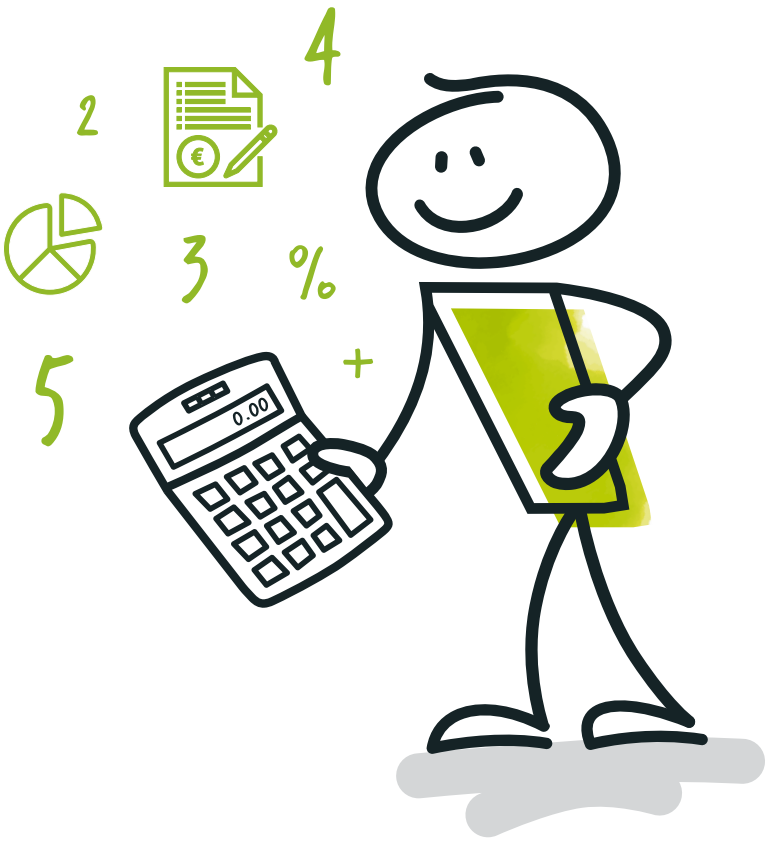
INNS' BRUCK

IIG

Das Geschäftsjahr 2025

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



WIRTSCHAFTSBERICHT DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG (IIG KG)

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG stellt sich im Wirschaftsjahr 2025 wie folgt dar:

Anlagevermögen

Als Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck sind wir ein sehr anlagenintensives Unternehmen. So wird der Buchwert der Positionen im **Anlagevermögen** zum 31.12.2025 in Summe mit über € 1 Milliarde ausgewiesen.

Eigenkapital

Die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG verfügt per 31.12.2025 über ein **Eigenkapital** von € 627.721.229,67. Die Eigenkapitalquote beträgt 69,95 % (VJ: 71,15 %).

Investitionstätigkeit

Die **Investitionstätigkeit** der Gesellschaft im Jahr 2025 war getragen von Neubauprojekten von insgesamt rund € 27,0 Mio., Sanierungsprojekten von rund € 16,8 Mio. und Kosten für die Sanierung von Wohnungen und Geschäftslokalen von rund € 8,8 Mio.

In Vorbereitung für den Neubau junges und studentisches Wohnen Sandwirt wurde im Jahr 2025 eine Teilfläche der benachbarten Jugendherberge gekauft, die Bauverbotsablöse für ein Teilgrundstück an den Bund geleistet und Grundstückstransaktionen mit der Stadt Innsbruck vorgenommen.

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurde das das Grundstück mit der Adresse Mitterweg 27 im Tauschwege erworben. Dafür hingegeben wurde das Grundstück mit der Adresse Josef-Wilberger-Straße 10.

Zum 31.12.2025 beträgt die Summe der Baukonten für Anlagen im Bau rund € 25,0 Mio.

Umsatzerlöse

An **Umsatzerlösen** wurden im Abschlussjahr € 77.957.185,54 (VJ: € 75.287.777,00) erzielt. Die Steigerung zum Vorjahr beträgt rund € 2,7 Mio. (3,5 %) und resultiert im Wesentlichen einerseits aus der Steigerung der Hauptmietzinse sowie andererseits aus der Steigerung aus der Verrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

Cash Earnings

Die **Cash Earnings** des Abschlussjahres verstehen sich als Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen und betragen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr € 29.527.255,69 (VJ: € 27.153.807,49). Diese Zahl stellt eine Kenngröße als Maßstab für die Ertragskraft des Unternehmens dar.

EBITDA

Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** in Höhe von € 33.478.693,79 (VJ: € 31.612.251,38) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 2,91 % (VJ: 2,79 %).

Für die im Anlagevermögen der Gesellschaft befindlichen Objekte wurden im Jahr 2025 rund € 44,4 Mio. (VJ: € 42,5 Mio.) an Hauptmietzinsentgelten vorgeschrieben.

Hauptmietzinsentgelte

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, aus den höheren Mietvorschreibungen bei Neuvermietungen der generalsanierten Wohnungen und aus der Mietvorschreibung für die fertig gestellten Objekte Wohnanlage Wiesengasse 19b und *Am Bichl 3* sowie das Studentenheim Karmelitergasse 9.

Im Altbestand erfolgte gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.04.2023 der dritte Schritt der verzögerten und reduzierten Anpassung der Richtwertmieten per 01.05.2025 um 2 %.

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 grundsätzlich wertgesichert nach VPI und werden gesetzlich verlautbart. Seit 01.07.2023 beträgt dieser Wert 4,47/m² pro Jahr.

Unter der Position aktivierte Eigenleistungen wurde im Wirtschaftsjahr 2025 in Summe € 1.338 Tsd. (VJ: € 1.702 Tsd.) ausgewiesen. Dies betrifft Eigenleistungen zu aktivierten Bauleistungen wobei nach UGB der Gemeinkostenabschlag berücksichtigt wurden.

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 € 324.379,26 (VJ: € 469.241,12) sowie Annuitätenzuschüsse insbesondere für thermische Sanierungen und nachträgliche Liftzubauten im Altbestand in Höhe von € 345.936,94 (VJ: € 265.250,36) erfasst.

Aufwendungen

Den Erträgen gegenüber stehen **Aufwendungen** für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten in der Höhe von € 40.609 Tsd. (VJ: € 39.796 Tsd.) sowie Materialaufwendungen in der Höhe von € 1.251 Tsd. (VJ: € 1.328 Tsd.).

Erhaltungsaufwendungen

Die **Erhaltungsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen für die laufende Instandhaltung inkl. Rücklagenzahlungen an die WEGs von € 8.441 Tsd. (VJ: € 7.799 Tsd.), für Generalsanierungen oder größere Instandsetzungsmaßnahmen im Betrag von € 3.819 Tsd. (VJ: € 5.752 Tsd.) sowie Aufwendungen für Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel und Mieterwechsel bei Geschäftslokalen in Höhe von € 3.206 Tsd. (VJ: € 1.865 Tsd.) abzüglich der darin enthaltenen internen Leistungsverrechnungen. Ergänzend kann hier berichtet werden, dass von unseren Handwerksbetrieben Instandhaltungsleistungen im Wert von € 1.551 Tsd. (VJ: € 2.126 Tsd.). sowie Honorare für Eigenleistungen im Wert von € 1.551 Tsd. (VJ: gesamt € 2.126 Tsd.) erbracht wurden, die gemäß UGB als interne Leistungsverrechnung nicht als Instandhaltungsaufwand in der GuV ersichtlich sind.

Personalaufwendungen

An **Personalaufwendungen** wurden im Wirtschaftsjahr 2025 insgesamt € 10.991 Tsd. (VJ: € 10.211 Tsd.) aufgewendet.

Die Erhöhung der Personalaufwände erklärt sich einerseits durch die inflationsbedingte Anpassung der kollektivvertraglichen Löhne und Gehälter (4,55 %) sowie der individuellen kollektivvertraglich vorgesehenen Vorrückungen als auch etwaige Umstufungen der Verwendungsgruppen und andererseits durch die Neueinstellungen (wie Prozessmanagement und Stellvertretung IT).

Abschreibungen

Die **Abschreibungen** für alle im Eigentum der Gesellschaft stehenden Gebäude beträgt im Wirtschaftsjahr 2025 rund € 27,7 Mio. (VJ: € 28,0 Mio.). Der Gesamtbetrag der Abschreibungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass einerseits zwar neue Objekte in Betrieb genommen wurden aber andrerseits auch Objekte nunmehr vollständig abgeschrieben sind.
Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundlegung folgender Nutzungsdauern und Abschreibungssätze berechnet:

Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren	AfA in %
Wohn- und Geschäftsgebäude – Gebäudewert	50	2,00 %
Wohnheime	40	2,50 %
Öffentliche Gebäude	40	2,50 %
Photovoltaikanlage	20	5,00 %
Einrichtung Studentisches Wohnen	15	6,67 %
Büroeinrichtung, Betriebsausstattung, Möblierung	10	10,00 %
Fahrzeuge (Autos)	8	12,50 %
EDV-Geräte und -Programme; Werkzeuge	3	33,33 %

Im Wirtschaftsjahr 2025 gab es – wie auch im Vorjahr – keine **außerplanmäßigen Abschreibungen.**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von € 4.849 Tsd. (VJ: € 5.063Tsd.) werden alle jene Aufwendungen erfasst, welche nicht im direkten Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung stehen und nicht anderen Position zugewiesen werden können.
Die größten darin enthaltenen Positionen sind Abbruchkosten und Buchwertabgänge, Aufwand für EDV, Aufwand für Projektstudien usw.

Betriebsergebnis

Das im Wirtschaftsjahr 2025 ausgewiesene **Betriebsergebnis** beträgt € 5.589.138,38 (VJ: € 3.394.881,56).

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

Jahresüberschuss

Der **Jahresüberschuss** für das Wirtschaftsjahr 2025 beträgt € 1.844.666,46 (VJ: Jahresfehlbetrag € 899.080,15). Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr, weil ein strikter Sparkurs eingehalten wurde und Aufwendungen verschoben wurden. Außerdem wirkte sich der Grundstückstausch Josef-Wilberger-Straße gegen Mitterweg 27 positiv aus.

EBITDA

Das Ergebnis vor **Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** in Höhe von € 33.478.693,79 (VJ: € 31.612.251,38) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 2,91 % (VJ: 2,79 %).

Cash-Flow

Der **Netto-Geldfluss (Cash-Flow)** ist die Veränderung der Liquiden Mittel im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres und beträgt für den Berichtszeitraum € -2.130.822,62.

Die Gesellschaft konnte im Abschlussjahr einen Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von € 21.600.117,96 erzielen (VJ: € 19.990.011,71). Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt € -31.500.815,67 (VJ: € -31.270.788,07) und setzt sich im Wesentlichen einerseits aus Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund € 44,2 Mio., sowie andererseits aus erhaltenen Investitionszuschüssen in Höhe von rund € 11,9 Mio. zusammen. Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € +7.769.875,09 (VJ: € +11.321.176,31) und beruht insbesondere auf der Veränderung der Bankverbindlichkeiten.

Nettoverschuldung

Die **Nettoverschuldung** (der Saldo aus verzinslichem Fremdkapital und flüssigen Mitteln) beträgt € 227.268.848,83. Als Nettoverschuldungsgrad zum Bilanzstichtag errechnet sich ein Wert von 36,21 % (VJ: 32,99 %).

Eigenkapitalquote und Schuldentilgungsdauer

Die Kennzahlen gemäß § 23 und § 24 URG, nämlich **Eigenkapitalquote und Schuldentilgungsdauer** wurden ermittelt. Sie ergaben eine Eigenkapitalquote von 69,95 % (VJ: 71,15 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 18,0 Jahren (VJ: 17,1 Jahre).
Es besteht kein Reorganisationsbedarf gem. Unternehmensreorganisationsgesetz.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Jahresvoranschlag verankerten Ziele im Wirtschaftsjahr 2025 zur Gänze erreicht werden konnten und die positive Entwicklung fortgesetzt werden konnte.

Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2026

Für das Wirtschaftsjahr 2026 rechnen wir mit Investitionen in der Höhe von rund € 90 Mio. Damit sorgen wir nicht nur für Arbeitsplätze, sondern auch für moderne Infrastruktur und leistbaren Wohnraum.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) mehrfach die Leitzinsen reduziert, um auf die Inflation im Euroraum zu reagieren. Im Jahr 2025 setzte sich der Trend sinkender Zinsen in der Eurozone fort und bewegt sich der 3-M-Euribor seit Mitte 2025 bei rund 2 %. Für das Jahr 2026 wurde eine Stabilisierung der Zinsen auf moderatem Niveau erwartet. Aufwärtsrisiken bestehen bei der Inflation und diese wurden durch den Konflikt im Nahen Osten nochmals verschärft (Stichwort Energiepreise). Daher muss mit einer Steigerung des 3-M-Euribors (gemäß Prognosen aus dem 1. Quartal 2026 um bis zu 0,75 %-Punkte) gerechnet werden und werden die Entwicklungen weiterhin genau beobachtet.

Zuletzt wurden die Richtwertmieten gesetzlich mit 01.04.2023 um 8,6 % erhöht. Die Entscheidung der Stadt Innsbruck mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.04.2023 war, im Jahr 2023, 2024 und 2025 lediglich eine verzögerte und reduzierte Anhebung der Richtwertmieten um jeweils 2,0 % durchzuführen. Nach Bildung der neuen Bundesregierung im März 2025 wurde angekündigt, dass die Anpassung der Richtwertmieten sowie die Kategorie- und WGG-Mieten für 2025 ausgesetzt wird. Das gilt auch für die Verwaltungskostensätze, da diese dem KAT-A Satz entsprechen. Davon unabhängig erfolgt, wie zuvor beschrieben, per 01.05.2025 die verzögerte Anpassung der letzten gesetzlichen Erhöhung der Richtwerte um 2 %.

Die Anpassung 2026 erfolgt gleichlautend der gesetzlichen Erhöhung der Richtwertmieten um 1 %.

Bei dieser Gelegenheit kann zur grundsätzlichen Diskussion zur 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 und für die Schaffung von leistbarem Wohnraum.

Auch wenn die IIG KG aktuell aufgrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen mit dem „Omnibus-Paket" der EU nicht mehr zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen gemäß der CSRD-VO verpflichtet ist, haben wir uns dazu entschieden, die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) auf freiwilliger Basis als Rahmen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung zu nutzen, um für unsere Stakeholder (wie insbesondere Eigentümer, Kunden, Mitarbeitende und Finanzinstitute) eine strukturierte und vergleichbare Informationsbereitstellung zu ermöglichen. Mit Fokus auf jene Themenbereiche, in denen unser größtes Wirkungspotential liegt, haben wir daher 2025 auch unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt. Die Prozessgestaltung sowie Erhebung und Aufbereitung von notwendigen Informationen bleibt in diesem Zusammenhang weiterhin, trotz der aktiven Vorreiterrolle der IIG in diesem Bereich, eine zentrale Herausforderung und erfordert eine intensive sowie bereichsübergreifende Zusammenarbeit, deren Stärkung wir uns auch in den kommenden Jahren im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung aktiv widmen möchten.

Ziel und Aufgabe der IIG ist es, im Sinne der Sozialpflichtigkeit 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 als Immobilienkompetenzzentrum erste Ansprechpartnerin der Stadt Innsbruck in allen Immobilienangelegenheiten zu sein.

Aus heutiger Sicht können die geplanten Ergebnisziele im Wesentlichen erreicht und das Investitionsvolumen entlang der Planungsvorgaben abgearbeitet werden.

WIRTSCHAFTSBERICHT DER 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 Herrn 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 31.12.2025 beträgt € 93.379,24 und ist um € 3.261,72 höher als im Vorjahr.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** ist zum 31.12.2025 um € 1.847,95 auf € 69.139,98 angewachsen.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus Zahlungsverpflichtungen gegenüber öffentlichen Dienststellen und der IIG KG und betragen € 8.487,66 (VJ: € 8.072,59).

Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 2.347,95 (VJ: € 2.301,42) und führt unter Berücksichtigung der Mindest-KÖSt von € 500,00 zu einem Jahresüberschuss von € 1.847,95 (VJ: € 1.801,42).

WIRTSCHAFTSBERICHT DER 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 4 Objekten für die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG von uns vorgenommen. Im Jahr 2023 wurde die Verwaltung von 2 Objekten für die Innsbrucker Sozialen Dienste GmbH übernommen und 2024 weitere 7 Objekte, so dass jetzt für die Innsbrucker Sozialen Dienste GmbH insgesamt 97 Wohnungen verwaltet werden.

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

Im **Anlagevermögen** enthalten sind die Wohnanlagen Amraser Straße 12/Pradler Straße 78 und Höttinger Au 74 i. H. v. € 5.877.513,64 und seit 2025 zwei Tiefgaragenabstellplätze *Am Bichl 3* mit € 58.786,73. Die PV-Anlagen Möslalm, Karmelkloster und Moho-Areal mit € 715.974,03 sowie im Jahr 2025 neu hinzugekommen die PV-Anlage *Am Bichl 3*, Carport und Fassade mit € 207.227,80.

Umlaufvermögen

Das **(Umlauf-)Vermögen** zum 31.12.2025 beträgt € 10.813.222,17 (VJ: € 6.268.562,90). Auf Grund der Fertigstellung des Projektes Igls, *Am Bichl 3* wurden die Vorräte für noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von € 4.665.886,76 verringert auf € 396.470,28. Es bestehen Forderungen aus dem Verkauf dieses Projektes in Höhe von € 7.423.289,21, die im Folgejahr nach Verbücherung der Kaufverträge eingehen.

Liquide Mittel

Die **liquiden Mittel** zum Bilanzstichtag sind im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres um rund € 1.912 Tsd. höher.

Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 721.609,40 (VJ: € 121.654,10). Unter Berücksichtigung der Körperschaftssteuer von € 168.639,06 beträgt der Jahresüberschuss € 552.970,34.

Aus der Analyse des Jahresergebnisses kann festgehalten werden, dass im Jahr 2024 geplante Bauvorhaben im Bereich der WEGs weitergeführt und z. T. abgeschlossen wurden und Honorare eingenommen wurden. Da weitere Baumaßnahmen in den nächsten Jahren durchgeführt werden müssen, sollte das Ergebnis der Hausverwaltung der WEGs in Zukunft im Jahresdurchschnitt kostendeckend sein.

Im Geschäftsfeld *Leistbare städtische Eigentumswohnungen* wurden die Wohnungen in den Objekten Höttinger Au 74 und Amraser Straße 12/Pradler Straße 78 weiterhin vermietet. Die Finanzierung erfolgte über eine Mietzinsvorauszahlung der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG, welche als passiver Rechnungsabgrenzungsposten mit einem jährlichen Betrag aufgelöst wird.

Im Geschäftsfeld *PV-Anlagen* wurde für die GEA *Am Bichl 3* innerhalb der IISG die PV-Anlage, Carport und Fassade fertiggestellt und in Betrieb genommen. Für die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG wurde im Laufe des Jahres 2025 der Betrieb einer weiteren PV-Anlage in der Kajetan-Sweth-Straße 54 übernommen (insgesamt am Ende 2025 acht PV-Anlagen).

Ausblick auf 2026
Im Geschäftsfeld *Verwaltung Wohnungseigentum (WEG)* sind im Jahr 2026 weitere Honorare für die Abwicklung diverser Sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

Im Geschäftsfeld *Leistbare städtische Eigentumswohnungen* wird das Projekt Hunoldstraße 14 gekauft und die 9 Eigentumswohnungen und 9 Tiefgaragenstellplätze werden verkauft.
Die Wohnungen im Objekt Höttinger Au 74 und im Objekt Amraser Straße 29–31/Pradler Straße 78 sollen im Jahr 2026 größtenteils verkauft werden.

Im Geschäftsfeld *Baubetreuung für Dritte* wird die IISG im Rahmen des Neubaus des ASKÖ-Bewegungszentrums tätig.

WIRTSCHAFTSBERICHT DER INNSBRUCKER SPORTANLAGEN ERRICHTUNGS- UND VERWERTUNGS GMBH (ISPA)

Die ISpA ist Eigentümerin des Tivoli-Fußballstadions sowie der Reitsportanlage Igls und wird seit 01.01.2010 von der IIG bzw. IISG 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.

Anlagevermögen
Der Buchwert des **Anlagevermögens** beträgt zum 31.12.2025 € 6.948.145,00 (VJ: € 8.137.087,00).

Umlaufvermögen
Das gesamte **Umlaufvermögen** inklusive der Rechnungsabgrenzungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 542.351,05 und ist somit um € 53.278,15 höher als im Vorjahr.

Eigenkapital
Das **Eigenkapital** beträgt zum 31.12.2025 € 5.041.245,35 (VJ: € 5.697.139,08).

Investitionszuschüsse
Die **Investitionszuschüsse** sind mit einem Betrag von € 2.382.771,29 (VJ: € 2.897.052,58) bilanziert.

Verbindlichkeiten
Die Summe der **Verbindlichkeiten** beläuft sich auf € 58.705,07 und ist somit um € 34.041,39 höher als im Vorjahr.

Jahresergebnis
Das **Ergebnis vor Steuern** ist mit € -445.530,68 um € 112.568,15 höher als im Vorjahr. Grund dafür ist vor allem die durchgeführte Dachsanierung beim Reitsportzentrum Igls.

Jahresfehlbetrag
Für das Jahr 2024 ergibt sich ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von € 446.030,68 (VJ: € 333.462,53).
Der Jahresfehlbetrag wird durch die Auflösung von Kapitalrücklagen vollständig abgedeckt. Zusätzlich erfolgt eine Auflösung der Kapitalrücklagen in Höhe von € 650.000,00. Dies führt sohin zu einem **Bilanzgewinn** von € 650.000,00 im Geschäftsjahr 2025.

Im Jahr 2023 wurde eine PV-Anlage am Dach der Reitsportanlage in Igls errichtet, welche im Jahr 2025 erweitert wurde. Die Leistung der PV Anlage beträgt rund 500.000 kWh pro Jahr, womit die ISpA durch diese saubere und emissionsfreie Energieerzeugung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität leistet. Außerdem trägt die Anlage auch zum wirtschaftlichen Erfolgt der ISpA bei.

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

Die Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (kurz MHI) 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 in der 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.

Anlagevermögen

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 31.12.2025 insgesamt € 565.676,41 (VJ: € 560.758,97).

Umlaufvermögen

Das **Umlaufvermögen** inkl. Vorräte und Rechnungsabgrenzungsposten beträgt zum 31.12.2025 € 1.012.409,15 (VJ: € 853.298,94).

Forderungen

Die **Forderungen** gegenüber den Kunden (= Mieter) sind von € 43.026,54 im Vorjahr auf € 31.910,89 zum Bilanzstichtag gesunken.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** inkl. sonstige Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich zum 31.12.2025 in Summe auf € 362.757,50 (VJ: € 251.986,04).

Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** errechnet sich zum 31.12.2025 mit € 57.527,93 (VJ: € 155.252,56). Unter Berücksichtigung der Mindest-KöSt von € 500,00 ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 57.027,93, wobei unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von € 179.202,61 ein Bilanzgewinn von € 236.230,54 verbleibt.

Cash-Flow

Die Kapitalflussrechnung für 2025 zeigt, dass im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ein **Cash-Flow** von rund € 308 Tsd. verzeichnet werden konnte.

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** sind im Vergleich zum Vorjahr um rund € 26 Tsd. gestiegen. Dabei sind die Erlöse aus Mietzinseinnahmen um € 30 Tsd. gestiegen, die Erlöse aus Betriebskosten um € 11 Tsd. gestiegen und die übrigen betrieblichen Erträge um € 17 Tsd. gesunken.

Aufwendungen

Aufwandseitig ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung bei den Betriebskosten (€ 8 Tsd.), für Instandhaltungen wurden € 16 Tsd. weniger aufgewendet, der Personalaufwand war um € 11 Tsd. höher, die Abschreibungen sind um € 1 Tsd. gestiegen.

Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Markthalle im Mai 2021 sowie die Inbetriebnahme der Erweiterung dieser PV-Anlange und der PV-Anlage auf dem Dach der Markthallengarage bedeuten nicht nur einen positiven Klimabeitrag, sondern konnte auch in diesem Jahr die Strom- und damit Betriebskosten für die Mieter beim Allgemeinstrom entlasten.

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

	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Bilanzsumme	1.578.085,56	1.414.057,91	1.124.746,19	1.064.790,29	982.727,47	832.418,45
Stand der Forderungen LuL	29.861,48	47.876,88	36.998,21	29.831,31	58.571,22	47.685,68
Jahresergebnis lt. GuV	57.027,93	154.817,43	60.530,55	53.255,30	74.920,64	9.949,59
Cashflow	308.000,00	218.000,00	-205.000,00	133.000,00	3.000,00	-8.000,00

	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Bilanzsumme	844.949,89	872.764,70	909.574,11	919.259,77	893.334,35	863.727,63
Stand der Forderungen LuL	33.614,66	39.624,94	47.079,56	54.249,99	77.578,09	44.348,46
Jahresergebnis lt. GuV	-23.510,05	13.998,16	16.268,25	12.304,20	-5.763,21	42.547,51
Cashflow	46.000,00	30.000,00	112.000,00	157.000,00	93.000,00	138.000,00

Aus wirtschaftlicher Sicht konnte sich im Jahre 2025 der positive Trend der Vorjahre weiterhin fortsetzen.

BILANZ DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG (IIG KG)

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025 Euro	Euro	31.12.2024 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		236.403,01	223.102,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.083.533.522,85		1.048.435.273,50
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.301,32		29.095,33
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.040.288,91		7.116.998,82
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.048.595,93		43.267.650,07
		1.116.641.709,01	1.098.849.017,72
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		4.124.090,78	3.927.205,48
SUMME Anlagevermögen		**1.121.002.202,80**	**1.102.999.325,21**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		168.712,11	202.523,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.895.333,37		2.003.446,31
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.701.003,33		4.555.486,10
3. Sonstige Forderungen Kommanditist	1.266.385,20		1.233.310,36
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.346.222,48		11.076.135,28
		20.208.944,38	18.868.378,05
– *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 7.908.670,77 (Euro 7.997.971,98)*			
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		5.174.366,98	7.305.189,60
SUMME Umlaufvermögen		**25.552.023,47**	**26.376.090,85**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Sonstige Rechnungsabgrenzungen		5.456.411,86	5.683.484,82
		1.152.010.638,13	**1.135.058.900,88**

PASSIVA	31.12.2025 Euro	Euro	31.12.2024 Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Kommanditkapital			
Bedungene Einlagen		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklagen			
Nicht gebundene Kapitalrücklagen		619.494.133,53	629.369.783,13
III. Bilanzgewinn		8.177.096,14	1.014.046,46
SUMME Eigenkapital		**627.721.229,67**	**630.433.829,59**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**254.617.780,46**	**249.040.519,27**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	16.879,79		34.669,04
2. Sonstige Rückstellungen	5.758.098,54		5.086.830,65
SUMME Rückstellungen		**5.774.978,33**	**5.121.499,69**
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 11.571.336,29 (Euro 15.021.184,18)*			
– *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 232.118.632,84 (Euro 215.192.858,28)*			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.005.328,25		214.854.158,23
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 107.245,10 (Euro 0,00)*			
– *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 231.898.083,15 (Euro 214.854.158,23)*			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.497.381,96		7.362.677,83
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.497.381,96 (Euro 7.362.677,83)*			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.684,00		22.495,89
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 20.684,00 (Euro 22.495,89)*			
4. Sonstige Verbindlichkeiten Kommanditist	99.946,41		2.038.204,98
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 99.946,41 (Euro 2.038.204,98)*			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.066.628,51		5.959.334,72
		243.689.969,13	**230.236.871,65**
– *davon aus Steuern Euro 167.397,73 (Euro 156.032,41)*			
– *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 265.228,95 (Euro 253.606,58)*			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.846.078,82 (Euro 5.597.805,48)*			
– *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 220.549,69 (Euro 338.700,05)*			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Baukostenbeiträge übrige		**20.206.680,54**	**20.226.180,68**
		1.152.010.638,13	**1.135.058.900,88**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG (IIG KG)

vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse				
a) Verrechnung Betriebskosten	20.891.917,21		20.557.947,71	
b) Verrechnung Heizkosten	3.937.818,02		3.764.692,75	
c) Hauptmietzinse	44.379.688,54		42.495.543,36	
d) Baurechte, Fruchtgenuss usw.	912.996,31		911.446,67	
e) Grundkosten	1.170.394,23		1.144.550,31	
f) Verwaltungskosten (Vermietung)	3.239.856,09		3.195.612,75	
g) Vergebührungen	52.390,57		25.541,70	
h) Verwaltungskosten IISG	1.431.689,65		1.218.008,51	
i) Sonstige	1.940.434,92		1.974.433,24	
SUMME Umsatzerlöse		**77.957.185,54**		**75.287.777,00**
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		**1.337.999,64**		**1.701.510,23**
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.864.238,75		108.691,15	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	86.666,66		42.579,67	
c) Übrige				
Mahnspesen	32.030,21		28.113,45	
Zuschüsse/Baukostenbeiträge	8.515.194,60		9.910.741,05	
Sonstige Erträge	1.429.161,07		767.141,46	
SUMME Sonstige betriebliche Erträge		**11.927.291,29**		**10.857.266,78**
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand	-1.250.912,98		-1.327.877,87	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
Aufwand Betriebskosten	-20.904.647,14		-20.295.150,95	
Aufwand Heizkosten	-4.207.630,46		-3.877.167,54	
Aufwand Instandhaltung	-15.497.372,97		-15.416.345,97	
Aufwand Regresse	-187.731,46		-160.134,73	
Aufwand Vergebührungen	-40.278,34		-47.774,76	
Sonstige bezogene Leistungen	-21.953,56		0,00	
SUMME Aufwendungen		**-42.110.526,91**		**-41.124.451,82**

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Vorjahr Euro
5. Personalaufwand				
a) Löhne	-1.017.609,05		-1.159.537,05	
b) Gehälter	-7.165.138,41		-6.481.146,71	
c) Soziale Aufwendungen	-2.808.026,94		-2.570.654,83	
SUMME Personalaufwand		**-10.990.774,40**		**-10.211.338,59**
– *davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen Euro -144.015,85 (Euro -136.328,28)*				
– *davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge Euro -2.509.992,45 (Euro -2.278.750,54)*				
6. Abschreibungen				
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-27.682.589,24		-28.052.887,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Übrige		-4.849.447,54		-5.062.994,40
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7		**5.589.138,38**		**3.394.881,56**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		206.966,18		164.482,18
– *davon aus verbundenen Unternehmen Euro 90.625,83 (Euro 29.640,51)*				
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.782.399,55		-4.382.653,20
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10		**-3.575.433,37**		**-4.218.171,02**
12. Ergebnis vor Steuern		**2.013.705,01**		**-823.289,46**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie der Kommanditistin		-169.038,55		-75.790,69
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		**1.844.666,46**		**-899.080,15**
15. Auflösung von Kapitalrücklagen		6.332.429,68		1.913.126,61
16. Bilanzgewinn		**8.177.096,14**		**1.014.046,46**

BILANZ DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH (IIG GMBH)

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.141,00	3.090,41
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	91.238,24	87.027,11
SUMME Umlaufvermögen	**93.379,24**	**90.117,52**
	93.379,24	**90.117,52**

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Nennkapital (Stammkapital)	50.000,00	50.000,00
II. Bilanzgewinn – *davon Gewinnvortrag Euro 17.292,03 (Euro 15.490,61)*	19.139,98	17.292,03
SUMME Eigenkapital	**69.139,98**	**67.292,03**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	**15.751,60**	**14.752,90**
C. VERBINDLICHKEITEN		
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.487,66 (Euro 8.072,59)*		
1. Sonstige Verbindlichkeiten – *davon aus Steuern Euro 5.791,12 (Euro 5.535,56)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.696,54 (Euro 2.537,03)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.487,66 (Euro 8.072,59)*	8.487,66	8.072,59
	93.379,24	**90.117,52**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH (IIG GMBH)

vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		277.883,16	266.365,36
2. Personalaufwand			
a) Gehälter	-212.921,86		-203.716,81
b) Soziale Aufwendungen	-37.971,29		-37.063,43
SUMME Personalaufwand		**-250.893,15**	**-240.780,24**
– *davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen Euro -3.150,60 (Euro -3.113,91)*			
– *davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge Euro -34.071,99 (Euro -32.168,72)*			
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-24.642,06**	**-23.283,70**
4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3		**2.347,95**	**2.301,42**
5. Ergebnis vor Steuern		2.347,95	2.301,42
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-500,00	-500,00
7. Ergebnis nach Steuern		**1.847,95**	**1.801,42**
8. Jahresüberschuss		1.847,95	1.801,42
9. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.292,03	15.490,61
10. Bilanzgewinn		**19.139,98**	**17.292,03**

BILANZ DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH (IISG)

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	5.877.513,64		5.890.117,97
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	923.201,81		760.345,21
SUMME Anlagevermögen		**6.800.715,45**	**6.650.463,18**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Noch nicht abrechenbare Leistungen		396.470,28	5.062.357,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.139.782,32		841.199,16
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,06		500,00
		8.139.782,38	**841.699,16**
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		2.276.969,51	364.506,70
SUMME Umlaufvermögen		**10.813.222,17**	**6.268.562,90**
		17.613.937,62	**12.919.026,08**

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital) – *davon Nennkapital eingezahlt Euro 50.000,00 (Euro 50.000,00)*		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen		2.243.000,00	2.243.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere (freie) Rücklagen		150.000,00	150.000,00
IV. Bilanzgewinn – *davon Gewinnvortrag Euro 82.907,50 (Euro -25.947,60)*		635.877,84	82.907,50
SUMME Eigenkapital		**3.078.877,84**	**2.525.907,50**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**384.765,92**	**410.490,96**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	136.929,00		12.299,00
2. Sonstige Rückstellungen	5.500,00		4.000,00
		142.429,00	**16.299,00**
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.554.449,08 (Euro 720.476,08)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 3.569.924,00)*			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 3.088.124,04 (Euro 629.762,20)*	3.088.124,04		629.762,20
2. Sonstige Verbindlichkeiten	5.466.325,04		3.660.637,88
– *davon aus Steuern Euro 22.190,45 (Euro 71.440,97)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.466.325,04 (Euro 90.713,88)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 3.569.924,00)*		**8.554.449,08**	**4.290.400,08**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.453.415,78	5.675.928,54
		17.613.937,62	**12.919.026,08**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH (IISG)

vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		10.676.928,77	2.829.323,88
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-4.665.886,76	2.968.894,97
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Übrige		29.696,92	30.042,85
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-2.664.649,41		-3.415.589,54
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-825.321,85		-794.584,40
		-3.489.971,26	**-4.210.173,94**
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen – *davon außerplanmäßig Euro 1.615.454,99 (Euro 0,00)*		**-121.721,98**	**-118.014,57**
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.643.574,90	-1.348.778,58
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6		**785.470,79**	**151.294,61**
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.183,56	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-65.044,95	-29.640,51
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9		**-63.861,39**	**-29.640,51**
11. Ergebnis vor Steuern		**721.609,40**	**121.654,10**
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-168.639,06	-12.799,00
13. Ergebnis nach Steuern		552.970,34	108.855,10
14. Jahresüberschuss		**552.970,34**	**108.855,10**
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		82.907,50	-25.947,60
16. Bilanzgewinn		**635.877,84**	**82.907,50**

BILANZ DER INNSBRUCKER SPORTANLAGEN ERRICHTUNGS- UND VERWERTUNGS GMBH (ISPA)

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund – *davon Grundwert Euro 6.192.464,00 (Euro 7.410.062,00)*	6.192.464,00		7.410.062,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	755.681,00		727.025,00
SUMME Anlagevermögen		**6.948.145,00**	**8.137.087,00**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.560,92		9.332,47
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.574,96		516,00
		5.135,88	**9.848,47**
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		533.156,93	475.538,75
SUMME Umlaufvermögen		**538.292,81**	**485.387,22**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Sonstige Rechnungsabgrenzungen		**4.058,24**	**3.685,68**
		7.490.496,05	**8.626.159,90**

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital) – *davon Nennkapital eingezahlt Euro 1.526.129,52 (Euro 1.526.129,52)*		**1.526.129,52**	**1.526.129,52**
II. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen		2.865.115,83	3.971.009,56
III. Bilanzgewinn		650.000,00	200.000,00
SUMME Eigenkapital		**5.041.245,35**	**5.697.139,08**
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**2.382.771,29**	**2.897.052,58**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		**7.774,34**	**7.304,56**
D. VERBINDLICHKEITEN			
– *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 58.705,07 (Euro 24.663,68)*			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 58.128,69 (Euro 682,74)*	58.128,69		682,74
2. Sonstige Verbindlichkeiten	576,38		23.980,94
– *davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 23.420,30)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 361,68 (Euro 345,94)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 576,38 (Euro 23.980,94)*		**58.705,07**	**24.663,68**
		7.490.496,05	**8.626.159,90**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER INNSBRUCKER SPORTANLAGEN ERRICHTUNGS- UND VERWERTUNGS GMBH (ISPA)

vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		481.389,10	467.080,37
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		20.000,00
b) Übrige	0,00		3.290,70
		0,00	**23.290,70**
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	13.907,18		13.464,72
b) Soziale Aufwendungen	3.451,64		3.007,96
		17.358,82	**16.472,68**
4. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		747.095,25	743.738,71
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		168.177,86	66.117,47
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5		**-451.242,83**	**-335.957,79**
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.712,15	3.508,24
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00	512,98
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8		**5.712,15**	**2.995,26**
10. Ergebnis vor Steuern		**-445.530,68**	**-332.962,53**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		500,00	500,00
12. Ergebnis nach Steuern		**-446.030,68**	**-333.462,53**
13. Jahresfehlbetrag		**446.030,68**	**333.462,53**
14. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Auflösung nicht gebundener Kapitalrücklagen		1.096.030,68	533.462,53
15. Bilanzgewinn		**650.000,00**	**200.000,00**

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

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Homepage	0,03	0,03
II. Sachanlagen		
1. Investitionen in Mietobjekte	66.393,51	81.942,26
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.652,05	385.066,38
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	103.630,82	93.750,30
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.084,61	3.589,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 0,00)*	29.861,48	47.876,88
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 0,00)*	11.050,24	140.985,76
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	968.412,82	660.846,47
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Transitorische Posten	0,00	0,00
SUMME Aktiva	**1.578.085,56**	**1.414.057,91**

PASSIVA	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Eingefordertes Stammkapital		
1. Stammkapital – *davon eingezahlt Euro 595.917,24 (Euro 595.917,24)*	595.917,24	595.917,24
II. Kapitalrücklagen		
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	76.922,20	76.922,20
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen	214.441,56	214.441,56
IV. Bilanzgewinn	236.230,54	179.202,61
– *davon Gewinnvortrag Euro 179.202,61 (Euro 24.385,18)*		
B. SUBVENTIONEN UND ZUSCHÜSSE	85.664,33	91.658,11
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	9.652,19	7.430,15
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 185.312,16 (Euro 89.604,42)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 0,00)*	185.312,16	89.604,42
2. Sonstige Verbindlichkeiten – *davon gegenüber Abgabenbehörden Euro 18.043,21 (Euro 19.198,65)* – *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 4.304,26 (Euro 4.306,92)* – *davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 158.759,77 (Euro 145.408,21)* – *davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 0,00)*	158.759,77	145.408,21
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	15.185,57	13.473,41
SUMME Passiva	**1.578.085,56**	**1.414.057,91**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER INNSBRUCKER MARKTHALLEN-BETRIEBS GES.M.B.H. (MHI)

vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse				
I. Mieteinnahmen		558.621,27		528.589,80
II. Erlöse Betriebskosten		376.272,56		365.975,07
III. Werbeerlöse		75.341,20		72.731,08
IV. Sonstige betriebliche Erlöse		80.353,16		97.017,99
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	190,00		210,00	
b. Übrige	6.021,59	**6.211,59**	8.473,96	**8.683,96**
3. Betriebsleistung		**1.096.799,78**		**1.072.997,90**
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a. Materialaufwand	20.611,78		20.587,11	
b. Aufwand Betriebskosten	398.957,03		390.414,65	
c. Aufwand für Instandhaltungen/Sonstiges	68.388,72	**487.957,53**	84.125,09	**495.126,85**
5. Personalaufwand				
a. Löhne		1.081,55		1.168,49
b. Gehälter		90.426,01		83.755,14
c. Soziale Aufwendungen				
ca. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	1.366,11		1.285,78	
cb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	24.951,22		23.501,34	
cc. Sonstige Sozialaufwendungen	4.526,60	**30.843,93**	1.489,88	**26.277,00**
6. Abschreibungen				
a. Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
aa. Planmäßige Abschreibungen		54.757,39		53.584,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a. Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen	1.597,12		5.080,57	
b. Übrige	382.589,85	**384.186,97**	262.940,91	**268.021,48**
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7 (Betriebsergebnis)		**47.546,40**		**145.064,87**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.166,78		12.226,95
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.185,25		1.974,39
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10 (Finanzerfolg)		**9.981,53**		**10.252,56**
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 8 und Z 11)		**57.527,93**		**155.317,43**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		500,00		500,00
14. Ergebnis nach Steuern		57.027,93		154.817,43
15. Jahresüberschuss		**57.027,93**		**154.817,43**
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		179.202,61		24.385,18
17. Bilanzgewinn		**236.230,54**		**179.202,61**

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 Finanzen:
Mag. Wilhelm Dietl – Bereich Finanzen (IIG)