hötting West, Viktor-Franz-Hess-Straße 9	Installation PV-Anlage
Volksschule Fischerschule, Franz-Fischer-Straße 38	Adaptierung Räumlichkeiten im EG, drittes OG und Herstellung einer neuen Aufzugsanlage
DDr. Luggerplatz, Kajetan-Sweth-Straße	Neugestaltung DDr. Luggerplatz
Rechenwegblock, Santifallerstraße 6,8	Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster- und Eingangstüren, Lifteinbau, 127 Einheiten
Studentenwohnheim Frau-Hitt-Straße 14	Sanierung des Gebäudeteils aus den 1960iger Jahren
B1300 in Wohngebäuden und Wohnheimen	Maßnahmen aus dem Bereich der Objektsicherheit bei nicht öffentlichen Gebäuden
„Klimafitte“ Bildungseinrichtungen	Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung, Verbesserung von Dämmungen, Lüftungen
B1301	Maßnahmen aus dem Bereich der Objektsicherheit bei öffentlichen Gebäuden
Kajetan-Sweth-Straße 14	Evaluierung Maßnahmenpaket zur Gebäudeertüchtigung
Hunoldstraße 22	Adaptierung Erdgeschoss zur Herstellung „niederschwelliger Extrazimmer“

Historisches Rathaus	Barrierefreie Erschließung von Amtsräumlichkeiten und Bürgersaal durch Errichtung einer Aufzugsanlage und eines Treppenlifts
Volksschule Sieglanger Klimafit, Weingartnerstraße 26/26a	Thermische Sanierung von Dach und Fenstern in Teilbereichen der Volksschule, Sanierung Regelungsanlage bei Volksschule und Kindergarten
Volksschule Saggen, Siebererstraße 7–9	Erweiterung des bestehenden (temporären) Kindergarten um eine Gruppe auf drei Gruppen
Angergasse 20	Vorprüfung Mittagstisch im Bestand (Raum unter Turnhalle der Volksschule); Auftragsänderung: Adaptierung Räumlichkeiten Kinderkrippe für Tagesheim
Adaptierung Bestandsgebäude MoHo für die MÜG	Adaptierung Teilbereich MoHo Areal, im zweiten OG zur Unterbringung der Mobilen Überwachungsgruppe
Schlachthofblock Neubau	Adatpierung Teile der Bestandswohngebäude „Schlachthofblock“ als Studentisches Wohnen

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Bauansuchen
Umbaumaßnahmen / Dachausbau am Haydnplatz 5
Umbaumaßnahmen Stadtarchiv Büros, Herzog-Otto-Straße 6 und Badgasse 2
Überdachung Dachterrasse im Rathaus
PV-Anlage, Käserei, nachträgliche Bewilligung Schuppen auf der Möslalm
2. OG Bauteil West – Umbaumaßnahmen am MoHo
Verlängerung der befristeten Bewilligung der Notschlafstelllen in der Richard-Berger-Straße 10
Widmungsänderung in der An-der-Lan-Straße 52–54

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Bauanzeigen
Abbruch Garagenboxen in der Zeughausgasse 1A
Wohnungssanierung in der Blasius-Hueber-Straße 12
Abbruchanzeige in der Karmelitergasse 9
Wohnungssanierung im Haus an der Sill
Geländerbrüstung in der Viller Dorfstraße 1
Umbaumaßnahmen im Wohnheim Pradl
Treppenlift in der An-der-Lan-Straße 29–31
Treppenlift in der An-der-Lan-Straße 52–54
Wohnungssanierung im Burgenlandblock
Wohnungssanierung im Mandelsbergerblock

Umsiedlung MoHo – Schlachthofblock Kindergarten
Wohnungssanierung am Sillblock I
Wohnungssanierung am Sennblock
Wohnungssanierung in der Höttinger Au 56–58
Vordach Haupteingang im Zentralhof und IIG Gebäude
Neubau Taubenschlag in der Trientlgasse 17
Container Cafe Friedhof Pradl
Abbruch Taubenschlag in der Mittelschule O-Dorf
Schulwartwohnung in der Volksschule Saggen
Barrierefreie WC Adaptierung in der Volksschule Wilten
Abbruch Garagenboxen in der Zeughausgasse 1A
Barrierefreie WC Adaptierung und Terrassenzugang an der Sportanlage Besele
Neubau Stellplätze und Müllhaus in der Freiwilligen Feuerwehr Igls

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Bestandspläne
Zentralbauhof und IIG-Bürogebäude
Kindergarten Innerkoflerstraße 9
Trientlgasse 28
Kindergarten Reichenau
Volksschule Saggen
Volksschule Reichenau
MoHo Areal
EG Geschäftsfläche in der Schützenstraße 10
EG Geschäftsfläche in der An-der-Lan-Straße 29/P/3
EG Geschäftsfläche in der An-der-Lan-Straße 39/P/40
EG Geschäftsfläche in der An-der-Lan-Straße 29/P/41
EG Geschäftsfläche in der An-der-Lan-Straße 41/P/40
EG Geschäftsfläche in der An-der-Lan-Straße 43/P/40
EG Geschäftsfläche in der Schützenstraße 60/P/40
EG Geschäftsfläche in der Schützenstraße 60/P/41
EG Geschäftsfläche in der Schützenstraße 66/P/40
EG Geschäftsfläche in der Kajetan-Sweth-Straße 1 und in der An-der-Lan-Straße 40
Kindergarten Reichenau Süd
Kindergarten Schützenstraße 10a
MoHo Außengelände-Stellplätze

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Sonstiges
Umbaukonzepte in der Markthalle
Planungsleistung in der Pfarrgasse 1
Umzäunung in der Reichenauerstraße 150
Planungsleistung am Schubert-/Mozartblock
Planungsleistung in der Volksschule Allerheiligen
Entwurfsplanung in der Igler Straße 58 / Top 2
Wohnungsumplanung in der Lindenstraße 26 / III / 14
EG Geschäftsfläche – Planungsleistung in der Stafflerstraße 5
Grundrissänderung in der Gutenbergstraße 6 / I / 3
Planungsleistung am Kaufmannblock
Planungsleistung auf der Möslalm, Umbau Käsereifezelle
Planungsleistung BFI + ILL, Abtrennung des Raumes im UG zur Errichtung eines Tanklagers – Bauanzeige
Planungsleistung im Friedhof Pradl, Entwurf für temporäres SB-Cafe
Framsweg 19 Kindergarten Terrassensanierung
Zufahrt Sportanlage Fenneareal – MCI
Baumassenstudie in der Valiergasse 14
Studie Aufstockung in der Radetzkystraße 6–12
Erstellung von verschiedenen Vermietplänen
Planung von verschiedenen Wohnungsgeneralsanierungen

FFG-Projekt „COOLYMP“ zur klimafitten und attraktiven Neugestaltung des DDr.-Alois-Lugger-Platzes im Olympischen Dorf, Foto: © Stadt Innsbruck

Laufendes Bauvorhaben Neubau

Eichhofblock Baustufe II, Kranewitterstraße

Projektbeschreibung	32 Wohnungen, Jugendzentrum im EG, Erweiterung Ladenlokal gemeinsam mit der Baustufe III möglich
Projektleitung	DI Martin Franzmair
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	Kritzinger Brenner Architekten, Innsbruck
Baubeginn	September 2021
Bauende	Sommer 2023
Baukosten	ca. € 4.890.000,–

© IIG

Amraser Straße 26

Projektbeschreibung	Neubau Wohnanlage mit Tiefgarage
Projektleitung	DI Robert Kircher, DI Martin Unterholzner MSc., Bmstr. Ing. Mark Dablander
ÖBA	Bmstr. Ing. Mark Dablander
Planung	Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH
Baubeginn	Jänner 2021
Bauende	Winter 2022
Baukosten	ca. € 8,1 Mio.

© IIG

Widumweg Igls

Projektbeschreibung	Betreutes Wohnen, Sparmarkt, Arzt, 62 Autoabstellplätze
Projektleitung	DI Robert Kircher, Bmstr.in DIin Jasmine Rosa Hangl
ÖBA	Ing. Stefan Pammer
Planung	DI Thomas Schnizer, Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH
Baubeginn	September 2021
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 11,4 Mio.

© IIG

Volksschule Allerheiligen, Karl-Innerebner-Straße 70

Projektbeschreibung	Erweiterung Mittagstisch und Tagesheim
Projektleitung	DI[in] Maya Bischof
ÖBA	PM1
Planung	rt-Architekten
Baubeginn	Jänner 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 2.700.000,–

© IIG

Sportanlagen Sieglanger, Josef-Franz-Huter-Straße 72

Projektbeschreibung	Rückbau und Verlegung von Containern zur temporären Nutzung
Projektleitung	DI Michael Mitterbauer
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Winter 2022
Bauende	Frühjahr 2023
Baukosten	ca. € 82.090,–

© IIG/Citygrafic

Berufsfeuerwehr Innsbruck, Hunoldstraße 17

Projektbeschreibung	Umbau OG 1 & 2, Garagentrakt West neu, Fahrzeughalle 6 Stellplätze
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	Baupuls
Planung	Arch. Dipl. Ing. Sebastian Neuschmid
Baubeginn	November 2022
Bauende	Dezember 2024
Baukosten	ca. € 8,7 Mio.

© IIG/Citygrafic

Gästehaus für Studierende und Lehrende, Karmelitergasse

Projektbeschreibung	Abbruch und Erschließung, Bauvorbereitung
Projektleitung	DI Martin Franzmair, Bmstr. Ing. Mark Dablander
ÖBA	Bmstr. Ing. Mark Dablander
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Juni 2025
Baukosten	ca. € 1.300.000,–

© IIG

Abgeschlossene Projekte

Campagne-Areal, Baufeld 1

Projektbeschreibung	Neubau Wohnanlage mit Tiefgarage
Projektleitung	DI Martin Franzmair
ÖBA	Ing. Stefan Pammer, Janine Abolis, Ing. Nikolaus Reitmeir
Planung	Bogenfeld Architektur
Baubeginn	November 2019
Bauende	Mai 2022
Baukosten	ca. € 34.500.000,–

© Schreyer David

Schlachthofblock, Sanierung Eckhäuser für studentisches Wohnen

Projektbeschreibung	Als erste Maßnahme der Revitalisierung des Schlachthofblocks wurden die Eckhäuser in der Erzherzog-Eugen-Straße und Matthias-Schmid-Straße saniert und für studentisches Wohnen adaptiert
Projektleitung	DI Martin Unterholzner, MSc (MCI)
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	Mag. Arch. Martin Scharfetter
Baubeginn	Jänner 2021
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 6.100.000,–

© IIG

Haydnplatz

Projektbeschreibung	Ausstattung aller Wohneinheiten vom 2. OG bis ins 4. OG mit eigenem Badezimmer mit Dusche und WC. Zusammenlegung von 9 Wohneinheiten im Dachgeschoss zu 6 Einheiten mit eigenem Badezimmer. Brandschutztechnische Verbesserungen. Sanierung der Fassade und der Fenster sowie thermische Verbesserungen der Fenster für das gesamte Objekt (UG bis DG). Die Maßnahmen wurden unter Beachtung des denkmalgeschützten Bestandes durchgeführt.
Projektleitung	DI[in] Maya Bischof
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	IIG, TeamK2
Baubeginn	Oktober 2022
Bauende	Sanierung Wohnungen März 2022, Fenster Frühjahr 2023
Baukosten	ca. € 2.483.255,–

© IIG

Geyrstraße 88 a,b

Projektbeschreibung	Erneuerung Außenbeleuchtung
Projektleitung	Timon Probst
ÖBA	Timon Probst
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Oktober 2022
Baukosten	ca. € 42.000,–

© IIG

Kajetan-Sweth-Straße 2–10

Projektbeschreibung	Balkonsanierung (Abklopfen und Betonsanierung), Herstellung neuer Geländer über Pflanztrog und Austausch Brüstungserhöhungen Ost- und Westseite, Austausch Geländerkonstruktion Ostseite, Malen der Fassade und Sanierung der Balkonbrüstungen
Projektleitung	-
ÖBA	DI[in] Simone Semmelrock
Planung	IIG
Baubeginn	April 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 762.000,–

© IIG

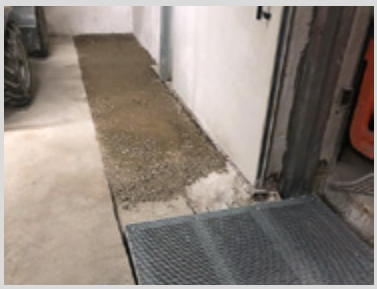
Centrum O-Dorf

Projektbeschreibung	Erneuerung Videoüberwachung
Projektleitung	Lukas Baumgartner
ÖBA	Lukas Baumgartner
Planung	IIG
Baubeginn	November 2022
Bauende	November 2022
Baukosten	ca. € 24.500,–

© IIG

Wohnheim Reichenau

Projektbeschreibung	Behebung von Wasserschäden
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Oktober 2019
Bauende	April 2022
Baukosten	ca. € 120.000,–



© IIG

Reichenauer Block A/B/C/D/F

Projektbeschreibung	Kaminsanierung
Projektleitung	Florian Weißenbichler
ÖBA	Florian Weißenbichler
Planung	IIG
Baubeginn	September 2022
Bauende	Jänner 2023
Baukosten	ca. € 55.000,–

© IIG/Citygrafic

Hunoldstraße 22

Projektbeschreibung	Instandsetzung Bestandsgebäude, Reparatur Lüftung und Elektrotechnik, Sanierung Gemeinschaftsbäder, Herstellung barrierefreier Zugang
Projektleitung	Joachim Felbermayr
ÖBA	Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	November 2022
Bauende	April 2023
Baukosten	ca. € 120.000,–

© IIG/Citygrafic

Wohnheim Hötting

Projektbeschreibung	Erneuern der Bodenbeläge (1. und 2. OG)
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	März 2022
Bauende	April 2022
Baukosten	ca. € 100.000,–

© IIG

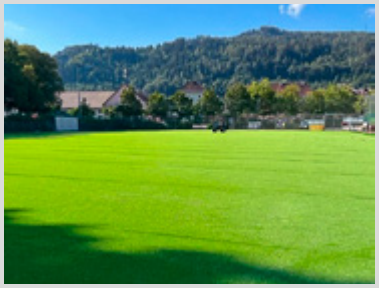
Wohnheim Pradl

Projektbeschreibung	Erneuern des Küchenbodenbelags
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl, Joachim Felbermayr
Planung	-
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Oktober 2022
Baukosten	ca. € 50.000,–

© IIG

Sportanlage Besele

Projektbeschreibung	Erneuerung Kunstrasen
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	August 2022
Baukosten	ca. € 300.000,–



© IIG

Wohnheim Pradl

Projektbeschreibung	Umbau Verwaltungstrakt, 2. OG Umbau zu 6 Wohnungen
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl, Joachim Felbermayr
Planung	-
Baubeginn	Feber 2022
Bauende	Juni 2022
Baukosten	ca. € 270.000,–

© IIG

Kaufmannblock

Projektbeschreibung	Blechdachsanierung
Projektleitung	Sabrina Maccani
ÖBA	Sabrina Maccani
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Juni 2022
Baukosten	ca. € 30.000,–

© IIG

Kiehbachgasse 12

Projektbeschreibung	Dach- und Fassadensanierung
Projektleitung	-
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	IIG
Baubeginn	März 2022
Bauende	Mai 2022
Baukosten	ca. € 154.000,–

© IIG

Wohnheim Saggen

Projektbeschreibung	Erneuerung des Küchenbodenbelags
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl, Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	April 2022
Bauende	Juli 2022
Baukosten	ca. € 115.000,–

© IIG

Siegmairschule

Projektbeschreibung	Großinstandsetzung (Bauabschnitt 3) nach den Qualitätskriterien von EnerPHit inkl. der Errichtung eines Mittagstisches und Instandsetzung im Untergeschoss
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl, Philipp Nagele
Planung	Arch. Mario Gasser
Baubeginn	Juli 2021
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 7.295.000,–

© IIG/Citygrafic

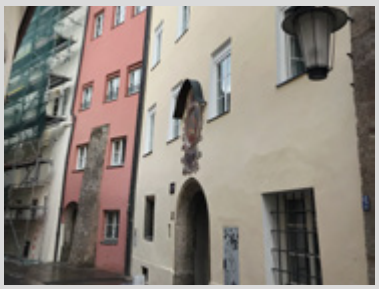
Alpenkonvention

Projektbeschreibung	Renovierung und Adaptierung Räumlichkeiten Alpenkonvention
Projektleitung	-
ÖBA	Markus Aigner
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Jänner 2023
Baukosten	ca. € 319.000,–

© IIG

Stiftgasse 13–19

Projektbeschreibung	Fassadensanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Markus Aigner
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Juli 2022
Baukosten	ca. € 30.000,–



© IIG

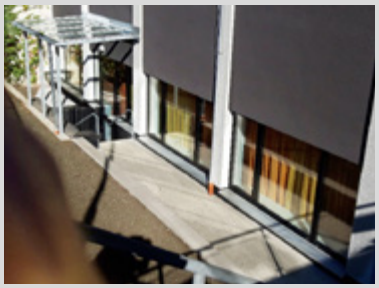
Trausaal

Projektbeschreibung	Herstellung barrierefreier Zugang Trausaal durch Einbau Plattformtreppenlift, Herstellung barrierefreies WC
Projektleitung	-
ÖBA	Markus Aigner
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Jänner 2023
Baukosten	ca. € 159.500,–

© IIG

Mehrzwecksaal Mühlau

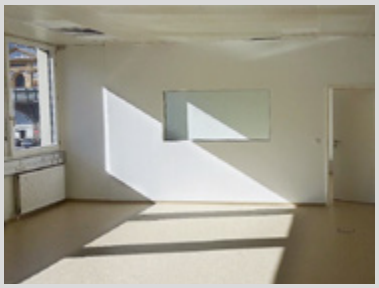
Projektbeschreibung	Sanierung Zugangs- und Fluchtweg
Projektleitung	-
ÖBA	Harald Braun
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 100.000,–



© IIG

MoHo Areal

Projektbeschreibung	Umbau für Büro erstes Obergeschoss (MÜG)
Projektleitung	-
ÖBA	Harald Braun
Planung	IIG
Baubeginn	November 2021
Bauende	Feber 2022
Baukosten	ca. € 17.000,–



© IIG

Volksschule Saggen

Projektbeschreibung	Restaurierung Sieberergruft / Sarkophag
Projektleitung	Bmstr.in DIin Jasmine Rosa Hangl
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	September 2022
Bauende	März 2023
Baukosten	ca. € 100.000,–

© IIG

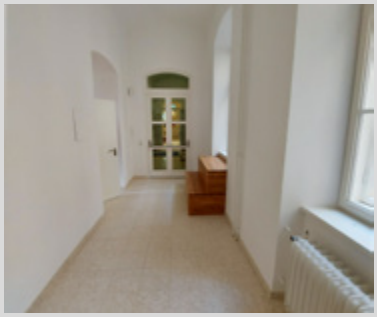
Volksschule Saggen

Projektbeschreibung	Restaurierung Fassadenfiguren
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	Juni 2022
Bauende	August 2022
Baukosten	ca. € 90.000,–

© IIG

Volksschule Saggen

Projektbeschreibung	Sanierung Schulwartwohnung und Erweiterung Tagesheimraum
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Oktober 2022
Baukosten	ca. € 135.000,–



© IIG

Vereinsheim Hötting

Projektbeschreibung	Fenster- und Fassadensanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	Dezember 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 20.000,–

© IIG

Kindergarten Tivoli / Kindergarten Hötting / Volksschule Angergasse

Projektbeschreibung	Beschattungen im Zuge „klimafitte Bildungseinrichtungen“
Projektleitung	-
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 70.000,–

© IIG

Volksschule Dreiheiligen

Projektbeschreibung	Sanierung WC / Bäder
Projektleitung	-
ÖBA	Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	Feber 2022
Bauende	Juli 2022
Baukosten	ca. € 190.000,–

© IIG

Reitsportzentrum Igls

Projektbeschreibung	Vorbereitung Dach für beabsichtigte Anbringung PV-Anlage
Projektleitung	-
ÖBA	Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	November 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 190.000,–

© IIG

Volksschule Hötting West

Projektbeschreibung	Fenstersanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Joachim Felbermayr
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	August 2022
Baukosten	ca. € 60.000,–

© IIG

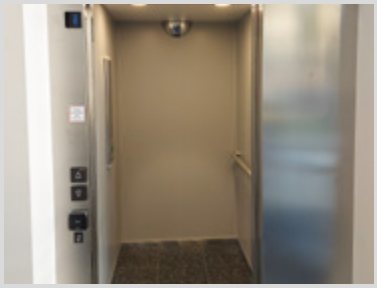
Mittelschule Rennerschule – Pembaur

Projektbeschreibung	Statische Sanierung Haupteingang
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	Mag. Arch. Mario Gasser
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	August 2022
Baukosten	ca. € 130.000,–

© IIG

Volksschule Reichenau

Projektbeschreibung	Nachrüstung Aufzugsanlagen
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	DI (FH) Hannes Erharter
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 110.000,–



© IIG

Mittelschule Hötting

Projektbeschreibung	Restaurierung Fenster und Fenstertausch
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc
ÖBA	DI[in] Simone Semmelrock
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 360.000,–

© IIG

Tiroler Landestheater

Projektbeschreibung	Fassadensanierung
Projektleitung	DI[in] Maya Bischof
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Oktober 2022
Baukosten	ca. € 600.000,–

© IIG

Kindergarten und Kinderkrippe Müllerstraße

Projektbeschreibung	Generalsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Müllerschule, brandschutztechnische Sanierung, Adaptierung für Nutzung als Kindergarten und Kinderkrippe
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	Stoll und Wagner
Baubeginn	September 2021
Bauende	April 2022
Baukosten	ca. € 3.800.000,–

© IIG

Mittelschule Ilse-Brüll-Gasse, Michael-Gaismair-Straße 6

Projektbeschreibung	Im Zuge der Sanierung des Bildungs- und Schulzentrums Wilten wurden auch die Außenanlagen inkl. Spielplatz erneuert
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Anfang 2021
Bauende	April 2022
Baukosten	ca. € 880.000,–

© IIG

Waldschule

Projektbeschreibung	Errichtung einer Waldschule und eines Infrastrukturbereiches für das Amt für Wald und Natur (Projekt wird durch EU-Mittel gefördert)
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Dezember 2022
Baukosten	ca. € 990.000,–

© IIG

Friedhof West

Projektbeschreibung	Erster Teil der Arkadendächer Sanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	April 2022
Bauende	Juni 2022
Baukosten	ca. € 400.000,–

© IIG

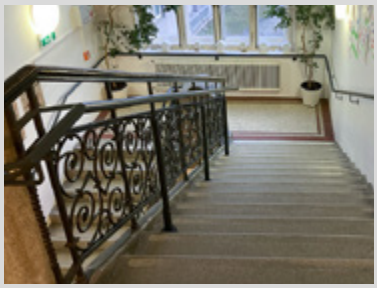
Möslalm

Projektbeschreibung	Herstellung Reiferaum, Einbau Kühlzellen und PV-Anlage, Sanierung Sanitäreinheit
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Juli 2022
Baukosten	ca. € 243.400,–

© IIG

Kindergarten und Volksschule Dreiheiligen

Projektbeschreibung	Sanierung der Geländer im Stiegenhaus
Projektleitung	Vanessa Caramanica, BSc.
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	DI (FH) Hannes Erharter
Baubeginn	August 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 70.000,–



© IIG

Volksschule Pradl / Leitgeb

Projektbeschreibung	Sanierung der Geländer im Stiegenhaus
Projektleitung	-
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	August 2022
Baukosten	ca. € 55.000,–

© IIG

Volksschule St. Nikolaus

Projektbeschreibung	Dämmung oberste Geschossdecke
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	DI (FH) Hannes Erhart
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 160.000,–

© IIG

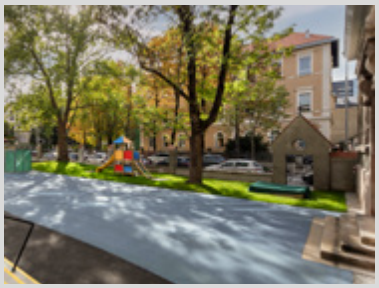
Taubenschlag

Projektbeschreibung	Umsiedlung des Taubenschlags vom O-Dorf auf IIG-Gelände
Projektleitung	Bmstr. DI Georg Preyer
ÖBA	Bmstr. Ing. Mark Dablander
Planung	IIG
Baubeginn	Jänner 2022
Bauende	Juli 2022
Baukosten	ca. € 50.000,–

© IIG

Kindergarten und Kinderkrippe Müllerstraße

Projektbeschreibung	Erneuerung der Außenanlagen
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	Stoll und Wagner
Baubeginn	Juni 2022
Bauende	September 2022
Baukosten	ca. € 510.000,–



© IIG

Kindergarten in der Au, Bachlechnerstraße 26

Projektbeschreibung	Generalsanierung
Projektleitung	Bmstr.in DIin Nicol Jenewein
ÖBA	Stimpfl Baumanagement
Planung	Mag. Arch. Mario Gasser
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 4,1 Mio.

© IIG

605,4 m² PV-Flächen wurden im Campagne-Areal, Baufeld 1 installiert. Foto: © IIG

9.6 WIRTSCHAFTS- UND NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

UMWELT UND KLIMA

Energie, Mobilität und Zertifizierungen

GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation		
	2021 kWh	2022 kWh
Betriebsstandort (gesamt)	**1.146.771**	**896.952**
Brennstoffverbrauch (nicht erneuerbar) [1]	403.807	294.554
Brennstoffverbrauch (erneuerbar) [1]	539.383	407.769
Stromverbrauch (gesamt, zugekauft) [1]	165.209	155.916
Stromverbrauch (gesamt, selbst erzeugt)	38.372	38.713
Stromverkauf (gesamt)	9.606	8.878
Immobilienportfolio (gesamt)	**127.564.312**	**127.442.566**
Brennstoffverbrauch (nicht erneuerbar) [2]	67.485.278	62.633.221
Brennstoffverbrauch (erneuerbar) [2]	1.815.321	5.936.545
Fernwärme (gesamt, zugekauft) [3]	16.943.004	16.870.829
Wärme (gesamt, selbst erzeugt) [4]	645.363	694.957
Stromverbrauch (gesamt, zugekauft) [5]	40.158.112	40.325.074
Stromverbrauch (gesamt, selbst erzeugt)	517.234	981.940
Stromverkauf (gesamt)	606.661	747.461

GRI 302-3: Energieintensität			
		2021	2022
Betriebsstandort (Energieverbrauch, gesamt)	**kWh**	**1.146.771**	**896.952**
Elektrischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	203.581	194.629
Thermischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	943.190	702.323
Betriebsstandort (Energieverbrauch, spezifisch)	**kWh/m²**	**198**	**155**
Elektrische Energieintensität (gesamt)	kWh/m²	35,2	33,6
Thermische Energieintensität (gesamt)	kWh/m²	162,9	121,3
Immobilienportfolio (Energieverbrauch, gesamt)	**kWh**	**127.564.312**	**127.442.566**
Elektrischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	40.675.346	41.307.014
Thermischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	86.888.966	86.135.552
Energieintensität Immobilienportfolio (Energieverbrauch, spezifisch)	**kWh/m²**	**130**	**127**
Elektrische Energieintensität (gesamt)	kWh/m²	41,3	41,3
Thermische Energieintensität (gesamt)	kWh/m²	88,3	86,2

GRESB RA3: Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der vergangenen drei Jahre	2021 Bestandsgebäude	2022 Bestandsgebäude
Anzahl der Bestandsgebäude mit neuwertigen Automatisierungssystemen (computergestütztes, zentralisiertes System, das in Gebäuden installiert ist und Geräte wie Lüftung, Klimaanlage, Heizung, Beleuchtung, Alarme und Kommunikation steuert und überwacht) [6]	-	30
Anzahl der Bestandsgebäude mit Aufrüstung/Ersatz von Energie-Managementsystemen (computergestützte, automatisierte Systeme zur Überwachung und Steuerung aller energiebezogenen Systeme, einschließlich aller mechanischen und elektrischen Anlagen in Gebäuden) [6]	-	169
Anzahl der Bestandsgebäude, bei denen erneuerbare Energien vor Ort erzeugt werden und vor Ort verbraucht werden [6]	-	50
Anzahl der Bestandsgebäude mit Wand-/Dachisolierungen [7]	2	9
Anzahl der Bestandsgebäude, bei denen neuwertigen Fenster installiert wurden [8]	3	14

PV-Anlagen		2021	2022
Produktion, Einspeisung und Verbrauch			
PV-Produktion	kWh	1.330.823	1.776.993
PV-Einspeisung	kWh	327.390	756.339
PV-Eigenverbrauch	kWh	1.003.433	1.020.654
Installierte PV-Anlagen im Berichtsjahr, Nennleistung (gesamt)	**kWp**	**-**	**135,66**
Kindergarten Innerkoflerstraße	kWp	-	21
Campagne-Areal-BF1, Wohn- und Geschäftsgebäude	kWp	-	114,66
Installierte PV-Anlagen im Berichtsjahr, Fläche (gesamt)	**m²**	**-**	**710,3**
Kindergarten Innerkoflerstraße	m²	-	104,9
Campagne-Areal-BF1, Wohn- und Geschäftsgebäude	m²	-	605,4

ÖGNI/DGNB TEC3.1: Mobilitätsinfrastruktur	2021 Bestandsgebäude	2022 Bestandsgebäude
Mobilitätsinfrastruktur in Gebäuden und Umgebung		
Anzahl der Bestandsgebäude mit qualitativ hochwertigen Abstellanlagen für Fahrräder (gut zugänglich, klar zugeordnet, Diebstahlschutz für Zweiräder und Vandalismussicherheit der Abstellanlage / -plätze, Wartungseinrichtungen vorhanden, Wetterschutz der Abstellanlage / -plätze vorhanden, Beleuchtung der Abstellanlage / -plätze vorhanden) [9]	0	1
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahen Abstellplätzen für Bike-Sharing (max. 350 m)	-	205
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahem ÖPNV Bus (max. 350 m)	-	303
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahen ÖPNV Tram (max. 350 m)	-	238
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahen ÖPNV Zug (max. 350 m)	-	32
Anzahl der Bestandsgebäude mit PKW-E-Ladestationen (Standard und bidirektional) [9]	1	1
Anzahl der Bestandsgebäude mit Elektrozweirad-Ladestationen [9]	1	1

EPRA sBPR Cert-Tot: Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Immobilien		
	2021 Bestandsgebäude	2022 Bestandsgebäude
Gesamtzahl der Immobilien (kummuliert) innerhalb des Immobilienportfolios, die am Ende eines Berichtsjahres offiziell eine Nachhaltigkeitszertifizierung, -bewertung oder -kennzeichnung erhalten haben		
klimaaktiv (Wohn- und Geschäftsgebäude)	4	4
klimaaktiv (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	2	2
klimaaktiv (Wohn- und Pflegeheime)	1	1
ÖGNB/TQB (Wohn- und Pflegeheime)	1	1
DGNB/ÖGNI (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	1	1
klimaaktiv Siedlungszertifizierung (Wohn- und Geschäftsgebäude)	1	1
Passivhaus Zertifizierung (Wohn- und Geschäftsgebäude)	3	5
Passivhaus Zertifizierung (Wohn- und Pflegeheime)	1	1
EnerPHit (Wohn- und Geschäftsgebäude)	3	3
EnerPHit (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	2	2
Tiroler Sanierungspreis (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	1	1
Klimabündnis-Betrieb (Betriebsstandort)	1	1
IOC IAKS AWARD (Öffentliche Einrichtungen)	1	1
Auszeichnung „Sicheres Wohnen" des Landes Tirol für die Errichtung von „Barrierefreien Wohnobjekten" (Wohn- und Geschäftsgebäude)	4	4

Corporate Carbon Footprint: Die Klimabilanz der IIG

GRI 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1) [10]		
	2021 t CO_2 Eq	2022 t CO_2 Eq
Betriebsstätte und Immobilienportfolio	**6.842**	**6.596**
Betriebsstätte (gesamt)	**109**	**86**
Emissionen des Fuhrparks [11]	25	24
Emissionen durch Erdgas	81	59
Emissionen durch Heizöl	0	0
Emissionen durch Pellets und Hackschnitzel	3	2
Immobilienportfolio (gesamt)	**6.732**	**6.510**
Emissionen durch Erdgas	6.642	6.414
Emissionen durch Heizöl	87	89
Emissionen durch Pellets und Hackschnitzel	3	7

GRI 305-2: Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) [10]		
	2021 t CO_2 Eq	2022 t CO_2 Eq
Betriebsstätte und Immobilienportfolio (gesamt)	**1.362**	**1.356**
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) [12]	0	0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme	1.362	1.356
Betriebsstätte (gesamt)	**0**	**0**
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) [12]	0	0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme	0	0
Immobilienportfolio (gesamt)	**1.362**	**1.356**
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) [12]	0	0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme [13]	1.362	1.356

GRI 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) [10]		
	2021 t CO_2 Eq	2022 t CO_2 Eq
Betriebsstätte und Immobilienportfolio (gesamt)	**37.160**	**31.524**
Betriebsstätte (gesamt)	**696**	**694**
Emissionen durch Geschäftsreisen	1	1
Emissionen durch Pendeln der Mitarbeitenden	201	207
Emissionen durch Vorketten	493	487
Immobilienportfolio (gesamt)	**36.464**	**30.830**
Emissionen durch Vorketten	26.564	23.916
Emissionen aus vermieteten oder verleasten Sachanlagen	9.901	6.915

Fußnoten:

1 Berechnet auf Basis der Flächenverteilung

2 Je nach Gebäude exakte Daten (Basis: Versorgerrechnung), hochgerechnete Daten (unterjährige Abrechnung), Ersatzwerte (Verbrauch 2021) oder geschätzte Werte (Basis: Energieausweis). Bei Etagenheizung mit Festbrennstoffen wird auf Basis Global 2000 Klimareport mit relativen Anteilen der Energieträger 2015 (exklusive Fernwärme) gerechnet.

3 Je nach Gebäude exakte Daten (Basis: Versorgerrechnung), hochgerechnete Daten (unterjährige Abrechnung), Ersatzwerte (Verbrauch 2021) oder geschätzte Werte (Basis: Energieausweis)

4 Nur Solarthermie, exklusive Wärmepumpen

5 Allgemeinstrom und Technik-Strom (inklusive Lüftung, Wärmepumpe); Elektroheizung (geschätzt: Basis Energieausweis); Mieterstrom (geschätzt: Basis Verbrauchsliste des Versorgers und Wohnungsgröße)

6 Bezieht sich auf den IST-Stand 2022 (inkludiert Maßnahmen vorheriger Jahre)

7 Bestandsgebäude, bei denen eine Außenwanddämmung oder Dämmung der Obergeschossdecke/Dach vorgenommen wurde

8 Bestandsgebäude, bei denen im Zuge von Großinstandsetzungen oder Wohnungssanierungen Fenster getauscht wurden

9 Betriebsgebäude

10 Berechnung nach GHG Protocol; ausgabenbasierter Berechnungsansatz: Geschäftsreisen (Scope 3.6), Eingekaufte Waren & Dienstleistungen (Scope 3.1) sowie Kapitalgüter (Scope 3.2); marktbasierter Berechnungsansatz: Vermietete oder verleaste Sachanlagen (Scope 3.13); Berechnung aus Energieverbrauchsdaten (vgl. Scope 1+2): Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3). Quellen der Emissionsfaktoren: ausgabenbasierte Emissionen (DEFRA 2022), weitere Emissionsfaktoren (UBA 2022, UBA 2019/2020 (Fernwärme Innsbruck), ecoinvent 3.9, Strommix-Berechnung auf Basis von IEA Daten)

11 Basierend auf Realverbräuchen (Fuhrpark) und Umrechnungen aus zurückgelegter Distanz mit Durchschnittsverbräuchen

12 100 % Ökostrom sowie Eigenstromerzeugung (PV)

13 Verbrauchswerte von 2021, da diese für 2022 zum Zeitpunkt der Berichtslegung nicht vorlagen

SOZIALES

Personal und Weiterbildung

GRI 2-7: Mitarbeitende nach Arbeitszeitmodell				
		2021		2022
	Anzahl	%	Anzahl	%
Gesamt [1]	**156**	**100**	**151**	**100**
Vollzeit männlich	103	66	101	67
Vollzeit weiblich	36	23	32	21
Teilzeit männlich	1	1	1	1
Teilzeit weiblich	16	10	17	11
Vollzeitäquivalente [2]	141,78	-	145,56	-

GRI 2-8: Mitarbeitende, die nicht vom Unternehmen angestellt sind [3]			
		2021	2022
Mitarbeitende, die nicht beim Unternehmen angestellt sind, deren Arbeit aber von dem Unternehmen kontrolliert wird.	Anzahl	26	21

GRI 401-1: Neu eingestellte Mitarbeitende und Angestelltenfluktuation			
		2021	2022
Anzahl neue Mitarbeitende nach Geschlecht (gesamt)	**Anzahl**	**19**	**27**
Weiblich	Anzahl	6	10
Männlich	Anzahl	13	17
Anzahl neue Mitarbeitende nach Altersgruppe (gesamt)	**Anzahl**	**19**	**27**
Anzahl neue Mitarbeitende (unter 30 Jahre)	Anzahl	3	7
Anzahl neue Mitarbeitende (30–50 Jahre)	Anzahl	12	15
Anzahl neue Mitarbeitende (über 50 Jahre)	Anzahl	4	5
Angestelltenfluktuation nach Geschlecht (gesamt) [4]	**Anzahl**	**10**	**15**
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (weiblich)	Anzahl	3	5
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (männlich)	Anzahl	7	10
Angestelltenfluktuation nach Altersgruppe (gesamt)	**Anzahl**	**10**	**15**
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (unter 30 Jahre)	Anzahl	4	4
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (30–50 Jahre)	Anzahl	5	8
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (über 50 Jahre)	Anzahl	1	3
Rate der Angestelltenfluktuation (gesamt)	%	6	10

GRI 401-3: Elternzeit			
		2021	2022
Mitarbeitende mit Anspruch auf Elternzeit (gesamt)	**Anzahl**	**8**	**9**
Weiblich	Anzahl	7	8
Männlich	Anzahl	1	1
Mitarbeitende, die Elternzeit in Anspruch genommen haben (gesamt)	**Anzahl**	**8**	**9**
Weiblich	Anzahl	7	8
Männlich	Anzahl	1	1
Mitarbeitende, deren Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit vereinbart war (gesamt)	**Anzahl**	**8**	**9**
Weiblich	Anzahl	7	8
Männlich	Anzahl	1	1
Mitarbeitende, die nach der Elternzeit zurückgekehrt sind (gesamt)	**Anzahl**	**1**	**0**
Weiblich	Anzahl	1	0
Männlich	Anzahl	0	0
Mitarbeitende, die zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit noch beschäftigt waren (gesamt)	**Anzahl**	**0**	**1**
Weiblich	Anzahl	0	1
Männlich	Anzahl	0	0
Rückkehrrate karenzierte Mitarbeitende (gesamt)	**%**	**100**	**-**
Weiblich	%	100	-
Männlich	%	-	-
Verbleibrate karenzierte Mitarbeitende (gesamt)	**%**	**-**	**100**
Weiblich	%	-	100
Männlich	%	-	-

GRI 404-1: Aus- und Weiterbildung		
	2021 Stunden	2022 Stunden
Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung (Mitarbeitende gesamt)	**831**	**588**
Weiblich	231	199
Männlich	601	388
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung		
Weiblich	5	4
Männlich	6	4
Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung (Mitarbeitende gesamt)	**831**	**588**
Führungskräfte	53	87
Angestellte	364	398
Arbeiter:innen (inklusive Helfer:innen)	26	94
Lehrlinge [5]	390	9
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung		
Führungskräfte	4	6
Angestellte	4	5
Arbeiter:innen (inklusive Helfer:innen)	0	2
Lehrlinge	78	3

GRI 404-3: Anteil der Mitarbeitenden, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten		
	2021 %	2022 %
Anteil aller Mitarbeitenden, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung im Berichtszeitraum erhalten haben (gesamt)	**100**	**100**
Weiblich	100	100
Männlich	100	100
Anteil aller Mitarbeitenden, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung im Berichtszeitraum erhalten haben (gesamt)	**100**	**100**
Führungskräfte	100	100
Angestellte	100	100
Arbeiter:innen (inklusive Helfer:innen)	100	100
Lehrlinge	100	100

GRI 405-1: Diversität in Kontrollorganen				
		2021		2022
	Anzahl	%	Anzahl	%
Kontrollorgane (gesamt)	**6**	**100**	**6**	**100**
Weiblich	1	17	1	17
Männlich	5	83	5	83
Altersstruktur Kontrollorgane (gesamt)	**6**	**100**	**6**	**100**
Unter 30 Jahre	0	0	0	0
30 bis 50 Jahre	4	67	4	67
Über 50 Jahre	2	33	2	33

GRI 405-1: Diversität unter Mitarbeitenden (gesamt)				
		2021		2022
	Anzahl	%	Anzahl	%
Anzahl Mitarbeitende (gesamt)	**156**	**0**	**151**	**0**
Weiblich	50	32	49	32
Männlich	106	68	102	68
Altersstruktur Mitarbeitende (gesamt)	**156**	**0**	**151**	**0**
Unter 30 Jahre	34	22	26	17
30 bis 50 Jahre	67	43	70	46
Über 50 Jahre	55	35	55	36

GRI 405-1: Diversität unter Mitarbeitenden nach Geschlecht				
		2021		2022
	Anzahl	%	Anzahl	%
Führungskräfte (gesamt)	**14**	**0**	**15**	**0**
Weiblich	2	14	3	20
Männlich	12	86	12	80
Angestellte (gesamt)	**83**	**0**	**80**	**0**
Weiblich	44	53	43	54
Männlich	39	47	37	46
Arbeiter:innen inklusive Helfer:innen (gesamt)	**54**	**0**	**53**	**0**
Weiblich	1	2	1	2
Männlich	53	98	52	98
Lehrlinge (gesamt)	**5**	**0**	**3**	**0**
Weiblich	3	60	2	67
Männlich	2	40	1	33

GRI 405-1: Diversität unter Mitarbeitenden nach Alterstruktur				
		2021		2022
	Anzahl	%	Anzahl	%
Führungskräfte (gesamt)	**14**	**0**	**15**	**0**
Unter 30 Jahre	0	0	0	0
30 bis 50 Jahre	10	71	10	67
Über 50 Jahre	4	29	5	33
Angestellte (gesamt)	**83**	**0**	**80**	**0**
Unter 30 Jahre	22	26	20	25
30 bis 50 Jahre	39	47	39	49
Über 50 Jahre	22	27	21	26
Arbeiter:innen inklusive Helfer:innen (gesamt)	**54**	**0**	**53**	**0**
Unter 30 Jahre	7	13	3	6
30 bis 50 Jahre	18	33	21	40
Über 50 Jahre	29	54	29	55
Lehrlinge (gesamt)	**5**	**0**	**3**	**0**
Unter 30 Jahre	5	100	3	100
30 bis 50 Jahre	0	0	0	0
Über 50 Jahre	0	0	0	0

GRI 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen			
		2021	2022
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen (gesamt)	**Anzahl**	**0**	**0**

Mitarbeiter:innen Partizipation und Flexibilisierung			
		2021	2022
Mitarbeiter:innen Teilhabe			
Mitarbeiter:innenbefragung	Anzahl	-	4
Durchschnittliche Teilnahmequote Mitarbeiter:innenbefragung	%	-	52
Arbeitszeit Flexibilisierung			
Mitarbeiter:innen mit Homeoffice Vereinbarung	Anzahl	-	70
Anteil Mitarbeiter:innen mit Homeoffice Vereinbarung	%	-	46
Mitarbeiter:innen mit erweitertem Gleitzeitrahmen	Anzahl	-	15
Anteil Mitarbeiter:innen mit erweitertem Gleitzeitrahmen	%	-	10

Soziale Vielfalt und Leistbarkeit

ÖGNI/DGNB SOC3.3: Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur: Anpassungsfähigkeit des Stadtteils an sozialen Wandel, Vermeidung von Segregation und Gentrifizierung sowie die Sicherung von sozialer und funktionaler Mischung [6]		
	2021 Bestandsgebäude	2022 Bestandsgebäude
Bestandsgebäude, bei denen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil sind	**-**	**195**
Bestandsgebäude, bei denen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in der Nähe sind (max. 700 m Luftlinie) (gesamt)	**-**	**195**
Kindergärten (350 m Luftlinie)	-	158
Grundschule / Volksschule (700 m Luftlinie)	-	159
Höhere berufsbildende Schulen (1.300 m Luftlinie)	-	144
Freizeiteinrichtungen (700 m Luftlinie)	-	171
Sportplätze / Sportanlagen (700 m Luftlinie)	-	195
Spielplätze (350 m Luftlinie)	-	152
Bestandsgebäude, bei denen erwerbswirtschaftlicher Infrastuktureinrichtungen im Stadtteil sind	**-**	**195**
Bestandsgebäude, bei denen erwerbswirtschaftlicher Infrastuktureinrichtungen in der Nähe sind (max. 700 m Luftlinie) (gesamt)	**-**	**193**
Gastronomie	-	193
Täglicher Bedarf	-	193
Kleinteiliger Einzelhandel	-	139
Medizinische Versorgung	-	193
Sonstige Dienstleistungen	-	191

GRESB TC2.1: Umfragen zur Mieterzufriedenheit		
	2021 Bestandsgebäude	2022 Bestandsgebäude
Anzahl der Bestandsgebäude, in welchen eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit durchgeführt wurde [7]	**0**	**0**

Wohnraum: Leistbarkeit und Vielfalt			
		2021	2022
Durchschnittliche Wohnungsgröße (alle Kategorien)	**m²**	**78,6**	**76,4**
Vermietete Einheiten (alle Mietzins-Kategorien) [8]	**Anzahl**	**5.555**	**5.759**
Vermietete Einheiten (je Mietzins-Kategorie)			
Kategoriemiete	Anzahl	1.092	1.060
Mietzins gemäß § 45MRG	Anzahl	582	527
Richtwertmiete	Anzahl	2.334	2.458
Wohnbauförderung	Anzahl	837	986
Hauptmietzins – wertgesichert	Anzahl	689	692
Freie Mietzinsvereinbarung	Anzahl	21	36
Durchschnittlicher Netto-Mietpreis (alle Mietzins-Kategorien) [9]	**EUR / m²**	**4,52**	**4,75**
Durchschnittlicher Netto-Mietpreis (je Mietzins-Kategorie)			
Kategoriemiete	EUR / m²	3,23	3,61
Mietzins gemäß § 45MRG	EUR / m²	1,93	2,14
Richtwertmiete	EUR / m²	5,79	6,14
Wohnbauförderung	EUR / m²	5,03	5,43
Hauptmietzins – wertgesichert	EUR / m²	3,36	3,51
Freie Mietzinsvereinbarung	EUR / m²	7,76	7,66
Altersgerechte Wohnungen (Treppenlift, Fahrstuhl, ebenerdig)	**Anzahl**	**2.674**	**2.858**

Fußnoten:

1 Kopfzahl – Stand zum 31.12.2022, (ohne karenzierte) inkl. der IIG dienstzugewiesenen städtischen Mitarbeitende

2 Inklusive Lehrlinge

3 Neben den bei der IIG KG angestellten Beschäftigten gibt es zusätzliche Mitarbeitende, die von der Stadt überlassen sind. Diese werden bei der IIG primär als Arbeiter:innen oder Fachexpert:innen eingesetzt. Sie sind regulär über die Stadt Innsbruck angestellt und gemeldet und daher komplett im Personalsystem der Stadt erfasst. Die städtischen Mitarbeitenden sind der IIG dienstzugewiesen; die Lohnverrechnung erfolgt über die Stadt Innsbruck selbst.

4 Exklusive Pensionierungen

5 Die starke Differenz des Weiterbildungsausmaßes bei Lehrlingen ist auf externe Lehrlingsfortbildung im Handwerk in städtischen Partnerbetrieben zurückzuführen. Diese findet zum Lehrbeginn statt. Im Berichtsjahr haben keine Lehrlinge im Handwerk ihre Lehre begonnen.

6 Angaben beziehen sich auf Wohn- und Geschäftsgebäude. Wenn ein Gebäude mehrere Stiegenhäuser umfasst, wurde die Erreichbarkeit über den Mittelwert der Entfernung zu den Stiegenhäusern berechnet. Die Standard-Berechnung erfolgt für Stadtteile. Sie bezieht sich auf die Luftlinien-Entfernung um ein Gebäude, jedoch wurde die Unterbrechung der Luftlinie durch Bahnlinien, Autobahnen und Flüsse nicht berücksichtigt.

7 Regulär werden Mieterbefragungen zur Zufriedenheit bei Neubauten nach 6 Monaten durchgeführt. Aufgrund der Covid-19-Situation wurde im Vorjahr keine Befragung durchgeführt. Befragungen für die 2022 übergebenen Wohnanlagen finden 2023 statt.

8 Differenz zwischen vermieteten Einheiten und Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich aufgrund von Leerständen (z. B. struktureller Leerstand, Wohnungssanierung)

9 Der durchschnittliche Netto-Mietzins pro m² beträgt € 4,75. Brutto beträgt der durchschnittliche Mietzins € 8,39 pro m². Die Berechnungen für den Mietzins enthalten bei der Komponente Wohnbauförderung und Haupmietzins-wertgesichert auch die Wohnheime. Die Betriebskosten sind der Durchschnittswert aller IIG Wohnungen. Die Heizkosten sind der Durchschnittswert aller IIG Wohnungen, bei denen Heizkosten abgerechnet werden.

NACHHALTIGE BESCHAFFUNG

GRI 204-1: Ausgaben für lokale Lieferanten			
		2021	2022
Lokale Beschaffung			
Beschaffungsausgaben (gesamt)	€	61.949.790	82.772.998
Beschaffungsausgaben für lokale Lieferanten (gesamt)	€	49.910.276	67.077.655
Anteil lokaler Lieferanten [1]	%	81	81

GRI 419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich			
		2021	2022
Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich			
Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder	€	0	0
Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen	Anzahl	0	0
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden	Anzahl	0	0

Fußnoten:

[1] Als lokale Lieferanten wurden alle Lieferanten aus den Regionen Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land definiert.

WEITERE KENNZAHLEN DER GESCHÄFTS- UND SERVICEBEREICHE

Servicebereich Recht

Rechtsangelegenheiten		
	2021 Anzahl	2022 Anzahl
Verträge und Vereinbarungen (gesamt)	**ca. 700**	**1.093**
Anzahl Bestandsverträge	ca. 530	942
Anzahl Kaufverträge für Leistbares Wohnen	ca. 30	0
Anzahl Vergleichsvereinbarungen im Zusammenhang mit Corona-Mietzinsminderungen	ca. 60	21
Anzahl sonstige Verträge und Vereinbarungen	ca. 80	130
Abwicklung von Angelegenheiten (Auswahl)		
Anzahl Verlassenschaftsangelegenheiten	ca. 70	84
Anzahl Insolvenzangelegenheiten		20
Anzahl durchgeführter Regresse	ca. 200	201
Anzahl Versicherungsangelegenheiten	ca. 30	19
Anzahl abgewickelter Räumungsklagen [1]	66	59
Davon aufgrund Mietrückstand	63	52
Davon aufgrund unleidlichen Verhaltens oder nachteiligen Gebrauchs	3	7
Anzahl abgewickelter Betreibungsfälle [2]	17	18
Anzahl von Liegenschaftstransaktionen (gesamt)	**24**	**6**
Liegenschaftstransaktionen Kauf [3]	14	4
Liegenschaftstransaktionen Verkauf	10	2

Geschäftsbereich Rechnungswesen

Wirtschaftliches Umfeld	2021 EUR	2022 EUR
Entwicklung der Kredite (gesamt)	**164.289.190**	**184.962.690**
Grundstücks- und Ankaufdarlehen	29.468.418	27.614.431
Wohnbauförderung	89.112.822	98.778.343
Errichtungsdarlehen	39.941.482	53.746.250
Sanierungsdarlehen	4.756.794	4.175.545
Sanierungsdarlehen WEG	1.009.673	648.121
Entwicklung von Tilgung, Zinsen und Zuschüssen		
Entwicklung der Tilgung	10.561.263	7.453.605
Entwicklung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	1.173.073	1.459.477
Entwicklung der Annuitätenzuschüsse im Neubau	864.042	895.554
Entwicklung der Annuitätenzuschüsse im Altbestand	272.343	308.233
Entwicklung Einmalzuschuss Sanierung Altbau	472.826	1.315.445

Geschäftsbereich Technik

Neubau- und Sanierungsvolumen	2021 EUR	2022 EUR
Neubau- und Sanierungsvolumen (gesamt)	**50.192.600**	**64.165.300**
Bauvolumen Neubau (gesamt)	**22.979.500**	**26.462.700**
Bauvolumen Neubau: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	20.848.600	22.577.600
Bauvolumen Neubau: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	1.653.400	3.019.100
Bauvolumen Neubau: sonstige öffentliche Gebäude	477.500	866.000
Bauvolumen Sanierung und laufende Instandhaltung (gesamt)	**17.550.300**	**25.987.800**
Bauvolumen Sanierungsprojekte: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	4.279.100	7.069.900
Bauvolumen Sanierungsprojekte: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen Bauvolumen Sanierungsprojekte: sonstige öffentliche Gebäude	7.300.900	12.270.800
Bauvolumen Laufende Instandhaltung: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	3.445.400	4.016.800
Bauvolumen Laufende Instandhaltung: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen Bauvolumen Laufende Instandhaltung: sonstige öffentliche Gebäude	2.524.900	2.630.300
Bauvolumen Wohnungssanierungen/ Wohnungsneubezug (gesamt)	**7.405.800**	**7.852.400**
Bauvolumen IISG (gesamt)	**2.257.000**	**3.862.400**
Bauvolumen IISG Sanierungsprojekte Stadt IBK	804.400	602.100
Bauvolumen IISG Sanierungsprojekte WEG	24.800	1.610.000
Bauvolumen IISG Laufende Instandhaltung u. ä. Stadtgemeinde Innsbruck	846.000	939.100
Bauvolumen IISG Laufende Instandhaltung WEG	581.800	711.200

Anzahl und Dauer Sanierungen			
		2021	2022
Anzahl Wohnungssanierungen (gesamt)	**Anzahl**	**230**	**251**
Anzahl Generalsanierungen	Anzahl	93	125
Anzahl der Teilsanierungen	Anzahl	137	126
Durchschnittliche Dauer einer Generalsanierung	Tage	92	94
Durchschnittliche Dauer einer Teilsanierung	Tage	28 bis 56	30 bis 51

Kernleistung Bereich Handwerksbetrieb			
		2021	2022
Aufteilung Kernleistungen Bereich Handwerksbetrieb			
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	%	-	6
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	%	-	27
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	%	-	5
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, Anfertigen von Möbeln)	%	-	19
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungsteilsanierungen	%	-	43
Arbeitsstunden Bereich Handwerksbetrieb nach Kernleistung	**h**	**-**	**29.265**
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h	-	1.801
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h	-	7.974
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h	-	1.321
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, Anfertigen von Möbeln)	h	-	5.640
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungsteilsanierungen	h	-	12.530

Erlöse Bereich Handwerksbetrieb			
		2021	2022
Erlöse im Bereich Handwerksbetrieb nach Kostenart			
Gesamterlös	**EUR**	**3.755.800**	**3.837.500**
Betriebskosten	EUR	326.900	274.100
Heizkosten	EUR	389.500	515.800
Laufende Instandhaltung	EUR	1.992.800	1.687.200
Davon Wohnungssanierungen	EUR	665.500	496.600
Neubau / Großinstandsetzung	EUR	270.400	278.800
IISG	EUR	774.500	1.074.100
Sonstiges	EUR	1.700	7.500

Anteil der Erlöse Bereich Handwerksbetrieb nach Kostenart			
Betriebskosten	%	8,7	7,1
Heizkosten	%	10,4	13,4
Laufende Instandhaltung	%	53,1	44,0
Davon Wohnungssanierungen	%	-	-
Neubau / Großinstandsetzung	%	7,2	7,3
IISG	%	20,6	28,0
Sonstiges	%	0,1	0,2

Geschäftsbereich Objektmanagement

Verwaltete Objekte und Einheiten [4]		
	2021 Anzahl	2022 Anzahl
Wohnungen	6.403	6.522
Geschäfts- und Vereinslokale	248	251
Garagen und Lager	1.792	2.170
Stellplätze	337	466
Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	72	74
Wohn- und Pflegeheime	9	9
Straßenbauhöfe	4	2
Mehrzwecksäle und Vereinsheime	12	13
Klein- und Schrebergärten	380	389
Sportplätze	18	13
Feuerwehrgebäude	13	13
Brunnen	29	35
Öffentliche WC-Anlagen	12	11
Amtsgebäude	31	31
Friedhöfe	9	9
Almen	7	7
Kioske	6	8
Sonderimmobilien	12	14
Städtisch genutze Objekte	195	198

Kundenanliegen			
		2021	2022
Anteil der Gebäude, für die es ein Beschwerdemanagement gibt	**%**	**100**	**100**
Anteil der Bestandsgebäude, zu denen es eine Online-Plattform gibt	%	100	100
Anteil der Bestandsgebäude, bei denen es ESG-Informationen für Mieter:innen gibt	%	100	100
Über das IIG-Ticketsystem eingebrachte Kundenanliegen	Anzahl	1.916	3.720

Reinigung und Instandhaltungsfreundlichkeit			
		2021	2022
Bodenbeläge in Wohn- und Geschäftsgebäuden (gesamt)	m²	**528.132**	**542.951**
Parkett	m²	98.494	106.987
Laminat/PVC	m²	7.012	8.420
Epoxidharz	m²	2.004	2.071
Industrieböden	m²	374	374
Kautschukböden	m²	36.879	43.206
Fliesen	m²	42.381	44.377
Nicht ausgewiesen	m²	340.989	337.516
Reinigung			
Objekte, die gereinigt werden [4]	Anzahl	-	166
Durchschnittliche jährliche Reinigungen Wohn- und Geschäftsgebäude	Anzahl	-	52
Durchschnittliche jährliche Reinigungen weiterer Gebäude [4, 5]	Anzahl	-	205

Fußnoten:

1 Entspricht den angesetzten Delogierungen
2 Entspricht den durchgeführten Delogierungen
3 Davon zwei Einbringungen der Stadt Innsbruck an die IIG und ein Erwerb von Baurecht
4 Die angegebenen Objektkategorien enthalten Objekte unterschiedlicher Mandanten (IIG-Eigentum, städtisches Eigentum, Eigentum Dritter).
5 Unter „weitere Gebäude" wurden Gebäude der Kategorien Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Wohn- und Pflegeheime, Lagerhallen und Garagen etc. zusammengefasst. Differenzen zum Vorjahr ergeben sich aus einer neuen Berechnungsweise.

BIOABFALL
iKB
240
INNS'
BRUCK

ANHANG

GRI-INDEX

Die in diesem GRI-Index genannten Informationen für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet (GRI 1: Grundlagen 2021). Die in diesem GRI-Index genannten Informationen für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet (GRI 1: Grundlagen 2021).

ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

GRI 2: Allgemeine Angaben (Version 2021)		
Code	Kurzbezeichnung zur jeweiligen Angabe	Seite / *Anmerkungen*
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken		
GRI 2-1	Organisationsprofil	20, Impressum *Anm.: Die IIG ist ausschließlich in Österreich tätig.*
GRI 2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	19
GRI 2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	6, Impressum
GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	*Anm.: Es handelt sich um einen Erstbericht.*
GRI 2-5	Externe Prüfung	*Anm.: Es handelt sich um einen freiwilligen Bericht.*
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen		
GRI 2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	16, 17, 28
GRI 2-7	Angestellte	52, 132
GRI 2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	52, 132
Unternehmensführung		
GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	18, 19, 31, 52
GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	*siehe Corporate Governance Bericht https://www.iig.at/wp-content/uploads/2022/06/Beilage-B-CG-Bericht-2022-IIG-KG.pdf*
GRI 2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	19 *Anm.: Bei den Aufsichtsratsmitgliedern handelt es sich nicht um Führungspersonen der IIG.*
GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	31
GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	31
Strategie, Richtlinien und Praktiken		
GRI 2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	21
Einbindung von Stakeholdern		
GRI 2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	29

WESENTLICHE THEMEN

GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-1	Prozedere zur Bestimmung wesentlicher Themen	27, 28, 29, 30
GRI 3-2	Liste der wesentlichen Themen	30
GRI 3-3	Management der wesentlichen Themen	14, 22, 23, 26, 30, 31
Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	33, 34, 36, 38, 39, 40, 41
GRI 302: Energie (Version 2016)		
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	38, 39, 128
GRI 302-3	Energieintensität	128
GRI 305: Emissionen (Version 2016)		
GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	36, 130
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	36, 131
GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	36, 131
Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	34, 42, 43, 44
Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	60, 62
GRI 204: Beschaffungspraktiken (Version 2016)		
GRI 204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	62, 139
Attraktiver Arbeitgeber		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	48, 50, 51, 52, 53
GRI 401: Beschäftigung (Version 2016)		
GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	132
GRI 401-3	Elternzeit	133
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit (Version 2016)		
GRI 405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	52, 135, 136
GRI 404: Aus- und Weiterbildung (Version 2016)		
GRI 404-1	Durchschnittliche Stundenzahl Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	134
GRI 404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	134

GRI 406: Nichtdiskriminierung (Version 2016)		
GRI 406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	136
Leistbarkeit und soziale Vielfalt		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	11, 48, 54, 56, 57

WEITERE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Compliance		
GRI 419: Sozioökonomische Compliance (Version 2016)		
GRI 419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	139
Stadtteilklima, Begrünung und Freiraumqualität		
GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
GRI 3-3	Management	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: IIG-Organigramm ... 18
Abbildung 2: Die Gesellschaften der IIG ... 19
Abbildung 3: Leitbild und Unternehmenskultur ... 23
Abbildung 4: Ethisches und nachhaltiges Wirtschaften für Mensch und Umwelt ... 26
Abbildung 5: Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie ... 27
Abbildung 6: Wertschöpfungskette der IIG ... 28
Abbildung 7: Ergebnisse SWOT-Analyse ... 29
Abbildung 8: Wesentlichkeitsmatrix der IIG ... 30
Abbildung 9: Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements ... 31
Abbildung 10: Corporate Carbon Footprint 2022 – Aufteilung der Emissionen nach Scope 1, 2 und 3 ... 37
Abbildung 11: ReUse und Material-Recycling in der Bauwirtschaft ... 43

GRI 2-1

Impressum

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG
6020 Innsbruck · Roßaugasse 4
T +43 (0) 512-4004
www.iig.at · info@iig.at

Ansprechperson für das Thema Nachhaltigkeit
Leandra Jänicke, MSc. · IIG

Nachhaltigkeitsberatung
denkstatt GmbH · 1130 Wien

Grafik und Satzgestaltung
Citygrafic · 6020 Innsbruck

Fotos
Umschlagfoto: Kindergarten Innsbruck Kranebitten, © Die Fotografen;
Die Fotografen (S. 4–5, 8); Martin Vandory (S. 15, 20, 25, 49, 53, 63, 69, 85, 89, 93, 99, 145);
iStock.com/lovelyday12 (S. 39); Elroi-stock.adobe.com (S. 44); Lifestyle-stock.adobe.com / Citygrafic (S. 51);
© Innsbruck Tourismus / Tom Bause (S. 59); © Innsbruck Tourismus / Markus Mair (S. 65); Flaticon;
Illustrationen: Citygrafic

Druck
Druckerei Pircher GmbH · 6430 Ötztal-Bahnhof

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C166246
www.fsc.org

Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse" des Österr. Umweltzeichens UW-Nr. 795

CLIMATEAUSTRIA
www.co2-kompensiert.at/iupd/1000
CO_2-Kompensiert-ID: 2023-00350