

IIG GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023

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)

IIG
GESCHÄFTS- UND
NACHHALTIGKEITSBERICHT
2023

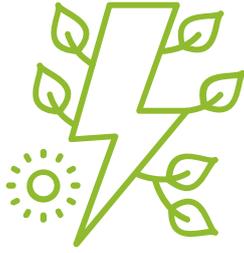
Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG)

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)



Ca.

2,1 GWh

Grünstrom erzeugten die PV-Anlagen auf IIG-Gebäuden im Jahr 2023.



158

Mitarbeitende waren 2023 bei der IIG beschäftigt.



2023 AUF EINEN BLICK

© Martin Vandory



Ca.

16.900 m²

PV-Fläche wurden von der IIG 2023 neu errichtet.



Ca.

62 Mio. €

betrug das **Neubau- und Sanierungsvolumen** der IIG im Jahr 2023.



Über

6.500

Stadtwohnungen werden von der IIG verwaltet ...

... sowie ca.
300 Geschäfts-
lokale und viele
öffentliche
Gebäude.

Ca.

34 %der Wärmeerzeugung des
Immobilienportfolios erfolgt
durch **erneuerbare Energien**.

Ca.

3 Mio. €investierte die IIG
im Jahr 2023 in
die **PV-Offensive**.

Ca.

-32 %**weniger Emissionen** wurden aus
fossil betriebenen Verkehrsmitteln
auf Arbeitswegen* ausgestoßen.

Ca.

-41 %**weniger Emissionen** wurden aus
fossil betriebenen Verkehrsmitteln
auf Dienstwegen* ausgestoßen.

* im Vergleich zu 2019

5,05 €/m²betrug der **durchschnittliche Nettomietzins** 2023 und lag damit
deutlich unter dem Innsbrucker Durchschnitt von 11,25 €/m²*.* Basis: Mietpreisspiegel 2023 für Mietwohnungen ohne Mietobergrenzen
gem. § 16 Abs. 2 MRG, Innsbruck Stadt, Wohnlage: normal, Zustand: brauchbar ab 50 m²

INHALT

1.	VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	08
2.	IM FOKUS: DENKMALSCHUTZ – ALTES NEU DENKEN	10
3.	DAS UNTERNEHMEN IIG	16
3.1	Leistungen des IIG-Immobilienkompetenzzentrums	18
3.2	Die IIG auf einen Blick	20
3.3	Prinzipien, Leitbild und Unternehmenskultur	25
3.4	Corporate Governance und Compliance	27
3.5	Auszeichnungen und Zertifizierungen	28
4.	DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	30
4.1	Wirtschaftsberichte	32
4.2	Jahresabschlüsse	40
4.3	Bericht zum wirtschaftlichen Umfeld im Geschäftsjahr	60
4.4	Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)	65
4.5	Bauprojekte: Entwicklung und Umsetzung	70
4.6	Kennzahlen der Geschäfts- und Servicebereiche	86
5.	NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT IN DER IIG	92
5.1	Organisation und Management nachhaltiger Entwicklung in der IIG	94
5.2	Wesentliche Themen nachhaltiger Entwicklung	96
5.3	Meilensteine	97
6.	VERANTWORTUNG FÜR DIE UMWELT	100
6.1	Emissionsminderung und Klimaschutz im Fokus	102
6.2	Energieverbrauch, Energieeffizienz und erneuerbare Energie	107
6.3	Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft	120
7.	VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND GESELLSCHAFT	124
7.1	Attraktiver Arbeitgeber	126
7.2	Leistbarkeit und Soziale Vielfalt	131
7.3	Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung	138
8.	KLIMAFITTE STADTENTWICKLUNG: STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT	142
8.1	Stadtteilklima, Begrünung und Freiraumqualität	144
9.	WEITERE WIRTSCHAFTS- UND NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN	148
10.	GRI-INDEX	154
11.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	156
12.	IMPRESSUM	157

1. VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Sehr geehrte Leser:innen!

Als modernes und vielseitig ambitioniertes Immobilienkompetenzzentrum hat sich die IIG das Ziel gesetzt, proaktiv eine Vorbildfunktion in Sachen Nachhaltigkeit einzunehmen. Das Hauptaugenmerk liegt in der Mitgestaltung einer l(i)ebenswerten, nachhaltigen Stadt Innsbruck und Schaffung leistbaren Wohnraums. Im Berichtsjahr wurde zum zweiten Mal ein integrierter Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erstellt, in dem wir – in Vorbereitung auf die zukünftigen Anforderungen im Bereich der ESG-Berichterstattung – nicht nur die finanziellen, sondern auch die nicht-finanziellen Aspekte des Geschäftsjahres präsentieren.

Wir alle waren (und sind) von anhaltenden Krisen betroffen, diese haben auch vor der IIG und ihren Kunden und Kundinnen nicht Halt gemacht. Die vergangenen Jahre gestalteten sich durch Zins- sowie Preissteigerungen in den Bereichen Bau und Energieversorgung in Kombination mit dem anhaltenden Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft besonders herausfordernd. Doch jeder Krise wohnt auch eine Chance inne, insbesondere wenn es gelingt, sich rasch an neue Anforderungen anzupassen und dabei die eigenen Zielsetzungen nicht aus den Augen zu verlieren. Unsere Investitionen konzentrierten sich daher vor allem auf Projekte, wie z. B. Neubauten und Sanierungen, die zur nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Immobilienbestandes beitragen. Besonders hervorzuheben ist die

Photovoltaikoffensive der IIG im Berichtsjahr mit einem Investitionsvolumen von ca. € 3 Mio. So ist etwa die PV-Anlage am Betriebsstandort der IIG mit über 5.500 m² Modulfläche das aktuell leistungsstärkste Sonnenkraftwerk in der Stadt Innsbruck.

Im Bewusstsein unserer Verantwortung die Dekarbonisierung gezielt voranzutreiben, hat die IIG 2023 einen Klimaschutzfonds eingerichtet. Dieser basiert auf einem internen CO₂-Preis für die im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehenden Emissionen und soll zur Finanzierung von Maßnahmen, die zur Verbesserung der Klimabilanz der IIG und zum Klimaschutz im weiteren Sinne beitragen, verwendet werden. Um auch auf struktureller Ebene die Kräfte zu bündeln und noch zielgerichteter an der Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Herausforderungen arbeiten zu können, wurden die strategischen und operativen Nachhaltigkeitsbereiche (ehem. CSR | Nachhaltigkeitsmanagement und Mensch, Umwelt, Technik [MUT]) in der IIG zusammengeführt. Der neue Bereich heißt nun *ESG-Management | Transformation* und ist direkt bei der Geschäftsführung angesiedelt.

Neben den Bemühungen im Bereich der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes, wurde im Berichtsjahr auch ein wichtiger Beitrag zur Schaffung leistbaren Wohnraums in der Tiroler Landeshauptstadt geleistet. Insgesamt wurden

144 neue Wohneinheiten von der IIG im Jahr 2023 errichtet und an Bewohner:innen übergeben. Von den mehr als 6.000 Bestandswohnungen wurden ca. 236 Wohnungen an die IIG zurückgestellt, (general)saniert und im Anschluss neu vermietet. Damit wurde für über 700 Personen ein neues leistbares Zuhause in der Stadt Innsbruck geschaffen.

Darüber hinaus standen auch Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Fokus. So wurden nicht nur der *Kindergarten in der Au*, die *Siegmairsschule* und die *Volksschule Sieglanger* generalsaniert, sondern auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der *Leitgebturnhalle* umgesetzt. Zudem konnte eine neue Kinderkrippe in der *Tiergartenstraße 60* eröffnet werden, welche fortan für die Betreuung von Innsbrucks kleinsten Bewohner:innen genützt wird. Ein zentrales Thema stellte jedoch auch im Bereich der Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen die Dekarbonisierung der Wärmeenergieversorgung – als ein wesentlicher Schritt zur Erreichung der Klimaziele – dar. In insgesamt vier Objekten erfolgte die Umstellung von fossilen auf umweltfreundliche Energiesysteme.

Neben dem ökologischen und sozialen ist uns auch der ökonomische Aspekt der Nachhaltigkeit wichtig. Vor dem Hintergrund der damit

verbundenen finanziellen Herausforderungen freut es uns besonders, dass wir auf das vergangene Jahr mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis zurückblicken können. Im Sinne einer „Kreislaufwirtschaft“ investiert die IIG ihre Finanzmittel wiederum in ihre Immobilien. Ziel ist, den Gebäudebestand mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln bestmöglich zu erhalten und zukunfts- sowie klimafit zu machen. Die Leistungsbilanz des Jahres 2023 bestärkt uns darin auf dem richtigen Weg zu sein und erlaubt uns zudem unsere Expertise als verlässliche Partnerin im Bau- und Projektmanagement für Neubauprojekte und Generalsanierungen sowie in der Verwaltung der Gebäude in Innsbruck weiter auszubauen. Dies befindet sich im Einklang mit unserem Ziel ein Immobilienkompetenzzentrum für die Stadt Innsbruck und ihre Bürger:innen zu sein.

Im Bewusstsein unserer Verantwortung als wesentliche Akteurin in der Entwicklung der Stadt Innsbruck hin zu einer zukunftsfiten und klimaneutralen Stadt werden wir uns auch weiterhin mit vollem Engagement gemeinsam mit der Stadt Innsbruck sowie unseren Partner:innen für dieses wichtige Ziel und die nächsten Generationen einsetzen.

Innsbruck, 20.06.2024



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

2. IM FOKUS: DENKMALSCHUTZ – ALTES NEU DENKEN



Eine Besonderheit der IIG ist ihr umfangreiches und vielfältiges Immobilienportfolio, das von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Wohn- und Pflegeheimen, über eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen sowie Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, bis hin zu Sportstätten und einer Reihe Sonderbauten reicht.

Neben den Herausforderungen, die diese Vielfalt im Zuge der Geschäftstätigkeiten mit sich bringt, stehen über 60 Immobilien der IIG ganz oder teilweise unter Denkmalschutz und verlangen eine besondere Betreuung und Erhaltung. Darüber hinaus werden weitere Denkmäler im städtischen Eigentum von der IISG betreut.

ARTEN VON DENKMÄLERN IM IIG-IMMOBILIENPORTFOLIO

- **Bauwerke** – z. B. Siegmairsschule, Müllerschule
- **Bodendenkmäler** – archäologische Funde, Stadtbegrenzungen (z. B. Pechgarten), Luftschutzbunker (z. B. Schule am Inn)
- **Kunstdenkmäler** – Wandbilder, Fresken (z. B. Studentenheim Frau Hitt)
- **Interieur / Einrichtungen** – z. B. Schränke Müllerschule
- **Naturdenkmal** – z. B. wertvoller Baumbestand (Blutbuche vor Haus der Musik)
- **Grabdenkmäler** – z. B. Sieberergruft, Westfriedhof*



© Pescoller

Eine Besonderheit der IIG ist ihr umfangreiches und vielfältiges Immobilienportfolio.

Sieberergruft



© Pescoller

Art des Denkmals	Grabdenkmal
Lage	Volksschule Saggen (Siebererschule), Sieberer Straße 7, Innsbruck
Maßnahmen und Besonderheiten	Sanierung des Grabmals und Sarkophags <ul style="list-style-type: none"> • umfangreiche Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt (BDA) Wien • Exhumierung mittels Kamera • laufendes Monitoring zur Überwachung des Raumklimas
Zeitraum	Februar 2020 bis August 2023



© Pescoller



© IIG

Art des Denkmals	Öffentlicher Brunnen
Lage	Hans-Brenner-Platz, Innstraße 75-77, Innsbruck
Maßnahmen und Besonderheiten	Sanierung der historischen Brunnenanlage, Steinmetzarbeiten und Herstellung der Abdichtung <ul style="list-style-type: none"> • teilweises Entfernen von beschädigten Steinteilen • Rekonstruieren derselben • Abdichten des Brunnentrogs
Zeitraum	Oktober 2023 bis November 2023

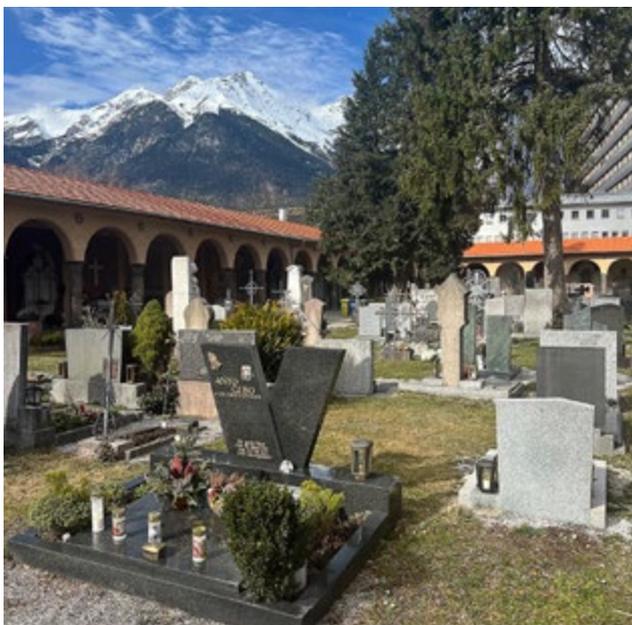
Brunnen Innstraße*

*Objekt ist in städtischem Eigentum; Maßnahmenumsetzung erfolgte durch IISG

Eine große Herausforderung liegt bei denkmalgeschützten Immobilien insbesondere darin die baurechtlichen Vorgaben, zeitgemäßen Nutzeranforderungen und Notwendigkeiten einer zukunftsfiten Entwicklung in der Umsetzung zu vereinen. Hierbei ist eine enge Abstimmung und ein offener Dialog mit den relevanten Stakeholdern, wie z. B. dem Bundesdenkmalamt von großer Bedeutung.

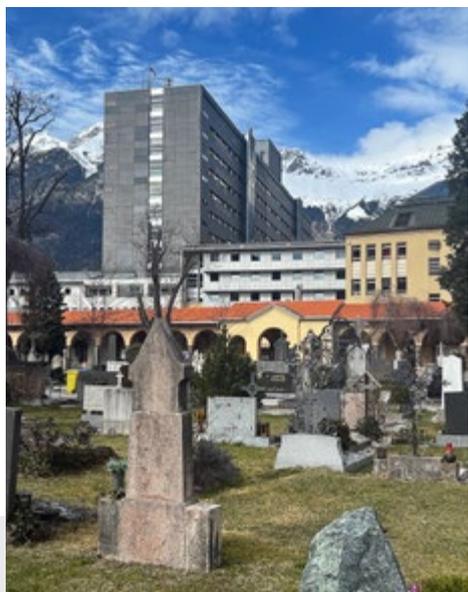
Darüber hinaus benötigt es umfangreiches Wissen und Schulung der projektverantwortlichen Personen in Hinblick auf den Umgang mit historischer Bausubstanz. Die IIG ist stolz in diesem Zusammenhang auf langjähriges Know-how ihrer Mitarbeitenden zurückgreifen zu können.

Eine große Herausforderung liegt darin, die baurechtlichen Vorgaben, die zeitgemäßen Nutzeranforderungen und Notwendigkeiten einer zukunftsfiten Entwicklung in der Umsetzung zu vereinen.



Westfriedhof*

Art des Denkmals	Grabdenkmal
Lage	Fritz-Pregl-Straße, Innsbruck
Maßnahmen und Besonderheiten	Sanierung der Arkadendächer sowie Dach- und Außenmauer <ul style="list-style-type: none"> erforderliche Sanierung der Dächer für nachfolgende Renovierung der Grabmäler, Wandteile und Deckenmalereien
Zeitraum	April 2022 bis September 2023



© Fotos: IIG

*Objekt ist in städtischem Eigentum; Maßnahmenumsetzung erfolgte durch IISG

„Mehr als 60 Objekte im Eigentum der Innsbrucker Immobiliengesellschaft – Schulen, Kindergärten, Wohn- und Bürohäuser, bis hin zu Wohnblocks und Kunst-am-Bau-Objekten – stehen ganz oder teilweise unter Denkmalschutz. Im gemeinsamen Bestreben, dieses bauliche Erbe bestmöglich zu erhalten, findet bei Instandsetzungen, Adaptierungen, Umbauten oder Restaurierungen bereits in der Projektierungsphase eine enge Abstimmung statt, um eine substanzschonende, mit dem Denkmal verträgliche Weiterentwicklung zu erreichen, wie zum Beispiel beim Schulcampus Wilten und bei der Adaptierung der ehem. Müllerschule. Aber auch eine nicht alltägliche (Stein-)Restaurierung der Gruft und des Grabmals des Freiherrn Johann von Sieberer in der Siebererschule im Saggen gehört zu den denkmalpflegerischen Erfolgen der letzten Jahre.“



Auch unter dem Schlagwort „Denkmalschutz ist Klimaschutz“ – dem Jahresmotto des Bundesdenkmalamtes 2022 – treffen sich die Interessen beider Institutionen: Gebauten Bestand so lange

zu nutzen wie möglich, ist nachhaltig. Gebäude, die lange Zeit überdauert haben, binden viel „graue Energie“ und die Erhaltung und Pflege mit traditionellen, natürlichen und damit nachhaltigen Baumaterialien ist ökologisch und ressourcenschonend. Aber auch das Einsparen und sogar die Neugewinnung von Energie am Baudenkmal ist ein wichtiger Bestandteil der aktuellen Denkmalpflege. Individuelle Lösungen tragen dazu bei, Denkmale, die unser aller baukulturelles Erbe ausmachen, klimafit zu machen, ohne dabei deren besondere Qualitäten und Bedeutung außer Acht zu lassen.

In diesem Sinne werden auch weiterhin zeitgemäße Nutzungskonzepte mit Bedacht auf Denkmalschutz und Klimaschutz gemeinsam mit der Innsbrucker Immobiliengesellschaft entwickelt, um Denkmale in die Zukunft zu tragen.“

Gabriele Neumann, Bundesdenkmalamt,
stellvertretende Leiterin des Landeskonservatorats für Tirol

Foto: © Bettina Neubauer, Bundesdenkmalamt

Dass der Erhalt von Vergangenen nicht per se den Ausschluss von Neuem bedeuten muss, wird in verschiedenen Projekten der IIG deutlich. Aspekte wie Nachnutzbarkeit und Revitalisierung stellen wichtige Inhalte im Zuge der Projektentwicklungen von denkmalgeschützten Gebäuden dar und werden stets intensiv betrachtet.

Durch den Erhalt von Bausubstanz – wie z. B. beim Rudolf-Greinz-Block oder Campus Wilten – kann zudem graue Energie (= Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Gebäudes aufgewendet werden muss) gebunden sowie zusätzliche vermieden und ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet werden.



Frau Mag.^a Neumann (Bundesdenkmalamt) und Mitarbeitende der IIG bei einer Führung im Zuge des Tag des Denkmals

© IIG

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der mit ihm in Zusammenhang stehenden dringenden Notwendigkeit der Emissionsminderung zur Erreichung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele, kommt der zukunftsfiten Entwicklung des Gebäudebestandes eine zentrale Bedeutung zu. Hierbei stellen denkmalgeschützte Gebäude aufgrund der spezifischen baurechtlichen Vorgaben eine besondere Herausforderung dar.

Folgende umgesetzte Maßnahmen verdeutlichen jedoch, dass im Kontext der Erhaltung historischer Bausubstanz Veränderungen möglich sind:

→
Weitere Informationen im Kap. 6.2 *Energieverbrauch, Energieeffizienz und erneuerbare Energie*.

MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ UND VERMEIDUNG SOMMERLICHER ÜBERWÄRMUNG

Thermische Sanierung

Wohnanlage Rudolf-Greinz-Block (2023/2024)

- Projektentwicklung zur thermischen Sanierung und Zustimmung BDA für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (2023)
- Umsetzung der Maßnahmen für 2024 geplant

Volksschule Fischerstraße (2023)

- Dämmung oberste Geschossdecke
- PV-Anlage auf dem Dach des Turnhallentrakts in Planung

Müllerschule (2022/2023)

- Dämmung oberste Geschossdecke (Zellulose)
- Dämmung Wände zu Dachraum (Zellulose in Holzriegelwand)
- Fenstersanierung (Denkmalpflegerische Sanierung)
- Einbau Komfortlüftung
- Umstellung Wärmeenergieversorgung von Gas auf Fernwärme

Volksschule Siegmair (Fertigstellung 2022)

- Dämmung oberste Geschossdecke
- Dämmung Dach
- Perimeterdämmung (Dämmung erdanliegender Wände)
- Fenstertausch
- Umstellung Wärmeenergieversorgung von Gas auf Fernwärme



© Christian Flatscher

Kindergarten in der Au

Beleuchtungsumstellung auf LED (2023)

Kindergarten Pradl Ost

Volksschule und Turnhalle Hötting

Volksschule Leitgeb I + II

Mittelschule Hötting

Mittelschule Pembaur

Mittelschule Gabelsberger

Turnhalle Wilten

Reduktion sommerlicher Überwärmung (2023/2024)

Wohnheim Saggen

- thermodynamische Gebäude-Simulation
- Nachrüstung außenliegender Sonnenschutz



Volksschule Pradl Leitgeb

Darüber hinaus konnten in der Vergangenheit im energetischen Kontext auch eine Vielzahl an Einzelbauteil-Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- **Fenstersanierungen inkl. Einfräsen von Dichtungen** z. B. Haydnplatz 5 (2021–2023), Mittelschule Hötting (2022–2024)
- **Wärmedämmung im Innenbereich** z. B. Kindergarten in der Au – Bereich denkmalgeschütztes Mosaik (2023)
- **Dämmung oberste Geschossdecke** z. B. Volksschule St. Nikolaus (2022), Mittelschule Müllerstraße (2021–2022)

Auch die Dekarbonisierung der Wärmeenergieversorgung ist im Bereich denkmalgeschützter Gebäude möglich. So wurden in den vergangenen zwei Jahren bereits folgende Objekte auf erneuerbare Energien umgestellt:

- **Kinderkrippe/Kindergarten Müllerstraße** (2023)
- **Campus Wilten: Volks- und Mittelschule Leopoldstraße / Mittelschule Ilse-Brüll-Gasse** (2022)
- **Volksschule Siegmair** (2022)

Ausblick: 2024 soll der Anschluss des Stadtarchivs (Badgasse) an die Fernwärme erfolgen.

In Hinblick auf den Aspekt der erneuerbaren Energieerzeugung konnte im Berichtsjahr auf dem Dach der Turnhalle der Leitgeb Schule eine PV-Anlage mit ca. 106 kWp und 115 m² Fläche in Betrieb genommen werden.

Die erste PV-Anlage auf dem Dach einer denkmalgeschützten Wohnanlage sowie weitere beim Tiroler Landestheater und der Volksschule Fischerstraße (Turnhallentrakt) befinden sich in Planung und sollen 2024 fertig gestellt werden.



Wärmedämmung oberste Geschossdecke in der Volksschule St. Nikolaus

3. DAS UNTERNEHMEN IIG

IM EINSATZ FÜR EINE L(I)EBENSWERTE STADT

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.

GRI 2-6

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.

Meine Stadt. Me

Innsbrucker Immobiliengesellschaft



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 2-2

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).

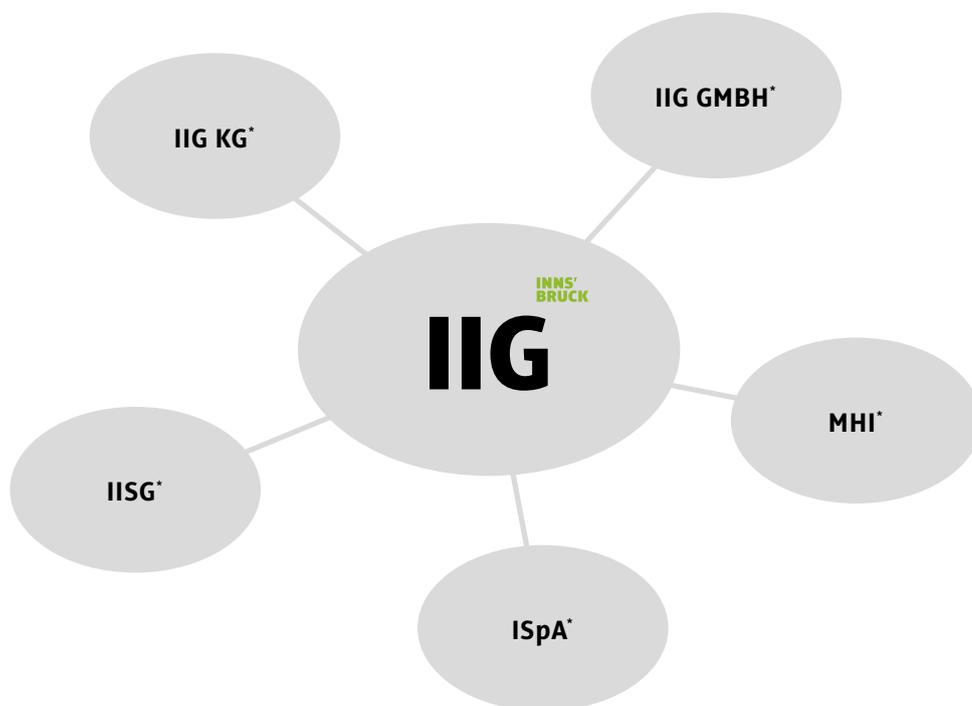


Abbildung 1: Die Gesellschaften der IIG

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

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 Fußballstadions 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.

DIE IIG KG – ORGANIGRAMM



Abbildung 2: IIG KG Organigramm

GRI 2-9,
2-10, 2-11,
405-1
SDG 5, 16

DER AUFSICHTSRAT

Dem Aufsichtsrat gehören mit 31.12.2023 sechs Mitglieder als von der Generalversammlung der Gesellschaft gewählte Eigentümervertreter an, die auch die Interessen der Stakeholder vertreten. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates wurden vom Betriebsrat entsandt. Die zeitliche Zugehörigkeit der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrates

variiert zwischen zwei und vierzehn Jahren. Gemäß der Corporate Governance-Leitlinien für Beteiligungsunternehmen der Stadt Innsbruck soll eine paritätische Zusammensetzung des Überwachungsorgans mit Frauen und Männern angestrebt werden. Der Frauenanteil liegt 2023 bei 22 % (inkl. Betriebsratsmitglieder).

Der Frauenanteil im IIG Aufsichtsrat lag 2023 bei **22 %**.

Aufsichtsrat – Diversität (2023)

	weiblich	männlich
Unter 30 Jahre	1	0
30 bis 50 Jahre	1	3
Über 50 Jahre	0	4

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 (Betriebsrat) Ralph Ribis (Betriebsrat)

Der Aufsichtsrat hat einen Bilanzausschuss und einen Arbeitsausschuss bestellt, welche jeweils aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, seinem Stellvertreter und zwei weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates bestehen. Dem Bilanzausschuss obliegt die Prüfung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts sowie die Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan. Dem Arbeitsausschuss obliegt die Vorberatung und Vorbereitung von

wichtigen Entscheidungen des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat der IIG hatte im Jahr 2023 fünf Sitzungen. Weiters haben zwei Bilanzausschusssitzungen zum Jahresabschluss und zur Vorbereitung des Wirtschaftsplanes stattgefunden.

Die Entscheidungsfindung und die Überwachung des Managements der Auswirkungen der Organisation auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen fällt in die Zuständigkeit des gesamten Aufsichtsrates.

**GRI 2-15,
SDG 5, 16**

Eine Prüfung von Interessenkonflikten vor der Nominierung bzw. Entsendung von Mitgliedern des Aufsichtsrates durch die Stadt Innsbruck, erfolgt in Form einer schriftlichen Bestätigung der nominierten Person darüber, dass keine beruflichen oder vergleichbaren Funktionen oder andere Umstände vorliegen, die die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten (§ 30b Abs. 1a GmbHG).

Regelungen zur Sicherstellung der Vermeidung von Interessenskonflikten sind in den Corporate Governance-Leitlinien für Beteiligungsunternehmen der Stadt Innsbruck (Pkt. 9.2) festgehalten. Gemäß diesen darf dem Aufsichtsrat z. B. nicht mehr als ein ehemaliges Mitglied der Geschäftsleitung angehören, für das die zweijährige Frist seit dem Ausscheiden aus der Geschäftsleitung noch nicht abgelaufen ist („Cooling-off“-Phase). Die Regelungen des Pkt. 9.2. sind wortgleich in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der IIG enthalten.

GRI 2-18

Die Bewertung der Leistungen des Aufsichtsrates erfolgt jährlich im Rahmen der Beschlussfassung der Generalversammlung durch die Stadt Innsbruck gegebenenfalls unter Heranziehung unabhängiger Dritter über die Entlastung des Aufsichtsrates. Darüber hinaus erfolgt die Leistungsbewertung anlassbezogen durch unabhängige Dritte. Weder im Berichtszeitraum, noch in der Vergangenheit mussten Maßnahmen als Reaktion auf die Bewertungen ergriffen werden, einschließlich Änderungen in der Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und der organisatorischen Praktiken.

**GRI 2-19,
2-20**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates beruht auf der vom Gemeinderat der Stadt Innsbruck am 16.07.2020 beschlossenen Richtlinie über die Qualifikation und Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern in Unternehmen mit Beteiligung der Landeshauptstadt Innsbruck, wobei für die Vergütung des Aufsichtsratsvorsitzenden eine gesonderte Vereinbarung besteht. Der Aufsichtsrat der IIG hat keinen Vergütungsausschuss gebildet.

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

**GRI 2-16a
2-18**

Die Geschäftsführung der IIG obliegt Herrn Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA. In seiner Funktion als Geschäftsführer steht er in regelmäßigem Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften der IIG sowie dem Aufsichtsrat und berichtet diesem ausführlich über die Gesellschaft betreffende, wesentliche Angelegenheiten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten der IIG.

Im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates werden die Berichte der Geschäftsführung zusätzlich inhaltlich erläutert. Jene Angelegenheiten, die einer Beschlussfassung des Aufsichtsrates bedürfen, ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen, dem Gesellschaftsvertrag sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates. Bezogen auf den Jahresdurchschnitt 2023 fasste der Aufsichtsrat je Sitzung vier Beschlüsse zu zustimmungspflichtigen Angelegenheiten. Der Inhalt der gefassten Beschlüsse wird in der Regel von der IIG nicht öffentlich kommuniziert.

3.3 PRINZIPIEN, LEITBILD UND UNTERNEHMENSKULTUR

GRI 2-23,
2-26

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 2-23

LEITBILD UND UNTERNEHMENSKULTUR



Abbildung 3: Leitbild und Unternehmenskultur

3.4 CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE

GRI 2-23

Corporate Governance

Die IIG legt größten Wert auf integrires Verhalten und handelt stets im Einklang mit geltendem Recht. Die Geschäftsführung verfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen hin sichtbar zu machen, bekennt sich die IIG zur Corporate Governance-Leitlinien für Beteiligungsunternehmen der Landeshauptstadt Innsbruck. Darauf aufbauend wird ein jährlicher Corporate Governance Bericht erstellt. (<https://www.iig.at/wp-content/uploads/2022/06/Beilage-B-CG-Bericht-2022-IIG-KG.pdf>)

GRI 2-23

Compliance und Unternehmenswerte

Die grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens sind im IIG-Leitbild abgebildet (vgl. Kap. 3.3, S. 25). Das Compliance-Management der IIG vereint den Code of Conduct und sämtliche Regelungen in Hinblick auf Verhalten und Ethik. In Hinblick auf Korruptionsprävention und den Umgang mit Interessenkonflikten verfolgt die IIG eine strikte Antikorruptionspolitik. Als öffentlichkeitsnahes Unternehmen unterliegen Mitarbeitende klaren Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Die Compliance-Richtlinie ist für alle Mitarbeitenden bindend und im IKS verankert. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance-Beauftragten wenden.

GRI 2-24, 2-25

Zur Umsetzung der EU-Hinweisgeberrichtlinie wurde 2023 ein elektronisches Hinweisgebersystem eingerichtet (<https://www.iig.at/hinweisgeberschutz/>). Die IIG stellt somit sicher, dass Verstöße gegen EU-Rechtsvorschriften einfach, sicher und vertraulich gemeldet werden können. Der transparente und offene Umgang mit sämtlichen Hinweisen ist der IIG ein zentrales Anliegen. Um der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen, werden auch Hinweise bearbeitet, die keine maßgeblichen Rechtsvorschriften der Europäischen Union betreffen oder von Personen eingebracht werden, die nicht in beruflicher Verbindung zur IIG stehen.

GRI 406-1 SDG 5, 8

Wie im Vorjahr sind auch im Berichtsjahr keine Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen aufgetreten, weshalb dementsprechend keine spezifischen Abhilfemaßnahmen getroffen werden mussten. Darüber hinaus gab es keine wesentlichen Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen während des Berichtszeitraumes.

GRI 2-27

3.5 AUSZEICHNUNGEN UND ZERTIFIZIERUNGEN



Mitglied- und Partnerschaften der IIG

GRI 2-28

Programmpartner:

- klimaaktiv

Fördermitglied:

- aut. Architektur und tirol
(Tiroler Architekturzentrum)

Mitglied:

- Klimabündnis Tirol
- Passivhaus Austria
- Netzwerk Passivhaus
- Wirtschaftskammer Tirol
(WKO)

Unterstützerin:

- e5-Programm
- Tirol 2050 energieautonom

4. DAS GESCHÄFTSJAHR 2023





4.1 WIRTSCHAFTSBERICHTE

INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG (IIG KG)

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG stellt sich im Wirtschaftsjahr 2023 wie folgt dar:

Als Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck sind wir ein sehr anlagenintensives Unternehmen. So wird der Buchwert der Positionen im **Anlagevermögen** zum 31.12.2023 in Summe mit über € 1 Milliarde ausgewiesen.

Anlagevermögen

Die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG verfügt per 31.12.2023 über ein **Eigenkapital** von € 599.592.484,81. Die Eigenkapitalquote beträgt 71,48 % (VJ: 72,64 %).

Eigenkapital

Die **Investitionstätigkeit** der Gesellschaft im Jahr 2023 war getragen von Neubauprojekten von insgesamt rund € 23,6 Mio., Sanierungsprojekten von rund € 14,6 Mio., Kosten für die Sanierung von Wohnungen und Geschäftslokalen von rund € 9,8 Mio. sowie Ausgaben für Liegenschaftserwerbe in der Höhe von rund € 2,4 Mio.

Investitionstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden Grundstücke in der Karmelitergasse zwischen Stadt Innsbruck und IIG getauscht. Damit wurde die Grundlage für die Schaffung des Bauplatzes für den Neubau des Studentenheimes in der Karmelitergasse sowie die Situierung der öffentlichen Flächen geschaffen. Die IIG hat saldiert um 251 m² mehr erhalten als hingegeben und entspricht dies einer Steigerung des Eigenkapitals von € 456.000,00.

Zum 31.12.2023 beträgt die Summe der Baukonten für Anlagen im Bau rund € 25,7 Mio.

An **Umsatzerlösen** wurden im Abschlussjahr € 73.023.738,94 (VJ: € 62.709.135,25) erzielt. Die Steigerung zum Vorjahr beträgt € 10.314.603,69 (16,5 %) und resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Hauptmietzinse sowie Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, wobei auf Grund der stark gestiegenen Energiepreise im Jahr 2023 die Vorauszahlungen für Betriebskosten um rund 18 % und die Vorauszahlungen für Heizkosten um rund 100 % erhöht wurden.

Umsatzerlöse

Die **Cash Earnings** des Abschlussjahres verstehen sich als Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen und betragen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr € 26.064.342,57 (VJ: € 30.967.628,07). Diese Zahl stellt eine Kenngröße als Maßstab für die Ertragskraft des Unternehmens dar.

Cash Earnings

Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** in Höhe von € 29.606.415,58 (VJ: € 32.435.005,62) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 2,75 % (VJ: 3,05 %).

EBITDA

Für die im Anlagevermögen der Gesellschaft befindlichen Objekte wurden im Jahr 2023 rund € 39,6 Mio. (VJ: € 35,9 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.

Hauptmietzinsentgelte

Die Steigerung bei den Hauptmietzinsen resultiert im Wesentlichen aus der Vorschreibung der vereinbarten Wertsicherungen der Hauptmietzinse, inflationsbedingten Anpassungen

der §-4-5-Mieten und Kategoriemieten per 01.08.2023 um rund 5 % und der Anpassung der Richtwertmieten per 01.05.2023 um 2 % sowie die höheren Mietvorschreibungen bei Neuvermietungen der generalsanierten Wohnungen, der Vermietung der neu errichteten Einheiten sowie erhöhten Wohnbauförderungsmieten auf Grund gestiegenen Rückzahlungen für WBF-Darlehen und Bankergänzungsdarlehen.

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 per 01.07.2023 von 4,23/m² pro Jahr auf 4,47/m² pro Jahr angepasst.

Verwaltungskosten

Unter der Position aktivierte Eigenleistungen wurde im Wirtschaftsjahr 2023 in Summe € 1.598 Tsd. (VJ: € 1.048 Tsd.) ausgewiesen. Dies betrifft Eigenleistungen zu aktivierten Bauleistungen wobei nach UGB der Gemeinkostenabschlag berücksichtigt wurden.

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 € 655.520,47 (VJ: € 409.671,23) sowie Annuitätzuschüsse insbesondere für thermische Sanierungen und nachträgliche Liftzubauten im Altbestand in Höhe von € 325.258,76 (VJ: € 308.233,04) erfasst.

**Zuschüsse/
Baukostenbeiträge**

Den Erträgen gegenüber stehen **Aufwendungen** für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten in der Höhe von € 39.271 Tsd. (VJ: € 29.932 Tsd.) sowie Materialaufwendungen in der Höhe von € 1.226 Tsd. (VJ: € 1.221 Tsd.). Die Erhöhung bei den Betriebs- und Heizkosten ist im Wesentlichen auf die stark gestiegenen Energiepreise im Jahr 2023 zurückzuführen und wurden wie vorgeannt die Vorauszahlungen auch dementsprechend angepasst um größere Nachzahlungen im Zuge der Nebenkostenabrechnung zu vermeiden.

Aufwendungen

Die **Erhaltungsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen für die laufende Instandhaltung inkl. Rücklagenzahlungen an die WEGs von € 6.356 Tsd. (VJ: € 7.358 Tsd.), für Generalsanierungen oder größere Instandsetzungsmaßnahmen im Betrag von € 3.330 Tsd. (VJ: € 1.278 Tsd.) sowie Aufwendungen für Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel in Höhe von € 2.884 Tsd. (VJ: € 4.197 Tsd.) sowie Mieterwechsel bei Lokalen in Höhe von € 266 Tsd. (VJ: € 188 Tsd.) abzüglich der darin enthaltenen internen Leistungsverrechnungen. Ergänzend kann hier berichtet werden, dass von unseren Handwerksbetrieben Instandhaltungsleistungen im Wert von € 4.612 Tsd. (VJ: € 3.611 Tsd.) erbracht wurden, die gemäß UGB als interne Leistungsverrechnung nicht als Instandhaltungsaufwand in der GuV ersichtlich sind.

Erhaltungsaufwendungen

An **Personalaufwendungen** wurden im Wirtschaftsjahr 2023 insgesamt € 9.079 Tsd. (VJ: € 7.811 Tsd.) aufgewendet.

Personalaufwendungen

Die Erhöhung der Personalaufwände erklärt sich einerseits durch die inflationsbedingte Anpassung der kollektivvertraglichen Löhne und Gehälter (6,3 % zuzüglich eines Fixbetrages von € 50) sowie der individuellen kollektivvertraglich vorgesehenen Vorrückungen als auch etwaige Umstufungen der Verwendungsgruppen und andererseits durch die Neueinstellungen insbesondere im Geschäftsbereich Technik.

Die **Abschreibungen** für alle im Eigentum der Gesellschaft stehenden Gebäude beträgt im Wirtschaftsjahr 2023 rund € 26,3 Mio. (VJ: € 26,5 Mio.). Die Reduktion der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen daraus, dass einerseits zusätzliche Abschreibungen auf Grund der Investitionen dazugekommen sind und andererseits einige Objekte nunmehr voll abgeschrieben sind und daher keine Abschreibung mehr erfolgt.

Abschreibungen

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 %
Photovoltaikanlage	20	5,00 %
Büroeinrichtung, Betriebsausstattung	10	10,00 %
Fahrzeuge (Autos)	8	12,50 %
EDV-Geräte, Werkzeuge	3	33,33 %

Im Wirtschaftsjahr 2023 gab es – wie auch im Vorjahr – keine **außerplanmäßigen Abschreibungen**.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von € 3.606 Tsd. (VJ: € 3.962 Tsd.) 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 Absiedelungskosten, Aufwand für EDV, Aufwand für Projektstudien usw.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Das im Wirtschaftsjahr 2023 ausgewiesene **Betriebsergebnis** beträgt € 3.014.927,27 (VJ: € 6.008.595,08). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere daraus, dass im Vorjahresergebnis Einmaleffekte i. H. v. rund € 4,1 Mio. enthalten waren (Erträgen aus dem Abgang von Anlagen und Auflösung von Rückstellungen).

Betriebsergebnis

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

Der **Jahresfehlbetrag** für das Wirtschaftsjahr 2023 beträgt € 173.660,35 (VJ: Jahresüberschuss € 4.413.489,59). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der vorgenannten Veränderung des Betriebsergebnisses.

Jahresfehlbetrag

Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** in Höhe von € 29.606.415,58 (VJ: € 32.435.005,62) beträgt in Relation zum Gesamtkapital 2,75 % (VJ: 3,05 %).

EBITDA

Der **Netto-Geldfluss (Cash-Flow)** ist die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres und beträgt für den Berichtszeitraum € -7.841.444,86.

Cash-Flow

Die Gesellschaft konnte im Abschlussjahr einen Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von € 18.591.836,58 erzielen (VJ: € 24.962.232,47). Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt € -33.366.502,31 (VJ: € -32.757.771,18) und setzt sich im Wesentlichen einerseits aus Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund € 44,8 Mio., sowie andererseits aus erhaltenen Investitionszuschüssen in Höhe von rund € 10,7 Mio. zusammen. Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € +6.933.220,87 (VJ: € +10.558.799,73) und beruht insbesondere auf der Veränderung der Bankverbindlichkeiten.

Die **Nettoverschuldung** (der Saldo aus verzinslichem Fremdkapital und flüssigen Mitteln) beträgt € 190.470.965,79. Als Nettoverschuldungsgrad zum Bilanzstichtag errechnet sich ein Wert von 31,77 % (VJ: 28,16 %).

Nettoverschuldung

Die Kennzahlen gemäß § 23 und § 24 URG, nämlich **Eigenkapitalquote** und **Schuldentilgungsdauer** wurden ermittelt. Sie ergaben eine Eigenkapitalquote von 71,48 % (VJ: 72,64 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 17,7 Jahren (VJ: 16 Jahre). Es besteht kein Reorganisationsbedarf gem. Unternehmensreorganisationsgesetz.

Eigenkapitalquote
Schuldentilgungsdauer

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Jahresvoranschlag verankerten Ziele im Wirtschaftsjahr 2023 zur Gänze erreicht werden konnten und die positive Entwicklung fortgesetzt werden konnte.

Ausblick auf 2024

Für das Wirtschaftsjahr 2024 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 führte zu steigenden Heiz- und Betriebskosten. Im Jahr 2024 haben sie die Preise vergleichsweise wieder entspannt und wird dies weiter beobachtet.

Im Jahr 2022 wurde das historisch niedrige Zinsniveau in Europa beendet und kam es zu starken und raschen Anhebungen der Zinsen. Dies führte zu höheren Bankannuitäten, die wiederum betreffend die WBF-Mieten gemäß Kostendeckungsprinzip weiterverrechnet werden mussten. Als Reaktion auf die stark gestiegenen Bankzinsen haben wir im Jahr 2023 Mietzinsdämpfungsmaßnahmen bei den IIG-WBF-Mieten unternommen wie z. B.:

- Bei bestehenden WBF-Ergänzungsdarlehen für Wohnanlagen wurden die Raten vorübergehend „eingefroren“ und waren weitere Mietzinserhöhungen dementsprechend zumindest vorübergehend nicht notwendig.
- Verlängerung der Darlehenslaufzeiten von 25 Jahre auf 30 Jahre für aktuelle WBF-Ergänzungsdarlehen.
- Ersatz von WBF-Bankergänzungsdarlehen durch Eigenmittel.

Nachdem sich die Inflationswerte verbessert haben, hat die EZB erste Zinssenkungen im Jahr 2024 in Aussicht gestellt und wird dies genau beobachtet.

Mit 01.04.2023 erfolgte 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 und per 01.05.2024 eine Erhöhung um weitere 2,0 %. Die Mindereinnahmen bis zur nächsten gesetzlich vorgesehenen Erhöhung mit 01.04.2025 errechnen sich mit € 1.230.906,49, wobei der Gemeinderat einen Gesellschafterzuschuss der Stadt Innsbruck an die IIG zur Stärkung der Liquidität bemessen mit 50 % dieser Mindereinnahmen beschlossen hat.

Der Vollständigkeit halber kann hier noch angeführt werden, dass die IIG freiwillig (und bis auf Widerruf) einen Sozialabschlag von 15,5 % vom Richtwert für Tirol vorschreibt. Dieser Sozialabschlag entspricht derzeit Mindereinnahmen von rund € 1,7 Mio. pro Jahr.

Noch vor Weihnachten 2023 wurde von der Regierung das „3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ beschlossen. Es sieht vor, dass die Kategoriemieten (sowie §-45-Mieten) und Richtwertmieten ab 2025 immer zum 01.04. angepasst werden und dabei höchstens um 5 % erhöht werden.

Das bedeutet für uns, dass die bevorstehende Erhöhung der Kategoriemieten (sowie §-45-Mieten) im Jahr 2024 nicht eintritt, sondern erst um 5 % mit 01.04.2025 erfolgt. Das gilt auch für die Verwaltungskostensätze, da diese dem KAT-A Satz entspricht. Die vorgenannte freiwillig verzögerte Anpassung der Richtwertmieten der IIG im Hinblick auf die gesetzliche Anpassung per 01.04.2023 ist davon nicht betroffen.

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 und für die Schaffung von leistbarem Wohnraum.

Ab dem Jahresabschluss 2025 ist im Lagebericht auch ein Bericht gemäß CSRD-Richtlinie sowie Taxonomie-Verordnung zu veröffentlichen und zu auditieren. Obwohl die IIG sich schon seit einigen Jahren mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt und hier aktiv eine Vorreiterrolle eingenommen hat, sind für diese Berichterstattung einige Prozesse zu definieren und Daten erforderlich. Die vorbereitenden Arbeiten werden im Jahr 2024 gestartet. Die Berichtspflichten gemäß CSRD- sowie Taxonomie-Richtlinie der EU stellen auch die IIG vor große Herausforderungen. Insbesondere die Gestaltung von entsprechenden Prozessen und Sammlung sowie Aufbereitung der Daten wird eine intensive und bereichsübergreifende Zusammenarbeit erfordern.

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 relativ hohe 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 IIG GmbH) 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.

Das **(Umlauf-)Vermögen** zum 31.12.2023 beträgt € 85.763,36 und ist um € 1.240,57 höher als im Vorjahr.

Umlaufvermögen

Das **Eigenkapital** ist zum 31.12.2023 geringfügig um € 724,53 auf € 65490,61 angewachsen.

Eigenkapital

Die **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus Zahlungsverpflichtungen gegenüber öffentlichen Dienststellen und der IIG KG und betragen € 7.550,65 (VJ: € 10.533,41).

Verbindlichkeiten

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 2.474,53 (VJ: € 2.462,97) und führt unter Berücksichtigung der Mindest-KÖSt zu einem Jahresüberschuss von € 724,53 (Vorjahr € 712,97).

Jahresergebnis

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. Im Jahr 2023 wurde die Verwaltung von zwei Objekten für die Innsbrucker Sozialen Dienste GmbH übernommen.

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.

Das **Anlagevermögen** zum 31.12.2023 beträgt rund € 6,6 Mio. und enthalten sind die Wohnanlagen „Duett“ Amraser Straße 28–31/Pradler Straße 78 und „Callas“ Höttinger Au 74 i. H. v. € 5.963.761,34 sowie die PV-Anlagen Möslalm und Karmelkloster mit € 236.534,49, außerdem Anlagen im Bau in Höhe von € 444.354,45 aus dem Projekt PV-Anlage Moho Areal.

Anlagevermögen

Das **(Umlauf-)Vermögen** zum 31.12.2023 beträgt € 3.946.095,86 (VJ: € 2.553.232,57). Die bereits geleisteten Anzahlungen für das Projekt Iglis, Am Bichl 3 erhöhen die Vorräte für noch nicht abrechenbare Leistungen um € 535.202,82 auf € 2.093.462,07.

Umlaufvermögen

Die **liquiden Mittel** zum Bilanzstichtag haben sich im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres um rund € 465 Tsd. erhöht.

Liquide Mittel

Das **Ergebnis vor Steuern** beläuft sich auf € 48.295,01 (VJ: € 14.260,73). Unter Berücksichtigung der Mindest-KöSt von € 1.750,00 beträgt der Jahresüberschuss € 46.545,01.

Jahresergebnis

Im Geschäftsfeld Leistbare städtische Eigentumswohnungen wurde der zweite Teilbetrag für Honorare Projektentwicklung für die Projekte Höttinger Au 74 und Amraser Straße 28–31/Pradler Straße 78 verrechnet. Auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses der Stadt Innsbruck wurden die Wohnungen jedoch nicht verkauft, sondern vorerst auf 5 Jahre vermietet. Die Finanzierung erfolgte über eine Mietzinsvorauszahlung der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG, welche als passiver Rechnungsabgrenzungsposten mit einem jährlichen Betrag aufgelöst wird.

Auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung wurde eine Wohnung im Objekt „Duett“ (Amraser Straße 28–31/Pradler Straße 78) als leistbare Eigentumswohnung verkauft.

Ausblick auf 2024

Im Geschäftsfeld Verwaltung Wohnungseigentum (WEG) sind im Jahr 2024 weitere Honorare für die Abwicklung diverser Balkonsanierungen zu erwarten.

Für die Innsbrucker Soziale Dienste GmbH wird die buchhalterische Betreuung weiterer Objekte mit insgesamt 97 Wohnungen mit 01.01.2024 übernommen.

Im Geschäftsfeld Leistbare städtische Eigentumswohnungen befindet sich das eigene Projekt in Igls, Am Bichl 3 im Bau und es werden weiterhin Anzahlungen auf die Baukosten geleistet.

Im Geschäftsfeld Baubetreuung für fremde PV-Anlagen wird die PV-Anlage auf dem Tiroler Landestheater betreut.

Die eigenen PV-Anlagen werden auf dem Moho Areal wird im Februar 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen.

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.

Die im Vorjahr begonnene Errichtung von Photovoltaikmodulen am Areal des Reitsportzentrums Igls konnte im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen werden und beginnend mit Juli 2023 wurde erstmals in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Der Buchwert des **Anlagevermögens** beträgt zum 31.12.2023 gesamt € 9.395.107,00 (VJ: € 10.257.638,38).

Anlagevermögen

Das gesamte **Umlaufvermögen** inklusive der Rechnungsabgrenzungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 258.060,02 und ist somit um € 98.454,37 niedriger als im Vorjahr.

Umlaufvermögen

Das **Eigenkapital** beträgt zum Bilanzstichtag € 6.140.464,66 (VJ: € 6.511.912,11). Die **Investitionszuschüsse** sind mit einem Betrag von € 3.411.333,87 (VJ: € 3.887.340,16) bilanziert.

**Eigenkapital
Investitionszuschüsse**

Die Summe der **Verbindlichkeiten** beläuft sich auf € 74.684,85 und ist somit um € 114.070,75 niedriger als im Vorjahr.

Verbindlichkeiten

Das **Ergebnis vor Steuern** ist mit € -359.620,80 um € 214.315,13 positiver als im Vorjahr.

Jahresergebnis

Für das Jahr 2023 ergibt sich ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von € 361.370,80 (VJ: € 575.685,93).

Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag wird durch die Auflösung von Kapitalrücklagen vollständig abgedeckt. Zusätzlich erfolgt eine Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von € 100.000,00. Dies führt sohin zu einem Bilanzgewinn von € 100.000,00 im Geschäftsjahr 2023 und es können im Jahr 2024 Entnahmen der Gesellschafterin bis zu € 100.000,00 erfolgen.

Die Leistung der PV Anlage beträgt rund 490.000 kWh pro Jahr, womit die ISpA durch diese saubere und emissionsfreie Energieerzeugung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität leistet.

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-Siegfried-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 Kautionsparbüchern der Mieter. Der Buchwert des Anlagevermögens beträgt zum 31.12.2023 insgesamt € 563.238,28 (VJ: € 315.494,88). Es wurden die Erweiterung der PV-Anlage auf der Markthalle sowie die PV-Anlage auf der Markthallengarage angeschafft.

Anlagevermögen

Der Bestand an liquiden Mitteln ist gesunken, weil die Anschaffung der PV-Anlagen aus Eigenmitteln finanziert wurde.

Das **Umlaufvermögen** inkl. Vorräte und Rechnungsabgrenzungsposten beträgt zum 31.12.2023 € 561.507,91 (VJ: € 749.295,41).

Umlaufvermögen

Die **Forderungen** gegenüber den Kunden (= Mieter) sind von € 44.749,63 im Vorjahr auf € 31.236,24 zum Bilanzstichtag zurückgegangen.

Forderungen

Die **Verbindlichkeiten** inkl. sonstige Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich zum 31.12.2023 in Summe auf € 206.644,71 (VJ: € 208.161,10).

Verbindlichkeiten

Das **Ergebnis vor Steuern** errechnet sich zum 31.12.2023 mit € 62.280,55 (VJ: € +55.005,68). Unter Berücksichtigung der Mindest-KöSt ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 60.530,55, wobei unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von € 163.854,63 ein Bilanzgewinn von € 224.385,18 verbleibt.

Jahresergebnis

Die Kapitalflussrechnung für 2023 zeigt, dass im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ein **Cash-Flow** von rund € -205 Tsd. verzeichnet werden konnte.

Cash-Flow

Die **Umsatzerlöse** sind im Vergleich zum Vorjahr um rund € 122 Tsd. gestiegen. Dabei sind die Erlöse aus Mietzinseinnahmen um € 29 Tsd. gestiegen, die Erlöse aus Betriebskosten um € 96 Tsd. gestiegen.

Umsatzerlöse

Aufwandseitig ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung bei den Betriebskosten (€ 141 Tsd.), für Instandhaltungen wurden € 12 Tsd. mehr aufgewendet, der Personalaufwand war um € 6 Tsd. höher, die Abschreibungen sind um € 7 Tsd. gesunken.

Aufwendungen

Besonders herausfordernd war auch im Jahr 2023 die Steigerung der Energiekosten. Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Markthalle im Mai 2021 sowie die Inbetriebnahme der Erweiterung dieser PV-Anlage und der PV-Anlage auf dem Dach der Markthallengarage bedeuten nicht nur einen positiven Klimabeitrag, sondern konnte in diesem Jahr die stark gestiegenen Strom- und damit Betriebskosten für die Mieter beim Allgemeinstrom um rund € 59 Tsd. entlasten.

Aus wirtschaftlicher Sicht konnte im Jahr 2023 der positive Trend der Vorjahre weiterhin fortgesetzt werden.

4.2 JAHRESABSCHLÜSSE

Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG (IIG KG)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		230.520,01	247.458,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.014.556.627,50		982.773.171,19
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.994,39		20.389,39
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.489.838,67		1.984.234,45
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.705.164,55		42.826.794,28
		1.045.774.625,11	1.027.604.589,31
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		3.634.520,80	3.234.520,80
SUMME Anlagevermögen		1.049.639.665,92	1.031.086.568,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		190.186,76	160.372,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	654.550,21		493.338,47
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.537.944,40		3.420.715,33
3. Sonstige Forderungen Kommanditist	1.129.800,70		1.343.928,73
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.004.281,14		10.290.777,55
		14.326.576,45	15.548.760,08
<i>– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 7.264.293,70 (EUR 6.157.989,73)</i>			
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		7.264.789,65	15.106.234,51
SUMME Umlaufvermögen		21.781.552,86	30.815.367,16
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.921.319,79	0,00
Sonstige Rechnungsabgrenzungen			
		1.077.342.538,57	1.061.901.935,28

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Kommanditkapital			
Bedungene Einlagen		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklagen			
Nicht gebundene Kapitalrücklagen		598.602.162,34	587.535.689,76
III. Bilanzgewinn		940.322,47	14.238.179,25
– Gewinnvortrag 0,00 (EUR 9.824.689,66)			
SUMME Eigenkapital		599.592.484,81	601.823.869,01
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		238.502.075,62	233.414.207,07
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	28.737,56		36.051,07
2. Sonstige Rückstellungen	7.107.434,21		5.883.055,82
SUMME Rückstellungen		7.136.171,77	5.919.106,89
D. VERBINDLICHKEITEN			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.694.966,49 (EUR 14.542.907,68)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 197.635.817,08 (EUR 184.865.979,71)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.415.157,33		184.314.569,30
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 245.718,28 (EUR 64.889,50)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 197.169.439,05 (Euro 184.249.679,80)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.342.067,05		8.672.255,98
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.342.067,05 (EUR 8.672.255,98)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.428,33		4.578,51
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.428,33 (EUR 4.578,51)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten Kommanditist	644.966,23		694.221,72
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 644.966,23 (EUR 694.221,72)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.920.164,63		5.723.261,88
– davon aus Steuern EUR 162.419,74 (EUR 131.331,13)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 227.197,62 (EUR 207.771,86)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.453.786,60 (EUR 5.106.961,97)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 466.378,03 (EUR 616.299,91)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Baukostenbeiträge übrige		20.781.022,80	21.335.864,92
		1.077.342.538,57	1.061.901.935,28

Innsbrucker Immobilien GmbH & CO KG (IIG KG)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Verrechnung Betriebskosten	20.404.449,27		16.522.952,26	
b) Verrechnung Heizkosten	4.889.156,79		2.875.367,46	
c) Hauptmietzinse	39.622.431,88		35.876.724,20	
d) Baurechte, Fruchtgenuss usw.	897.932,51		872.718,59	
e) Grundkosten	1.111.562,71		990.636,47	
f) Verwaltungskosten (Vermietung)	3.079.781,05		2.633.990,91	
g) Vergebühungen	56.055,63		46.994,87	
h) Verwaltungskosten IISG	1.119.900,50		1.136.215,64	
i) Sonstige	1.842.468,60		1.753.534,85	
SUMME Umsatzerlöse		73.023.738,94		62.709.135,25
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.597.725,81		1.047.870,89
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	110.694,85		3.802.859,62	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	97.813,51		319.834,40	
c) Übrige				
Mahnspesen	27.111,91		30.271,14	
Zuschüsse/Baukostenbeiträge	7.013.332,75		6.909.446,17	
Sonstige Erträge	675.790,54		669.593,88	
SUMME Sonstige betriebliche Erträge		7.924.743,56		11.732.005,21
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand	-1.225.772,02		-1.221.242,54	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
Aufwand Betriebskosten	-21.368.326,53		-17.527.634,23	
Aufwand Heizkosten	-4.899.658,97		-2.911.511,46	
Aufwand Instandhaltung	-12.836.060,24		-9.373.716,18	
Aufwand Regresse	-120.254,61		-60.243,73	
Aufwand Vergebühungen	-4.7035,66		-58.285,83	
Sonstige bezogene Leistungen	0,00		-426,60	
SUMME Aufwendungen		-40.497.108,03		-31.153.060,57

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
5. Personalaufwand				
a) Löhne	-980.004,96		-722.644,50	
b) Gehälter	-5.778.842,85		-5.060.089,80	
c) Soziale Aufwendungen	-2.320.553,67		-2.028.772,67	
SUMME Personalaufwand		-9.079.401,48		-7.811.506,97
– davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR -117.204,14 (EUR -104.766,65)				
– davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR -2.064.294,42 (Euro -1.815.101,83)				
6. Abschreibungen				
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-26.348.697,77		-26.554.138,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Übrige		-3.606.073,76		-3.961.710,25
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7		3.014.927,27		6.008.595,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		353.485,39		41.450,69
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 49.540,30 (EUR 0,00)				
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.448.492,23		-1.467.377,55
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10		-3.095.006,84		-1.425.926,86
12. Ergebnis vor Steuern		-80.079,57		4.582.668,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie der Kommanditistin		-93.580,78		-169.178,63
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag		-173.660,35		4.413.489,59
15. Auflösung von Kapitalrücklagen		1.113.982,82		0,00
16. Gewinnvortrag				
a) Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		9.824.689,66
17. Bilanzgewinn		940.322,47		14.238.179,25

Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		7.231,80	3.692,34
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		78.531,56	80.830,45
SUMME Umlaufvermögen		85.763,36	84.522,79
		85.763,36	84.522,79

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital)		50.000,00	50.000,00
II. Bilanzgewinn – davon Gewinnvortrag EUR 14.766,08 (EUR 14.053,11)		15.490,61	14.766,08
SUMME Eigenkapital		65.490,61	64.766,08
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		12.722,10	9.223,30
C. VERBINDLICHKEITEN			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.550,65 (EUR 10.533,41)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 3.357,80)	0,00		3.357,80
2. Sonstige Verbindlichkeiten	7.550,65		7.175,61
– davon aus Steuern EUR 5.105,55 (EUR 4.806,04) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.445,10 (EUR 2.369,57) – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.550,65 (EUR 7.175,61)		7.550,65	10.533,41
		85.763,36	84.522,79

Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG GmbH)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse			
2. Sonstige betriebliche Erträge		247.241,68	226.446,17
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		0,00	3.357,80
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	-186.462,11		-174.404,76
b) Soziale Aufwendungen	-36.774,15		-32.090,85
SUMME Personalaufwand		-223.236,26	-206.495,61
– davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR -2.852,89 (EUR -2.660,97)			
– davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR -30.422,46 (EUR -29.429,88)			
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-21.530,89	-20.845,39
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4		2.474,53	2.462,97
6. Ergebnis vor Steuern		2.474,53	2.462,97
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.750,00	-1.750,00
8. Ergebnis nach Steuern		724,53	712,97
9. Jahresüberschuss		724,53	712,97
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.766,08	14.053,11
11. Bilanzgewinn		15.490,61	14.766,08



Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	5.963.761,34		0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.534,49		0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	444.354,45		2.943.584,72
SUMME Anlagevermögen		6.644.650,28	2.943.584,72
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Noch nicht abrechenbare Leistungen		2.093.462,07	1.558.259,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	848.994,89		456.032,86
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	500,00		500,00
		849.494,89	456.532,86
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		1.003.138,90	538.440,46
SUMME Umlaufvermögen		3.946.095,86	2.553.232,57
		10.590.746,14	5.496.817,29

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	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		2.243.000,00	1.503.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere (freie) Rücklagen		150.000,00	150.000,00
IV. Bilanzverlust – davon Verlustvortrag EUR -72.492,61 (EUR -85.003,34)		-25.947,60	-72.492,61
SUMME Eigenkapital		2.417.052,40	1.630.507,39
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		64.051,20	45.500,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 937.777,20 (EUR 914.534,89)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.269.924,00 (EUR 2.902.775,01)			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 835.507,03 (EUR 831.682,36)	835.507,03		831.682,36
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.372.194,21		2.985.627,54
– davon aus Steuern EUR 46.700,20 (EUR 55.508,33)		2.207.701,24	3.817.309,90
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 102.270,21 (EUR 82.852,53)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.269.924,00 (EUR 2.902.775,01)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.898.441,30	0,00
		10.590.746,14	5.496.817,29

Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse		2.830.652,26	2.306.185,15
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		535.202,82	1.554.086,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.396,02	2.378,25
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		30,00
b) Übrige	10.512,29		2.381,23
		10.512,29	2.411,23
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-1.242.133,96		-2.030.213,62
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-738.404,82		-597.550,95
		-1.980.538,78	-2.627.764,57
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-85.182,82	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.247.697,98	-1.222.242,09
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7		67.343,81	15.054,43
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-19.048,80	-793,70
10. Zwischensumme aus Z 9 bis 9		-19.048,80	-793,70
11. Ergebnis vor Steuern		48.295,01	14.260,73
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.750,00	-1.750,00
13. Ergebnis nach Steuern		46.545,01	12.510,73
14. Jahresüberschuss		46.545,01	12.510,73
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-72.492,61	-85.003,34
16. Bilanzverlust		-25.947,60	-72.492,61



Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	8.628.783,00		9.847.504,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	766.324,00		0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00		410.134,38
SUMME Anlagevermögen		9.395.107,00	10.257.638,38
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.036,01		8.145,91
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	34.491,72		34.950,87
		46.527,73	43.096,78
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		199.553,11	301.308,67
SUMME Umlaufvermögen		246.080,84	344.405,45
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Sonstige Rechnungsabgrenzungen		11.979,18	12.108,94
		9.653.167,02	10.614.152,77

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Nennkapital (Stammkapital)		1.526.129,52	1.526.129,52
– davon Nennkapital eingezahlt EUR 1.526.129,52 (EUR 1.526.129,52)			
Eingefordertes Nennkapital		1.526.129,52	1.526.129,52
II. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen		4.514.335,14	4.985.782,59
III. Bilanzgewinn		100.000,00	0,00
SUMME Eigenkapital		6.140.464,66	6.511.912,11
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.411.333,87	3.887.340,16
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		26.683,64	26.144,90
D. VERBINDLICHKEITEN			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 74.684,85 (EUR 188.755,60)			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.021,14		188.266,34
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 60.021,14 (EUR 188.266,34)			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	14.663,71		489,26
– davon aus Steuern EUR 14.346,34 (EUR 7,60)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 317,37 (EUR 481,66)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 14.663,71 (EUR 489,26)			
		74.684,85	188.755,60
		9.653.167,02	10.614.152,77

Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse		450.083,72	385.410,50
2. Personalaufwand			
a) Gehälter	17.073,96		18.712,12
b) Soziale Aufwendungen	3.813,89		4.250,64
		20.887,85	22.962,76
3. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		725.022,39	706.307,71
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.800,59	230.129,60
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4		-359.627,11	-573.989,57
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6,31	56,64
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00	3,00
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7		6,31	53,64
9. Ergebnis vor Steuern		-359.620,80	-573.935,93
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.750,00	1.750,00
11. Ergebnis nach Steuern		-361.370,80	-575.685,93
12. Jahresfehlbetrag		361.370,80	575.685,93
13. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Auflösung nicht gebundener Kapitalrücklagen		461.370,80	575.685,93
14. Bilanzgewinn		100.000,00	0,00



Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Homepage	2.500,02	7.500,02
II. Sachanlagen		
1. Investitionen in Mietobjekte	97.491,01	95.415,54
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.860,53	151.445,31
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	70.386,72	61.134,01
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.879,71	5.797,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	36.998,21	29.831,31
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	76.481,72	66.001,14
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	442.773,27	647.665,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Transitorische Posten	1.375,00	0,00
SUMME Aktiva	1.124.746,19	1.064.790,29

PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Eingefordertes Stammkapital		
1. Stammkapital – davon eingezahlt EUR 595.917,24 (EUR 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	14.441,56	14.441,56
IV. Bilanzgewinn	224.385,18	163.854,63
– davon Gewinnvortrag EUR 163.854,63 (EUR 110.599,33)		
B. SUBVENTIONEN UND ZUSCHÜSSE	3.296,12	5.493,56
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	13.775,78	4.163,68
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 85.729,28 (EUR 103.417,81) – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	85.729,28	103.417,81
2. Sonstige Verbindlichkeiten – davon gegenüber Abgabenbehörden EUR 1.719,93 (EUR 11.471,13) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.135,37 (EUR 3.335,52) – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 102.562,92 (EUR 94.734,11) – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	102.562,92	94.734,11
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.715,91	5.845,50
SUMME Passiva	1.124.746,19	1.064.790,29

Innsbrucker Markthallen-Betriebs Ges.m.b.H. (MHI)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
I. Mieteinnahmen		493.601,51		464.326,23
II. Erlöse Betriebskosten		382.359,70		286.611,89
III. Werbeerlöse		60.710,41		67.152,18
IV. Sonstige betriebliche Erlöse		62.412,43		57.689,33
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a. Übrige		2.707,31		3.593,54
3. Betriebsleistung		1.001.791,36		879.373,17
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a. Materialaufwand		17.870,88		23.196,08
b. Aufwand Betriebskosten		453.465,10		312.705,42
c. Aufwand für Instandhaltungen/Sonstiges		78.963,84	550.299,82	66.482,81
5. Personalaufwand				
a. Löhne		760,73		884,76
b. Gehälter		73.808,73		66.904,75
c. Soziale Aufwendungen				
ca. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen		1.087,43		976,00
cb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeträge		19.712,33		18.705,96
cc. Sonstige Sozialaufwendungen		1.092,46	21.892,22	3.396,99
6. Abschreibungen				
a. Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
aa. Planmäßige Abschreibungen			45.390,06	52.259,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen		2.865,14		1.982,30
b) Übrige		254.008,16	256.873,30	275.794,92
8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7 (Betriebsergebnis)			54.287,96	56.083,98
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			9.412,44	395,44

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.419,85		1.473,74
11. Zwischensumme aus Z 9 bis 10 (Finanzerfolg)		7.992,59		-1.078,30
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 8 und 11)		62.280,55		55.005,68
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.750,00		1.750,38
14. Ergebnis nach Steuern		60.530,55		53.255,30
15. Jahresüberschuss		60.530,55		53.255,30
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		163.854,63		110.599,33
17. Bilanzgewinn		224.385,18		163.854,63



4.3 BERICHT ZUM WIRTSCHAFTLICHEN UMFELD IM GESCHÄFTSJAHR

RISIKOANALYSE

Da das Vermögen der IIG KG 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 rund die Hälfte der Darlehen fix und die Hälfte der Darlehen variabel verzinst. Sämtliche Errichtungsdarlehen (WBF-Darlehen und die entsprechenden Ergänzungsdarlehen) sowie Grundstücks- bzw. Ankaufdarlehen, die weiterzuerrechnen 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

Versicherungspolitik

Die Versicherungspolitik der IIG ist 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 Bilanzstichtag betragen über 2 Milliarden Euro.

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 IIG Gesellschaften 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 Wohnungs-sanierungen besteht eine 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,

Polizzenachträge 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.



IIG Betriebsstandort, Roßaugasse 4

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. (MHI) und der gesamten Liegenschaft Herzog-Siegmond-Ufer 1–3. Per 06.08.2013 wurde Dr. Franz Danler, LL. M., MBA 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 01.01.2015 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-, Körperschaftsteuer) 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 jährlich 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 fristgerechter Leistung von sämtlichen Entgelten, wie Mietzinse, Betriebskosten, Anerkennungzinse u. a. m., die Wertanpassung von Entgelten, die Vornahme von Abrechnungen sowie 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 angemieteten Objekten 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 überwiegende 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	09523	WEG Roseggerstraße 3
09013	WEG Amraser Straße 74	09524	WEG Roseggerstraße 5
09018	WEG Amraser Straße 130	09623	WEG Schlossergasse 3/Marktgraben 27
09019	WEG Amraser Straße 132	09637	WEG Schützenstraße 56/58
09029	WEG An-der-Lan-Straße 29/31	09639	WEG Schützenstraße 60/62
09032	WEG An-der-Lan-Straße 37/39	09728	WEG Wilhelm-Greil-Straße 23
09037	WEG An-der-Lan-Straße 52/54	09750	WEG An-der-Lan-Straße 28–34 C u. a.
09091	WEG Defreggerstraße 42	09784	WEG Arzl Süd, Abschnitt A-2
09092	WEG Defreggerstraße 44	09792	WEG Arzl-Süd, Abschnitt A-1
09200	WEG Gabelsbergerstraße 28	09805	WEG Kajetan-Sweth-Straße 26–38
09201	WEG Gabelsbergerstraße 30	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
09522	WEG Roseggerstraße 1		

Objektverwaltung für die Innsbrucker Kommunalbetriebe (IKB)

Für die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG wird die buchhalterische Verwaltung von vier Objekten über die IISG abgewickelt und zwar: Adamgasse 20, Amraser Straße 3/Hallenbad, Salurner Straße 6/Dampfbad und 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.

Objektverwaltung für die Innsbrucker Sozialen Dienste (ISD)

Für die Innsbrucker Sozialen Dienste wird seit 2023 die buchhalterische Verwaltung von zwei Objekten mit betreuten Seniorenwohnungen über die IISG abgewickelt und zwar die Neubauten Amraser Straße 26 und Widumweg 1/3 in Igls.

Buchhalterisch erfolgt die Betreuung insofern, als das gesamte Vorschreibungs- aber auch Mahnwesen gegenüber den Mietern abgewickelt wird und monatlich Zahlungen an die ISD erfolgen. In weiterer Folge werden die von der ISD mitgeteilten Aufwendungen erfasst und den Mietern gegenüber die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erstellt.

Mit 01.01.2024 wurde die IIG auch mit der kaufmännischen Verwaltung von neun weiteren Wohnanlagen beauftragt.

In Summe werden aktuell 199 Einheiten mit über 10.000 m² betreut. Dies führt zu Verwaltungskosten einnahmen von über € 30.000,00 pro Jahr.

Es ist sehr erfreulich, dass die gute Zusammenarbeit zwischen ISD und IIG vertieft wurde. Es konnten in den firmenübergreifenden Prozessen Rationalisierungen umgesetzt und durch unsere Software und unser Know-how Synergien genutzt werden.



© Rupert Asanger

Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg, Igls

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

110 Jahre währt die Geschichte der Markthalle, ein wahrlich identitätsstiftender Ort im Herzen von Innsbruck. Mit dem Bau der Großmarkthalle wurde damals der Grundstein für das innerstädtische Markttreiben gelegt. 50 Jahre später wurde der Ostrakt dazu errichtet und die Halle

bietet heute eine Verkaufsfläche von insgesamt über 1.800 m². Die heutige Markthalle gilt als kulinarischer Schmelztiegel der Stadt und ihrer Umgebung. Das Gebäude der Markthalle steht im Eigentum der IIG und wird an die Markthallenbetriebs Ges.m.b.H vermietet.



© Miss Margo

Für die Marktleitung ist Frau Mag. Petra Mariner verantwortlich. Die Geschäftsführung obliegt Herrn Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA als allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer.

Der Aufsichtsrat der Innsbrucker Markthallenbetriebs Ges.m.b.H besteht aus sechs 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

Der Aufsichtsrat der MHI hatte im Jahr 2023 fünf Sitzungen. Weiters haben zwei Bilanzausschusssitzungen zum Jahresabschluss und zum Wirtschaftsplan stattgefunden.

Die Unternehmer:innen der Markthalle

Das „Markt geh’n“ ist für viele der Bauern und Produzenten ein Teil ihrer Berufung. Von klein auf wurde es von den Familien gelebt und in der Markthalle die selbst produzierten, bäuerlichen Produkte zum Verkauf anzubieten. Dieses Gebaren wurde über Generationen weitergegeben und die Geschichten der alteingesessenen Marktfamilien sind außergewöhnlich. Begegnungen mit echten Marktfrauen und Marktmännern, deren herzliche Fachberatung überzeugt, sind in der Markthalle möglich. Das Angebot lässt sich in folgende Kategorien einteilen:

- **Gastronomie**
- **Bauern/Produzenten**
- **Handel**
- **Gärtnereien**
- **Repair Center**

Regionale Spezialitäten, internationale Raritäten, feine Handelsware und eine herzhafteste Gastronomie begeistern jeden Gast.

Die Unternehmer:innen stehen bei allen Werbemaßnahmen stets im Vordergrund. Sie sind die Identität und das Erlebnis des Hauses.

Die Markthalle zählt über 40 Mieter:innen, die ihre Waren und Dienstleistungen anbieten. Zusätzlich zu den Flächen im Erdgeschoss, stehen auch unterschiedliche Lagerflächen im Untergeschoss zur Verfügung. Es gibt drei Lagerkategorien: Trockenlager, Kühllager und Tiefkühllager. Diese Lagerflächen können und werden auch von externen Firmen und Institutionen genutzt. Zu den Fixvermietungen wurden auch Kurznutzungsvereinbarungen abgeschlossen, sogenannte Pop-Ups. Damit bot man Handelstreibenden und Produzenten die Möglichkeit den Verkauf von neuen Produkten zu testen. Auch für Events oder Feierlichkeiten wurden die Räumlichkeiten für eine Kurznutzung vermietet.

Die Mieterstruktur in der Markthalle ist vielfältig, somit sind die Interessen und Bedürfnisse bzw. Ansprüche an die Markthalle unterschiedlich.

Die Mitarbeitenden

Die Markthalle beschäftigt neben der Geschäftsführung fünf Mitarbeitende:

Geschäftsführung	Ing. Dr. Franz Danler LL. M., MBA
Marktleitung	Mag. ^a Petra Mariner
Hausmeister	Demal Kabeljagic
Reinigungskraft	Elvedina Kabeljagic
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.



© Handle Creativ

Das Markthallengebäude

Die Markthalle Innsbruck besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. 3.270 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

922 m ²	auf die Osthalle mit Handels- und Gastronomiebetrieben
683 m ²	auf die Westhalle mit Landwirten und Produzenten
398 m ²	auf Büroflächen
1.267 m ²	auf Lagerflächen

Erneuerbare Energie

Um die Stromversorgung der Markthalle nachhaltiger zu gestalten, wurde im April 2021 eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet. 2023 wurde diese um ca. 360 m² erweitert und eine zusätzliche PV-Anlage auf dem Dach der Markthallengarage

errichtet. Im Berichtsjahr konnten so bereits über 200.000 kWh Grünstrom erzeugt und ca. 45 % des jährlichen Stromeigenbedarfs der Markthalle abgedeckt werden.



PV-Anlage auf der Markthallengarage



Erweiterung der PV-Anlage auf dem Markthallen-Gebäude

**Marketing und Kommunikation:
Rück- und Ausblick**

Im ersten Halbjahr 2023 wurde ein Strategieprozess durchgeführt. Das Ziel dieses Prozesses war es, einen gangbaren Weg herauszuarbeiten, um die Markthalle zukunftsfit zu machen. Stets unter dem Motto „Eine erfolgreiche Entwicklung kann nur durch Dialog gelingen und muss von innen mitgetragen werden.“ Die Ergebnisse wurden Mitte des Jahres präsentiert und dienen seither als Leitfaden in allen Handlungsfeldern.

Die Vision und Botschaft, auf derer alle Werbemaßnahmen ausgerichtet sind lautete von nun an: **Genuss & Erlebnis im Herzen der Stadt!**

Allerdings ist die Markthalle nicht nur ein idealer Ort zum Kaufen und Konsumieren, sondern eignet sich perfekt, um Nachhaltigkeit zu praktizieren und erlebbar zu machen. Unter diesem Begriff vereinigen sich mehrere von uns getragene Werthaltungen wie: teilen, reparieren, wiederverwenden, recyceln und voneinander lernen.

Über folgende Inhouse-Beispiele lässt sich berichten: Die Unternehmer:innen der Markthalle teilen Lebensmittel, die nicht mehr verkauft werden können. Lieblingsstücke kann man reparieren lassen oder auch etwas Alten einen neuen Look verpassen. Das voneinander Lernen gelingt bestens bei Kochsessions mit den Gastroprofis bzw. durch Wissensaustausch mit Vereinen und Schulen. Und bei einem Repair Cafe wird die Gelegenheit auf Wieder-Instandsetzung offeriert oder bei einem G'wandmarkt die Chance auf Wiederverwendung!

Die Markthalle steht für einen nachhaltigen und wertschätzenden Umgang mit Ressourcen. Nachhaltige Veranstaltungen wie das Repair Cafe und der G'wandmarkt wurden 2023 erstmals durchgeführt und sind auch für 2024 wieder geplant.



© Handle Creativ



4.5 BAUPROJEKTE: ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Projektentwicklung Neubau	
Projektname	Projekthalt (Kurzform)
Sandwirt-Areal, Reichenauer Straße 149	Gemischt genutztes Gebäude, junges, studentisches Wohnen, alternative Wohnformen, 20 Wohneinheiten, 150 Tiefgaragen-Stellplätze, Handel und Dienstleistungen im EG
Campagne-Areal ASKÖ	Sportanlage mit Bewegungszentrum, Sportplatz mit Tribüne für 400 Personen, 5 Tennisplätze, Tiefgarage mit 270 Stellplätzen
Campagne-Areal Freiraum	Öffentlicher Park, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünanlagen
Höhenstraße 129	Wohngebäude, Lebensmittelmarkt, 17 Wohnungen mit betreutem Wohnen, 23 Mietwohnungen, 1 Wohngruppe Kinderkrippe, 2 Wohngruppen Kindergarten, 125 Tiefgaragen-Stellplätze für Öffentlichkeit
Masterplan Campus Pradl Ost	Studie zur Bebauungsmöglichkeit des Campus Pradl Ost, im Bereich Siegmairsschule sowie Domanigweg 3/3a, Studie Kindergarten Lösstraße
Kinderkrippe Nocksteig	Ankauf zweigruppige Kinderkrippe im Zuge des Wohnbauprojektes der ZIMA, mit 1 Tiefgaragen-Stellplatz
Kinderkrippe / Kindergarten / Kinderhort Pechgarten	Neuentwicklung am bestehenden Standort mit dreigruppigem Kindergarten, zweigruppiger Kinderkrippe, sozialpädagogischen Wohngruppen, Tiefgarage
Kindergarten Egerdachstraße	Ankaufsüberprüfung für einen dreigruppigen Kindergarten, evtl. leistbares Wohnen, 21 Wohnungen und 21 Tiefgaragen-Stellplätze
Campus Arzl	Ausbau Volksschule Arzl mit Mittagstisch, Tagesheim und Stammklassen, Schulküche und MINT Raum, Kompensationsflächen Tagesheim für Kindergartennutzung
Studentenheim Frau-Hitt-Straße Neubau	Neubau Studentenheim Frau-Hitt-Straße, Schaffung zentraler Eingangsbereich und Adaptierungen im Bestand, mit 17 Tiefgaragen-Stellplätzen
Feuerwache Hungerburg	Auslobung Wettbewerb für Neubau, Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen
Achensee Bootshaus Wasserrettung, Seeuferstraße 25	Erweiterung Dach Bestandsgebäude für größeres Boot
Schlachthofblock Kindergarten	Errichtung dreigruppiger Kindergarten unter Beibehaltung des historischen Bestandes
Schlachthofblock Neubau	114 Wohnungen, mit ca. 83 Tiefgaragen-Stellplätzen, Geschäftsflächen im Erdgeschoss Schlachthofgasse 4 und 6
Schlachthofblock Dachgeschossausbau	Dachgeschossausbau der Bestandswohngebäude Schlachthofblock, 23 Wohnungen
Erweiterung Kindergarten Kranebitten	Prüfung der Erweiterung des bestehenden zweigruppigen Kindergartens auf vier Gruppen und zwei Gruppen Kinderkrippe
Neubau Eichhof Baustufe III	Neubau Eichhof Baustufe III im Zuge Masterplan Eichhof, ca. 50 Wohnungen, ca. 50 Stellplätze, Kellerabteile für künftige Baustufen
Studie Campus Dreieiligen	Prüfung Neuorganisation am bestehenden Schulcampus

Durchgeführte Architekturwettbewerbe			
Projektname	Projekthalt (Kurzform)	Datum der Ergebnisverkündung	Sieger des Wettbewerbs
Höhenstraße 129	Gemischt genutztes Objekt Höhenstraße 129	Jänner 2023	Scharmer-Wurnig-Architekten ZT gmbh
Sandwirt-Areal, Reichenauer Straße 149	Gemischt genutztes Gebäude, junges studentisches Wohnen, alternative Wohnformen, Handel und Dienstleistungen im EG	November 2023	obermoser + partner architekten zt gmbh
Kinderkrippe / Kindergarten / Kinderhort Pechgarten	Neuentwicklung am bestehenden Standort mit dreigruppigem Kindergarten, zweigruppiger Kinderkrippe, sozialpädagogischen Wohngruppen, Tiefgarage	Juni 2023	Architekturbüro 1 ZT GmbH
Feuerwache Hungerburg, Gramartstraße 23	Auslobung Wettbewerb für Neubau, Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen	Mai 2023	Architekt Sebastian Neuschmid
Street Art Mural	Fassadengestaltung der Skatehalle Innsbruck	November 2023	Robert Wilhelm

Projektentwicklung Großinstandsetzung	
Projektname	Projekthalt (Kurzform)
Schützenstraße 10	Installation PV-Anlage am Dach, Erneuerung Balkonbrüstungen und Stiegenhaus-Verglasung
Mandelsberger Block, Balkonsanierung	Sanierung / Erneuerung von Balkonen und Brüstungen
Schützenstraße 60/62	Balkonsanierung, Oberlicht
Rudolf-Greinz Block 1–11, Kranewitter Straße 14	Großinstandsetzung sowie Maßnahmen Objektsicherheit
Domanigweg 3	Aufstockung und Nachnutzung Gebäudeteil des westlichen Bestandsgebäudes, unterschiedliche Wohngruppen von „Jugendland“ und „Lila wohnt“
DDR. Lugger-Platz, Kajetan-Sweth-Straße	Neugestaltung DDR. Lugger-Platz Klimafitte Attraktivierung, Sanierung Decke Tiefgarage (Projekt COOLYMP)
Rechenwegblock, Santifaller Straße 6,8	Studie Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster- und Eingangstüren, Lifteinbau, 127 Einheiten
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, Sonnenschutz
B1301 in öffentlichen Gebäuden	Maßnahmen aus dem Bereich der Objektsicherheit bei öffentlichen Gebäuden
Mittelschule O-Dorf, Kajetan-Sweth-Straße 14	Evaluierung Maßnahmenpaket zur Gebäudeertüchtigung
Hunoldstraße 22	Adaptierung Erdgeschoss zur Herstellung niederschwelliger Extrazimmer
Historisches Rathaus, Herzog-Friedrichstraße 21	Barrierefreie Erschließung von Amträumlichkeiten und Bürgersaal durch Errichtung einer Aufzugsanlage und eines Treppenlifts

Volksschule Saggen, Sieberer Straße 7–9	Erweiterung des bestehenden (temporären) Kindergarten um eine Gruppe auf drei Gruppen
Kindergarten Mühlau	Terrassensanierung und Dachsanierung
Alexihaus Dreiheiligenstraße 9	Fensteraustausch und Erneuerung Bodenbeläge
Volksschule Pradl	Sanierung WC-Anlagen
Bürgergarten	Errichtung einer Sicherheitsschleuse
Stadtarchiv	Schaffung neuer Büroräumlichkeiten durch Umbau von Wohnungen
Dachverlängerung Bootshaus	Verlängerung Dach und Seitenwände des bestehenden Bootshaus für das neue, größere Boot
Alte Talstation Hungerburg	Adaptierung für Nutzungsänderung Veranstaltungen
Schützenstraße 60/62	Adaptierung Balkonbrüstungen, Attika und Oberlicht Stiegenhaus
Mittelschule Hötting	Restaurierung Fenster und Fenstertausch

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Bauansuchen

Nutzungsänderung in der Fallmerayer Straße 2/3/8

Erstes OG Bauteil West – Nachreichung MoHo

Verwendungszweckänderung Teilbereich 2. OG MoHo

Nutzungsänderung 1. OG Top 4 – Wohnung zu Büro

Zusammenlegung von zwei getrennten Wohnungen in der Mandelsberger Straße 13 (Top 13 und 14)

Nutzungsänderung in der Staffler Straße 5 – Stockelgebäude im EG

Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Büroeinheit in der Salurner Straße 4 im 2. OG

Teilweise Nutzungsänderung der Handwerksbetriebe (neue Büros, Optimierung Werkstätten) in der Rossaugasse 4

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Bestandspläne

Wohnung Dr. Glatz Straße 14/2/5

EG Geschäftsfläche Eichhofblock

Wohnung Gumpstraße 21/2/5 – Aufmaß und Entwurf

Kaminsanierung – Abstimmungen mit der Behörde und SOG

Rathaus – Terrassenüberdachung

Ausführungsplanung Stadtarchiv

Ausführungsplanung MoHo 2. OG

Bestandsplanung – Vogelvoliere Weiherburggasse 8

Bestandsplanung Marktgraben 16/2/7

Bestandsplanung Portier EG Hunoldstraße 17a

EG Geschäftsfläche An-der-Lan-Straße 40

Bestandsplanung EG Stainer Straße 3

Bestandsplanung An-der-Lan-Straße 28 (Regelgeschoss)

Projektentwicklung IIG-Eigenplanung: Sonstiges

Umbaukonzepte in der Markthalle

Wohnungsumbauplanung Amraser Straße 124

Adaptierung barrierefreie WC Wohnung An-der-Lan-Straße 41

Grundrissänderung Dr. Glatz Straße 14/2/5

Grundrissanpassung im Langblock

EG Geschäftsfläche – Planungsleistung Speckbacher Straße 57

Sanierungsmaßnahmen Lindenstraße 1

Vorentwurf Wohnung Sillblock 18b/2/6

Vermietplan Geschäftsfläche Amraser Straße 72 / PA

Planungsleistung Badsanierung Gutenbergstraße 19/1/6

Umbauplanung Schubertblock – Schubertstraße 8/3/8

SOG-Antrag im Widumweg 1

Umbaukonzepte Rossaugasse 4

Wohnungsstudie Iglar Straße 58

Pelletsraum Iglar Straße 58a

Sicherheitskobel für Bürgergarten

Planungsleistung Rolltor im Marktgraben

Planungsleistung Abstellraum Iglar Straße 58a

Planungsleistung für Kinderwagenabstellplatz Andreas-Hofer-Straße 39

Grundrissanpassung in der Anichstraße 20, Top 9

SOG-Antrag Pfarrgasse 1 – Falzgittertür

Studie Umbauplanung Fronebenalm

Vermietplan Geschäftsflächen Widumweg 1

Planungsleistungen – Gartenmauer Neue Mittelschule Rennerschule

Detailplanung für die Schützenstraße 10

Studie WC Sanierung im Mehrzwecksaal Amras

Bestandsplanung und Umbauplanung Wopfner Straße 12 – 4. OG, Top 10

Planungsleistungen Kajetan-Sweth-Straße 54

Vermietpläne Freiwillige Feuerwehr Hötting Schulgasse 6

Vermietpläne für Mehrzwecksaal Centrum O-Dorf

Vermietpläne Ursulinensäle

Vermietpläne Vereinsheim Arzl

Laufende Bauvorhaben: Neubau

Berufsfeuerwehr Innsbruck, Hunoldstraße 17

Projektbeschreibung	Umbau 1. und 2. OG, Garagentrakt West neu, Neubau Fahrzeughalle mit sechs Stellplätzen, Anbau Büro- und Verwaltungsräume
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

Wohnanlage Wiesengasse 19b

Projektbeschreibung	Neubau Wohnanlage mit 17 Wohnungen und Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Jasmine Rosa Hangl
Planung	Gsottbauer architektur.werkstatt
Baubeginn	Juni 2023
Bauende	November 2024
Baukosten	ca. € 4,15 Mio.



© Gsottbauer architektur.werkstatt

Wohnheim Hötting

Projektbeschreibung	Außenanlagen
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	DI ⁱⁿ Simone Semmelrock
Planung	Architekturbüro Studio 23
Baubeginn	September 2023
Bauende	Mai 2024
Baukosten	ca. € 300.000



© IIG

Gästehaus für Studierende und Lehrende, Karmelitergasse

Projektbeschreibung	Neubau für 176 Studentenplätze, 19 Tiefgaragen-Stellplätze
Projektleitung	DI Martin Franzmair, Bmstr. Ing. Mark Dablander
ÖBA	Bmstr. Ing. Mark Dablander, Joachim Felbermayr
Planung	ARGE Manzl Hanel
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Juni 2025
Baukosten	ca. € 16,2 Mio.



© IIG

Wohnanlage Am Bichl 3, Igls

Projektbeschreibung	50 Wohnungen, davon 33 Mietwohnungen und 17 Wohnungen leistbares Eigentum, 5 Tiefgaragen und 6 oberirdische Stellplätze
Projektleitung	DI Martin Franzmair
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	he und du architekten ZT GmbH
Baubeginn	September 2023
Bauende	Oktober 2025
Baukosten	ca. € 13,7 Mio.



© he und du architekten ZT GmbH

Schlachthofblock

Projektbeschreibung	Abbruch
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	IIG
Baubeginn	November 2023
Bauende	Jänner 2024
Baukosten	ca. € 1,0 Mio.



© IIG

Schlachthofblock

Projektbeschreibung	Sanierung Bestand 125 Wohnungen Balkone u. Liftanbauten
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck, DI Fabian Wieser
Planung	Arch. Scharfetter
Baubeginn	November 2021
Bauende	Frühjahr 2028
Baukosten	ca. € 14,6 Mio.



© IIG

Schlachthofblock

Projektbeschreibung	Dachgeschossbau mit 23 Wohnungen
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	DI (FH) Martin Grießenböck
Planung	Arch. Malo
Baubeginn	2025
Bauende	2028
Baukosten	ca. € 3,2 Mio.



© IIG

Abgeschlossene Projekte: Neubau

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, Joachim Felbermayr
Planung	Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH
Baubeginn	Jänner 2021
Bauende	Jänner 2023
Baukosten	ca. € 8,2 Mio.



© IIG

Wohnanlage und Kinderkrippe Tiergartenstraße, Ankauf

Projektbeschreibung	Kinderkrippe im EG, 27 Wohnungen, 31 Tiefgaragen- Stellplätze
Projektleitung	Wohnungen: Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Jasmine Rosa Hangl, Kinderkrippe: DI Walter Aistleitner
ÖBA	Tiergarten Bauprojekt GmbH
Planung	Ried + Zrenner Architektur ZT GmbH
Baubeginn	Jänner 2023
Bauende	Mai 2023
Baukosten	ca. € 8,2 Mio.



© IIG

Feuerwache Hötting, Schulgasse 6

Projektbeschreibung	Abbruch und Vergrößerung der bestehenden Fahrzeughalle sowie Adaptierung Bestand
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	DI ⁱⁿ Simone Semmelrock
Planung	Architekturbüro Studio 23
Baubeginn	März 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 1,2 Mio.



© IIG

Sportanlage Zimmerwiese, Bilgeristraße 24

Projektbeschreibung	Errichtung Beachvolleyballplatz, Bolzplatz bzw. Eishockeyplatz und Servicegebäude
Projektleitung	DI Martin Unterholzner MSc.
ÖBA	ÖBA: AO-Architekten / OBL: DI Michael Mitterbauer
Planung	AO-Architekten
Baubeginn	Februar 2023
Bauende	Oktober 2023
Baukosten	ca. € 3 Mio.



© IIG

Eichhofblock Baustufe II, Kranewitter Straße 1

Projektbeschreibung	32 Wohnungen, Jugendzentrum im EG, Erweiterung Ladenlokal gemeinsam mit der Baustufe III möglich, 22 Tiefgaragen-Stellplätze, im Endausbau Zusammenschließung der Tiefgarage mit Baustufe I
Projektleitung	DI Martin Franzmair
ÖBA	DI (FH) Martin Griefenböck
Planung	Kritzinger Brenner Architekten, Innsbruck
Baubeginn	September 2021
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 5,97 Mio.



© IIG

Sportanlagen Sieglanger, Josef-Franz-Huter-Straße 72

Projektbeschreibung	Rückbau von Containern und Aktivierung von Räumlichkeiten im Untergeschoss (Umkleide, Sanitäranlage)
Projektleitung	DI Michael Mitterbauer
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	April 2023
Bauende	Mai 2023
Baukosten	ca. € 16.100



© IIG

Widumweg Igls

Projektbeschreibung	20 Wohnungen Betreutes Wohnen, Sparmarkt, Arzt, 62 Tiefgaragen-Stellplätze und 2 Gewerbeflächen
Projektleitung	DI Robert Kircher, Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Jasmine Rosa Hangl
ÖBA	Ing. Stefan Pammer
Planung	DI Thomas Schnizer, Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH
Baubeginn	September 2021
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 11,4 Mio.



© IIG

Volksschule Allerheiligen, Karl-Innerebner-Straße 70

Projektbeschreibung	Erweiterung Mittagstisch und Tagesheim
Projektleitung	DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Drees & Sommer Österreich
Planung	rt-Architekten
Baubeginn	Jänner 2022
Bauende	Mai 2023
Baukosten	ca. € 2,95 Mio.



© IIG

Ballsportplatz Burghard-Breitner-Straße

Projektbeschreibung	Neugestaltung Fußballplatz
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 135.000



© IIG

Abgeschlossene Projekte: Instandhaltung / Großinstandsetzung – Wohn- und Geschäftsgebäude

Kajetan-Sweth-Straße 2–10

Projektbeschreibung	Sanierung der Balkonbrüstungen, Herstellung neuer Geländer, Malen der Fassade
Projektleitung	-
ÖBA	DI ⁱⁿ Simone Semmelrock
Planung	IIG
Baubeginn	April 2022
Bauende	April 2023
Baukosten	ca. € 750.000



© 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

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

Höttinger Alm, Rossfallweg 30

Projektbeschreibung	Herstellung neuer Küche samt Lager, Bar, PV-Anlage, Fettabscheider
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicole Jenewein, DI Michael Mitterbauer
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	Architekt: Raum + Technik Erharder Hannes Barbereich, Küche und Lagerraum
Baubeginn	April 2023
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 560.000



© IIG

Innstraße 2 Turnusvereinshaus

Projektbeschreibung	Arkadensanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Aigner Markus, Bmst. DI Manuel Egartner
Planung	-
Baubeginn	September 2023
Bauende	Oktober 2023
Baukosten	ca. € 52.000



© IIG

Colingasse 5a

Projektbeschreibung	Schallschutzmaßnahmen beim Stiegenaufgang
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	IIG
Baubeginn	September 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 150.000



© IIG

WEG Schützenstraße 56/58

Projektbeschreibung	Sanierung Balkonbrüstungen, Attika und Austausch Oberlicht im Stiegenhaus
Projektleitung	DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Ing. Clemens Kurzthaler
Planung	-
Baubeginn	Oktober 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 910.000



© IIG

Abgeschlossene Projekte: Instandhaltung / Großinstandsetzung – Öffentliche Gebäude

Volksschule Sieglanger, Weingartner Straße 26/26a

Projektbeschreibung	Thermische Sanierung von Dach und Fenstern in Teilbereichen der Volksschule, Sanierung Regelungsanlage bei Volksschule und Kindergarten
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Martin Kiechl, Philipp Nagele
Planung	-
Baubeginn	Juni 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 760.000



© Birgit Koell

Alpenkonvention

Projektbeschreibung	Renovierung und Adaptierung Räumlichkeiten Alpenkonvention
Projektleitung	-
ÖBA	Markus Aigner
Planung	IIG
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	Jänner 2023
Baukosten	ca. € 301.000



© IIG

Volksschule Fischerschule, Franz-Fischer-Straße 38

Projektbeschreibung	Adaptierung Räumlichkeiten im EG, drittes OG und Herstellung einer neuen Aufzugsanlage, Sanierung Außenanlagen und Innenhofgestaltung
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein, DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Martin Kiechl, Philipp Nagele
Planung	Architekt DI Michael Schafferer
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 1,265 Mio.



© 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. € 151.000



© IIG

Volksschule Saggen

Projektbeschreibung	Restaurierung Sieberergruft / Sarkophag
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Jasmine Rosa Hangl
ÖBA	Patrick Trenkwalder
Planung	IIG
Baubeginn	September 2022
Bauende	März 2023
Baukosten	ca. € 76.000



© IIG

Kindergarten in der Au, Bachlechner Straße 26

Projektbeschreibung	Generalsanierung, Ausbau Untergeschoss, Aufzugseinbau, Außenanlagen
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein, DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Stimpfl Baumanagement
Planung	Mag. Arch. Mario Gasser
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 4,35 Mio.



© IIG

Waldschule

Projektbeschreibung	Errichtung einer Waldschule und eines Infrastrukturbereiches für das Amt für Wald und Natur, das Projekt wird durch EU-Mittel gefördert
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	Mai 2022
Bauende	März 2023
Baukosten	ca. € 990.000



© IIG

Friedhof West

Projektbeschreibung	Zweiter Teil der Arkadendächer-Sanierung
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	April 2022
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 400.000



© IIG

Friedhof Mühlau

Projektbeschreibung	Nordseitiges Kirchendach mit Schindeln erneuern
Projektleitung	-
ÖBA	Martin Kiechl
Planung	-
Baubeginn	März 2023
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 12.000



© IIG

Volksschule Allerheiligen

Projektbeschreibung	Klimafit-Lüftung Bestandsklassen Mitteltrakt Süd Klimafit-Fenster und Wärmedämmverbundsystem Bestandsklassen Mitteltrakt Süd
Projektleitung	DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Drees & Sommer Österreich
Planung	IIG
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	April 2023
Baukosten	ca. € 720.000



© IIG

Adaptierung Bestandsgebäude MoHo für die MÜG

Projektbeschreibung	Adaptierung Teilbereich MoHo Areal, 2. OG zur Unterbringung der Mobilen Überwachungsgruppe
Projektleitung	DI Michael Mitterbauer
ÖBA	Harald Braun
Planung	IIG
Baubeginn	April 2023
Bauende	November 2023
Baukosten	ca. € 586.000



© IIG

Kindergarten Hötting

Projektbeschreibung	Nachrüstung einer Lüftungsanlage und Sonnenschutz gegen die sommerliche Überwärmung
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein, DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	ISM-Baumeister Ing. Martin Staggl
Planung	Arch. DI Michael Schafferer
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 386.000



© IIG

Volksschule Fischerstraße

Projektbeschreibung	Dämmung der obersten Geschossdecke, thermische Verbesserung
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein, DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	Ing. Patrick Trenkwalder
Planung	Arch. DI Michael Schafferer
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 110.000



© IIG

Volksschule Hötting West

Projektbeschreibung	Elektrische Steuerung Fenster gegen die sommerliche Erwärmung (Nachtauskühlung)
Projektleitung	Bmstr. ⁱⁿ DI ⁱⁿ Nicol Jenewein, DI ⁱⁿ Maya Bischof
ÖBA	DI Fabian Wieser
Planung	Arch. DI Michael Schafferer
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	Dezember 2023
Baukosten	ca. € 155.000



© IIG

Siegmairsschule

Projektbeschreibung	Großinstandsetzung nach den Qualitätskriterien von Enerphit inkl. der Errichtung eines Mittagstisches und vordringlicher Instandsetzung im Untergeschoss
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Martin Kiechl, Philipp Nagele
Planung	Arch. Mario Gasser
Baubeginn	Juli 2021
Bauende	Juli 2023
Baukosten	ca. € 7,295 Mio.



© IIG

Angergasse 20

Projektbeschreibung	Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten Kinderkrippe und Umbau für Schulbetrieb
Projektleitung	DI Walter Aistleitner
ÖBA	Daniel Juen
Planung	Schafferer Architektur Projektmanagement ZT GmbH
Baubeginn	Juni 2023
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 40.000



© IIG

Kindergarten Mühlau

Projektbeschreibung	Windfang versetzen
Projektleitung	-
ÖBA	Markus Aigner
Planung	-
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	September 2023
Baukosten	ca. € 40.000



© IIG



© Martin Vandory

4.6 KENNZAHLEN DER GESCHÄFTS- UND SERVICEBEREICHE

SERVICEBEREICH RECHT

Rechtsangelegenheiten					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Verträge und Vereinbarungen (gesamt)	Anzahl	ca. 700	1.093	731	-33,1
Anzahl Bestandsverträge	Anzahl	ca. 530	942	605	-35,8
Anzahl Kaufverträge für Leistbares Wohnen	Anzahl	ca. 30	0	8	-
Anzahl Vergleichsvereinbarungen im Zusammenhang mit Mietzinsminderungen	Anzahl	ca. 60	21	11	-47,6
Anzahl sonstige Verträge und Vereinbarungen	Anzahl	ca. 80	130	107	-17,7
Abwicklung von Angelegenheiten (Auswahl)					
Anzahl Verlassenschaftsangelegenheiten	Anzahl	ca. 70	84	72	-14,3
Anzahl Insolvenzangelegenheiten	Anzahl		20	42	110,0
Anzahl durchgeführter Regresse	Anzahl	ca. 200	201	260	29,4
Anzahl Versicherungsangelegenheiten	Anzahl	ca. 30	19	57	200,0
Anzahl abgewickelter Räumungsklagen	Anzahl	66	59	64	8,5
Davon aufgrund Mietrückstand	Anzahl	63	52	58	11,5
Davon aufgrund unleidlichen Verhaltens oder nachteiligen Gebrauchs	Anzahl	3	7	6	-14,3
Anzahl abgewickelter Betreuungsfälle	Anzahl	17	18	12	-33,3
Anzahl von Liegenschaftstransaktionen (gesamt)	Anzahl	24	6	3	-50,0
Liegenschaftstransaktionen Kauf	Anzahl	14	4	2	-50,0
Liegenschaftstransaktionen Verkauf	Anzahl	10	2	1	-50,0

GESCHÄFTSBEREICH RECHNUNGSWESEN

Wirtschaftliches Umfeld					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Entwicklung der Kredite (gesamt)	EUR	164.289.190,15	184.962.689,78	197.905.214,60	7,0
Grundstücks- und Ankaufdarlehen	EUR	29.468.418,33	27.614.430,55	25.961.082,00	-6,0
Wohnbauförderung	EUR	89.112.822,40	98.778.343,12	99.823.679,99	1,1
Errichtungsdarlehen	EUR	39.941.482,18	53.746.250,49	65.372.462,24	21,6
Sanierungsdarlehen	EUR	4.756.794,21	4.175.545,07	6.257.933,11	49,9
Sanierungsdarlehen WEG	EUR	1.009.673,03	648.120,55	490.057,26	-24,4
Entwicklung von Tilgung, Zinsen und Zuschüssen					
Entwicklung der Tilgung	EUR	10.561.262,77	7.453.604,59	7.743.020,25	3,9
Entwicklung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	EUR	1.173.072,84	1.459.477,03	3.382.059,16	131,7
Entwicklung der Annuitätenzuschüsse im Neubau	EUR	864.041,88	895.554,12	933.167,26	4,2
Entwicklung der Annuitätenzuschüsse im Altbestand	EUR	272.343,42	308.233,04	325.258,76	5,5
Entwicklung Einmalzuschuss Sanierung Altbau	EUR	472.825,67	1.315.445,26	655.520,47	-50,2

GESCHÄFTSBEREICH TECHNIK

Neubau- und Sanierungsvolumen					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Neubau- und Sanierungsvolumen (gesamt)	EUR	50.192.600,00	64.165.300,00	62.177.500,00	-3,1
Bauvolumen Neubau (gesamt)	EUR	22.979.500,00	26.462.700,00	23.590.900,00	-10,9
Bauvolumen Neubau: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	EUR	20.848.600,00	22.577.600,00	12.512.700,00	-44,6
Bauvolumen Neubau: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	EUR	1.653.400,00	3.019.100,00	4.710.000,00	56,0
Bauvolumen Neubau: sonstige öffentliche Gebäude	EUR	477.500,00	866.000,00	6.368.200,00	635,4
Bauvolumen Sanierung und laufende Instandhaltung (gesamt)	EUR	17.550.300,00	25.987.800,00	22.945.700,00	-11,7
Bauvolumen Sanierungsprojekte: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	EUR	4.279.100,00	7.069.900,00	8.273.500,00	17,0
Bauvolumen Sanierungsprojekte: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	EUR	7.300.900,00	12.270.800,00	6.286.400,00	-48,8
Bauvolumen Sanierungsprojekte: sonstige öffentliche Gebäude					
Bauvolumen Laufende Instandhaltung: Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnheime	EUR	3.445.400,00	4.016.800,00	4.688.100,00	16,7
Bauvolumen Laufende Instandhaltung: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	EUR	2.524.900,00	2.630.300,00	3.697.700,00	40,6
Bauvolumen Laufende Instandhaltung: sonstige öffentliche Gebäude					
Bauvolumen Wohnungssanierungen/Wohnungsneubezug (gesamt)	EUR	7.405.800,00	7.852.400,00	9.846.000,00	25,4
Bauvolumen IISG (gesamt)	EUR	2.257.000,00	3.862.400,00	5.794.900,00	50,0
Bauvolumen IISG Sanierungsprojekte Stadt IBK	EUR	804.400,00	602.100,00	1.659.300,00	175,6
Bauvolumen IISG Sanierungsprojekte WEG	EUR	24.800,00	1.610.000,00	2.071.600,00	28,7
Bauvolumen IISG Laufende Instandhaltung u. ä. Stadtgemeinde Innsbruck	EUR	846.000,00	939.100,00	1.110.100,00	18,2
Bauvolumen IISG Laufende Instandhaltung WEG	EUR	581.800,00	711.200,00	953.900,00	34,1

Anzahl und Dauer Sanierungen					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl Wohnungssanierungen (gesamt)	Anzahl	230	251	252	0,4
Anzahl Generalsanierungen	Anzahl	93	125	100	-20,0
Anzahl der Teilsanierungen	Anzahl	137	126	152	20,6
Durchschnittliche Dauer einer Generalsanierung	Tage	92	94	83	-11,7
Durchschnittliche Dauer einer Teilsanierung	Tage	37	31	28	-9,7

Kernleistungen Bereich Handwerksbetrieb (gesamt)

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Aufteilung Kernleistungen Bereich Handwerksbetrieb					
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	%	-	6,0	8,5	2,5
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	%	-	27,0	24,5	-2,5
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	%	-	5,0	5,8	0,8
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	%	-	19,0	17,1	-1,9
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungssteilsanierungen	%	-	43,0	44,0	1,0
Arbeitsstunden Bereich Handwerksbetrieb nach Kernleistung	h	-	29.265	31.719	8,4
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h	-	1.801	2.689	49,3
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h	-	7.974	7.780	-2,4
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h	-	1.321	1.855	40,5
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	h	-	5.640	5.428	-3,8
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungssteilsanierungen	h	-	12.530	13.967	11,5

Kernleistungen Team Tischler

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Arbeitsstunden Team Tischler nach Kernleistung					
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h	405	320	273	-14,7
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h	1.860	1.257	1.382	9,9
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h	325	236	336	42,4
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	h	3.900	3.875	5.428	40,1
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungssteilsanierungen	h	7.300	4.318	4.390	1,7

Kernleistungen Team Bauhandwerk

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Arbeitsstunden Team Bauhandwerk nach Kernleistung	h	19.780	10.355	12.211	17,9
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h	1.730	695	1.468	111,2
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h	4.950	2.618	2.985	14,0
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h	1.150	330	457	38,5
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	h	950	1.227	1.029	-16,1
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungsteilsanierungen	h	11.000	5.485	6.272	14,3

Kernleistungen Team Schlosser

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Arbeitsstunden Team Schlosser nach Kernleistung	h		8.905	8.970	0,7
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h		786	948	20,6
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h		4.099	3.413	-16,7
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h		755	1.062	40,7
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	h		538	242	-55,0
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungsteilsanierungen	h		2.727	3.305	21,2

Erlöse Bereich Handwerksbetrieb

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erlöse im Bereich Handwerksbetrieb nach Kostenart					
Gesamterlös	EUR	3.755.800,00	3.837.500,00	3.551.700,00	-7,4
Betriebskosten	EUR	326.900,00	274.100,00	145.500,00	-46,9
Heizkosten	EUR	389.500,00	515.800,00	137.300,00	-73,4
Laufende Instandhaltung	EUR	1.992.800,00	1.687.200,00	1.849.500,00	9,6
Davon Wohnungssanierungen	EUR	665.500,00	496.600,00	554.900,00	11,7
Neubau / Großinstandsetzung	EUR	270.400,00	278.800,00	312.800,00	12,2
IISG	EUR	774.500,00	1.074.100,00	1.099.600,00	2,4
Sonstiges	EUR	1.700,00	7.500,00	7.000,00	-6,7
Anteil der Erlöse Bereich Handwerksbetrieb nach Kostenart					
Betriebskosten	%	8,70	7,14	4,10	-3,0
Heizkosten	%	10,37	13,44	3,87	-9,6
Laufende Instandhaltung	%	53,06	43,97	52,07	8,1
Davon Wohnungssanierungen	%	-	-	-	-
Neubau / Großinstandsetzung	%	7,20	7,27	8,81	1,5
IISG	%	20,62	27,99	30,96	3,0
Sonstiges	%	0,05	0,20	0,20	-0,0

Arbeiten im Bereich Technische Gebäudeausstattung

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betreute öffentliche Brunnen (Anlagenbetreuung)	Anzahl	29	29	29	0,0
Betreute Notstromanlagen	Anzahl	2	2	2	0,0
Betreute Splitklimaanlagen in Serverräumen, Büros etc.	Anzahl	28	28	28	0,0
Betreuter Grundwasserbrunnen für Heiz- und/oder Kühlzwecke	Anzahl	6	6	6	0,0
Betreute zentrale Warmwasserbereitungsanlagen (Legionellenprophylaxe)	Anzahl	85	85	88	3,5

Kernleistungen Team Anlagentechnik und Team Elektrotechnik

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Arbeitsstunden Team Anlagentechnik und Team Elektrotechnik nach Kernleistung	h	-	10.762	11.989	11,4
Instandhaltungsarbeiten in öffentlichen Gebäuden (im Eigentum der Stadt)	h	-	2.387	2.111	-11,6
Handwerksleistungen in Schulen und Kindergärten (IIG), Reparaturen und Sanierungen	h	-	3.676	4.301	17,0
Dienst- und Handwerksleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften	h	-	663	684	3,2
Dienstleistungen Rathaus (Übersiedlungen, Transporttätigkeiten, anfertigen von Möbeln)	h	-	93	216	132,5
Handwerksleistungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden (IIG), Reparaturen und Wohnungsteilsanierungen	h	-	3.943	4.677	18,6

Anzahl betreuter Heizanlagen

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl betreuter Gasheizungen und Zweistofffeuerungen	Anzahl	138	139	139	0,0
Anzahl betreuter Gasheizungen mit Fernwärme	Anzahl	38	41	45	9,8
Anzahl betreuter Ölheizungen	Anzahl	8	8	7	-12,5
Anzahl betreuter Wärmepumpen	Anzahl	6	7	7	0,0
Anzahl betreuter Hackschnitzelanlagen	Anzahl	1	1	1	0,0
Anzahl betreuter Pelletsanlagen	Anzahl	3	4	6	50,0
Anzahl betreuter Stromheizungen	Anzahl	2	2	3	50,0
Anzahl betreuter thermischer Solaranlagen	Anzahl	24	24	23	-4,2
Anzahl betreute Heizanlagen (gesamt)	Anzahl	195	202	208	3,0
Anzahl betreute Heizanlagen (davon fernüberwacht)	Anzahl	151	153	159	3,9

Anzahl betreuter Lüftungsanlagen

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl betreuter Lüftungsanlagen	Anzahl	440	501	519	3,6

GESCHÄFTSBEREICH OBJEKTMANAGEMENT

Verwaltete Objekte und Einheiten					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Wohnungen ¹	Anzahl	6.403	6.329	6.459	2,1
Geschäfts- und Vereinslokale	Anzahl	248	251	247	-1,6
Garagen und Lager	Anzahl	1.792	2.170	2.280	5,1
Stellplätze	Anzahl	337	466	476	2,1
Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen	Anzahl	72	74	73	-1,4
Wohn- und Pflegeheime	Anzahl	9	9	9	0,0
Straßenbauhöfe	Anzahl	4	2	2	0,0
Mehrzwecksäle und Vereinsheime	Anzahl	12	13	13	0,0
Klein- und Schrebergärten	Anzahl	380	389	385	-1,0
Sportplätze	Anzahl	18	13	13	0,0
Feuerwehrgebäude	Anzahl	13	13	13	0,0
Brunnen	Anzahl	29	35	35	0,0
Öffentliche WC-Anlagen	Anzahl	12	11	12	9,1
Amtsgebäude ²	Anzahl	31	31	28	-9,7
Friedhöfe	Anzahl	9	9	9	0,0
Almen und Eigenjagden ²	Anzahl	7	7	11	57,1
Kioske	Anzahl	6	8	8	0,0
Sonderimmobilien ²	Anzahl	12	14	19	35,7
Städtisch genutzte Objekte ²	Anzahl	195	198	175	-11,6

Kundenanliegen					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anteil der Gebäude, für die es ein Beschwerdemanagement gibt	%	100	100	100	0,0
Anteil der Bestandsgebäude, zu denen es eine Online-Plattform gibt	%	100	100	100	0,0
Anteil der Bestandsgebäude, bei denen es ESG-Informationen für Mieter:innen gibt	%	100	100	100	0,0
Über das IIG-Ticketsystem eingebrachte Kundenanliegen	Anzahl	1.916	3.720	5.062	36,1

¹ Differenzen zum Vorjahr z. T. aufgrund Änderungen in der Erhebungsmethode, Vorjahreswert entsprechend geändert

² Differenzen zum Vorjahr z. T. aufgrund Änderung der Kennzahldefinition und Erhebungsmethode

5. NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENT IN DER IIG





5.1 ORGANISATION UND MANAGEMENT NACHHALTIGER ENTWICKLUNG IN DER IIG

Mit der Schaffung, Erhaltung und Verwaltung von Lebensräumen übernimmt die IIG 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. 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.

Stärken bündeln – gemeinsam mehr erreichen

Das Nachhaltigkeitsmanagement in der IIG ist seit 01/2022 als Stabsstelle (Bereich „CSR | Nachhaltigkeitsmanagement“) etabliert und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Durch diese Umstrukturierung wurde der Nachhaltigkeit in der Unternehmensentwicklung bereits ein höherer Stellenwert beigemessen. Um die Umsetzung von damit verbundenen Aufgaben noch zielgerichteter zu ermöglichen, wurde der vormals im Geschäftsbereich Technik angesiedelte Bereich „Mensch, Umwelt, Technik“ ab November 2023 in den Bereich „CSR | Nachhaltigkeitsmanagement“ integriert und ein neuer Bereich „ESG-Management | Transformation“ geschaffen, der sich in die zwei Teams Nachhaltigkeitsmanagement sowie Nachhaltige Gebäudeentwicklung untergliedert. 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 ESG-Management | Transformation. 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.

Der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung und die anderen Führungskräfte der IIG spielen eine aktive Rolle bei der Ausarbeitung und Definition von Zielen, Leitbildern und Strategien in Bezug auf nachhaltige Entwicklung und deren Umsetzung. Dem Aufsichtsrat kommt in seiner Rolle als höchstes Kontrollorgan unter anderem die Aufgabe zu, die Tätigkeit der Geschäftsführung in Bezug auf die Ermittlung und Steuerung der Auswirkungen der IIG auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Menschen zu überwachen. Dies geschieht im Rahmen von fünf jährlichen Sitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung sowie anlassbezogen weiteren Führungskräften. Themen der Nachhaltigkeit sind regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat. Hierzu gehört auch die Vorlage sowie Erläuterung des Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht vor dessen Veröffentlichung. Aufgrund der Freiwilligkeit der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist eine Überprüfung und Genehmigung der Nachhaltigkeitsberichterstattung durch den Aufsichtsrat derzeit noch nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen ihrer weiteren Tätigkeiten und Mandate stehen viele Mitglieder des Aufsichtsrates im laufenden Austausch mit Stakeholdern der IIG.

Um den Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit gerecht zu werden, bietet die Stadt Innsbruck in Kooperation mit dem Land Tirol ein umfassendes Fortbildungsprogramm zum Thema „Nachhaltige Unternehmensführung“ für ihre entsandten Aufsichtsratsmitglieder an. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsratsvorsitzende sind zudem seit 2023 bei der Erarbeitung einer städtischen Beteiligungsstrategie involviert, deren Zielsetzung insbesondere die verstärkte Zusammenarbeit der Beteiligungen sowie die nachhaltige Entwicklung zur Aufrechterhaltung der hohen Qualität ihrer Leistungen ist.

GRI 2-12a

GRI 2-12b,
2-13
SDG 16

GRI 2-12c,
2-13b

GRI 2-14a,b

GRI 2-12b

GRI 2-17

GRI 2-13

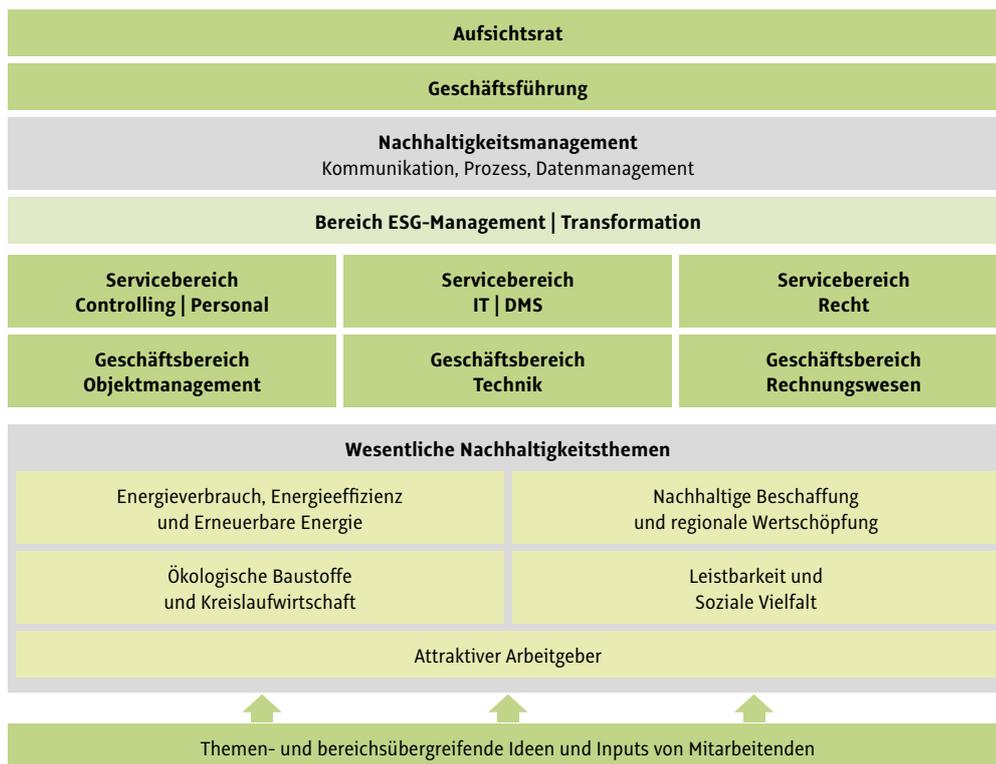


Abbildung 4: Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements

Als öffentlichkeitsnahes Unternehmen der Stadt Innsbruck sieht es die IIG als ihre Aufgabe im Sinne der „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ (UN-Aktionsplan, der die globalen Zielvorgaben für eine nachhaltige Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene definiert) zur nachhaltigen Transformation unserer Gesellschaft beizutragen. Daher setzt sie sich

mit ihrem Wirken und ihrer Unternehmensführung im Sinne des Klimaschutzes und der nachhaltigen Stadtentwicklung für die Umsetzung der globalen Nachhaltigkeitsziele – der Sustainable Development Goals (SDGs) – auf lokaler und regionaler Ebene ein. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeiten liegt das Handlungspotential der IIG insbesondere im Bereich der folgenden SDGs:



Abbildung 5: Sustainable Development Goals (SDGs)

Im Zuge des Ziels einer wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Unternehmensentwicklung trägt die IIG auch über ihr Kerngeschäft hinaus zur Umsetzung der SDGs bei.

5.2 WESENTLICHE THEMEN NACHHALTIGER ENTWICKLUNG

GRI 3-1, 3-2

Nachhaltigkeit ist für die IIG nicht nur eine Verpflichtung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft, sondern auch ein wichtiger Aspekt für den langfristigen Werterhalt ihrer Immobilien. Die IIG setzt daher auf eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie, die die kontinuierliche Weiterentwicklung sowohl ökologischer als auch sozialer und ökonomischer Aspekte inkludiert. Vor diesem Hintergrund wurde 2021 ein Strategieentwicklungsprozess gestartet im Zuge dessen eine detaillierte Analyse der Wertschöpfungskette, eine Unternehmens- und Impactanalyse (interne Perspektive) sowie eine Umfeldanalyse (externe Perspektive) durchgeführt wurde, um die Nachhaltigkeitsaktivitäten zu bündeln und die wesentlichen Themen der IIG zu identifizieren.

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
- Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft
- Leistbarkeit und Soziale Vielfalt
- Attraktiver Arbeitgeber
- Regionale Wertschöpfung und nachhaltige Beschaffung

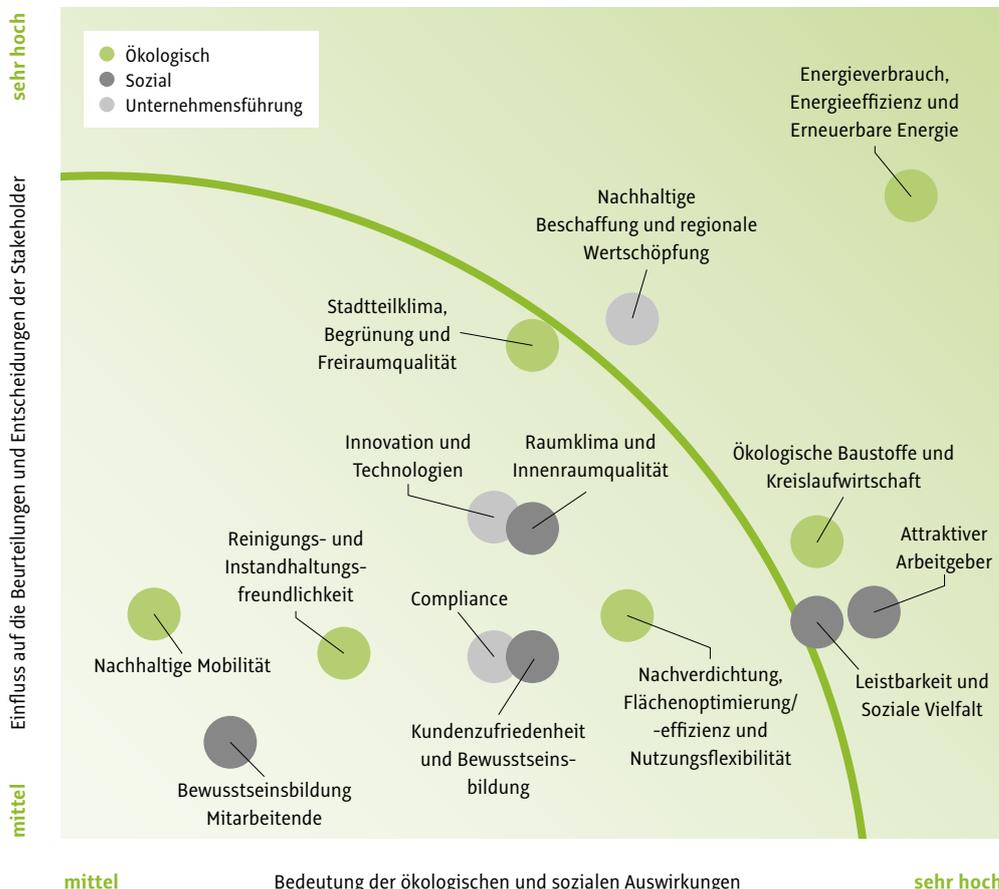


Abbildung 6: Wesentlichkeitsmatrix der IIG

5.3 MEILENSTEINE

Management von Klimarisiken und Naturgefahren

- Chancen und Risiken werden regelmäßig von den zuständigen Unternehmensbereichen evaluiert und nachhaltigkeitsbezogene Risiken in diesem Zusammenhang zunehmend mehr berücksichtigt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit Klimarisiken und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit erfolgte im Rahmen des von der denkstatt GmbH geleiteten FFG-Projekts „Wege in die Klimaresilienz“, welches zum Jahresende abgeschlossen wurde (Projektlaufzeit: 06/2022 bis 12/2023). Im Zuge des Projektes konnte in Hinblick auf die zukünftig verpflichtenden regulatorischen Anforderungen wertvolles Know-how in Bezug auf die Implementierung der Klimarisiko-Betrachtung und Durchführung von Klimarisikoplanalysen gesammelt werden.
- Darüber hinaus wurde aufbauend auf den im Projekt erhobenen Daten eine erste Abschätzung der gegenwärtigen Gefährdungssituation des Immobilienportfolios durch Naturgefahren in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister begonnen.

Datenmanagement und Qualitätsverbesserung

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

GRI 3-3e



Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg, Igls

GRI 3-3
SDG 12, 13

Zentrales Ziel:

Emissionsminderung

- Die Minderung von Emissionen stellt für die IIG ein zentrales Ziel innerhalb ihres Nachhaltigkeitsprogramms dar und genießt hohe Priorität. Um das Ziel systematisch verfolgen zu können, wurde als erster Schritt für das Jahr 2021 die Klimabilanz der IIG (Corporate Carbon Footprint – CCF) berechnet. 2023 wurde die CCF-Berechnung bereits zum dritten Mal durchgeführt und bildet die Grundlage zur Identifizierung der wesentlichen Emissionsquellen nach Scope 1-, Scope 2- und Scope 3-Emissionen. Seit der Berechnung der Baseline wurden die Erhebungsprozesse und die Datenqualität – z. B. 2023 u. a. durch den Rollout von Smartmetern – sukzessive verbessert. Die erhobenen Emissionen bilden eine notwendige Datenbasis, um eine detaillierte Klima- oder Dekarbonisierungsstrategie für die IIG mit klaren Zielvorgaben zu entwickeln.
- Parallel dazu werden diverse Schritte unternommen, um die Emissionen aus den Geschäftstätigkeiten der IIG zu reduzieren. Hierzu gehören beispielsweise Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Verbrauchsreduzierung (z. B. Mobilitätsmanagement, Förderung der Passivhausbauweise, Umstellung von Heizenergieträgern) sowie der Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung.
- Mit der Einrichtung eines Klimaschutzfonds wurde im Berichtsjahr die Möglichkeit geschaffen, Projekte und Maßnahmen über eine interne CO₂-Bepreisung zu finanzieren, wenn diese einen spezifischen Beitrag zur Verbesserung der Klimabilanz der IIG leisten (vgl. Kap. 6.1, S. 102).

Regulatorik:

CSRD, ESRS, EU-Taxonomie

- Neben der erweiterten Anwendung der GRI-Standards für das aktuelle Berichtsjahr, stellt die vertiefende Auseinandersetzung mit den Vorgaben der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), den anzuwendenden European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie der EU-Taxonomie Verordnung einen zentralen Aspekt dar. In diesem Zusammenhang standen die Erarbeitung eines Zielerreichungsplans, die Schaffung eines tieferen Bewusstseins für die notwendigen Veränderungen im Unternehmen sowie die Prüfung der Datenverfügbarkeit und deren Verbesserung im Fokus. 2024 soll die Aktualisierung der Nachhaltigkeitsstrategie und Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse erfolgen.

Die Minderung von Emissionen stellt für die IIG ein zentrales Ziel innerhalb ihres Nachhaltigkeitsprogramms dar.



6. VERANTWORTUNG FÜR DIE UMWELT

Der Immobiliensektor ist laut internationalen Statistiken aufgrund seiner direkten und indirekten Emissionen für rund ein Drittel der Gesamtemissionsbilanz und für einen hohen Ressourceneinsatz verantwortlich. Die IIG begegnet diesem Umstand aktiv mit ihren Zielen und Maßnahmen im Handlungsfeld ökologischer Nachhaltigkeit.

Die intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeiten auf die Umwelt und Gesellschaft ist der IIG sehr wichtig, weshalb die Verbindung von Leistbarkeit mit nachhaltiger Entwicklung und Klimaschutz auf allen Ebenen der Geschäftstätigkeit der IIG eine bedeutende Rolle einnehmen.

6.1 EMISSIONSMINDERUNG UND KLIMASCHUTZ IM FOKUS

SDG 11, 12,
13

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. Im Immobilienbereich liegen die zentralen Hebel dafür vor allem in den Aspekten Energie, Kreislaufwirtschaft sowie ökologische Baustoffe. Ihren strategischen Schwerpunkten folgend konzentrieren sich die Maßnahmen der IIG zur Emissionsreduktion insbesondere auf diese wesentlichen Themenbereiche.

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

Corporate Carbon Footprint der IIG

Um Maßnahmen zur Emissionsminderung gezielt setzen und dieses Ziel strukturiert verfolgen zu können, stellt das Bewusstsein über die eigenen Auswirkungen eine Grundvoraussetzung dar. Daher wurde bereits 2021 auf freiwilliger Basis 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 (Scope 1 bis 3) erfasst. Der CCF bildet seither die Grundlage für Verbesserungsmaßnahmen und ermöglicht nachhaltige Entwicklung zu planen und zu messen. Seine Berechnung erfolgt jährlich und kommt 2023 in der Gesamtbetrachtung des Betriebsstandortes und des IIG-Immobilienportfolios zu folgendem marktbasierendem Ergebnis¹:

- **Scope 1: 6.139 t CO₂e (19 %)**
- **Scope 2: 1.377 t CO₂e (4 %)**
- **Scope 3: 24.785 t CO₂e (77 %)**

Abbildung 7 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 entlang der Wertschöpfungskette entstehen und für welche die IIG indirekt verantwortlich ist. In dieser Kategorie finden sich vor allem Emissionen aus dem Immobilienportfolio, die z. B. durch Neubau- und Sanierungstätigkeiten (eingekaufte Waren und Dienstleistungen) sowie durch Strom- und Wärmeenergieverbräuche von Bewohner:innen mit dezentralen Heizsystemen entstehen, weshalb die Scope 3-Emissionen den Großteil der Gesamtemissionen ausmachen. Darüber hinaus findet sich im Scope 3 auch der Pendelverkehr der Mitarbeitenden. Der starke Anstieg der Emissionen am Betriebsstandort im Scope 3 (Bereich Vorketten) ist auf die Erweiterung der PV-Anlagen am Areal zurückzuführen.

Wird die Emissionsverteilung der Klimabilanz differenziert nach Gebäudekategorien betrachtet, so entfällt auch 2023 der mit Abstand größte Anteil der Gesamtemissionen auf die Kategorie Wohn- und Geschäftsgebäude. Weiters spielen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen eine wesentliche Rolle beim Anteil an den Gesamtemissionen, während andere Gebäudekategorien weniger stark ins Gewicht fallen.

Für die Emissionswerte für 2021 und 2022 liegt eine Neudarstellung vor, da es durch eine fehlerhaft konfigurierte Funktion im Excelmodell zu einer Doppelzählung von Emissionen im Scope 3.1 und 3.2 gekommen ist. Darüber hinaus wurden im Zuge der Re-Kalkulation aufgrund einer verbesserten Datenlage eine Neuuzuordnung des Stromverbrauchs in den Scopes 2 und 3

GRI 2-4

¹ Für die Berechnung wird der tatsächlich bezogene Energiemix (= marktbasierend) herangezogen und keine länderspezifischen Durchschnittswerte.

vorgenommen. Die wesentlichste Auswirkung der Neuberechnung stellt die Reduktion der Gesamtemissionen der IIG, die sich marktbasierend für das Jahr 2021 um 21 % und für 2022 um 17,7 % verringern, dar.

Der CCF bildet die Basis für die Entwicklung eines Dekarbonisierungspfades. Die Entwicklung einer sogenannten Dekarbonisierungsstrategie („Transition Plan“) stellt für die kommenden Jahre eine bedeutende Aufgabe dar.

GRI 3-3

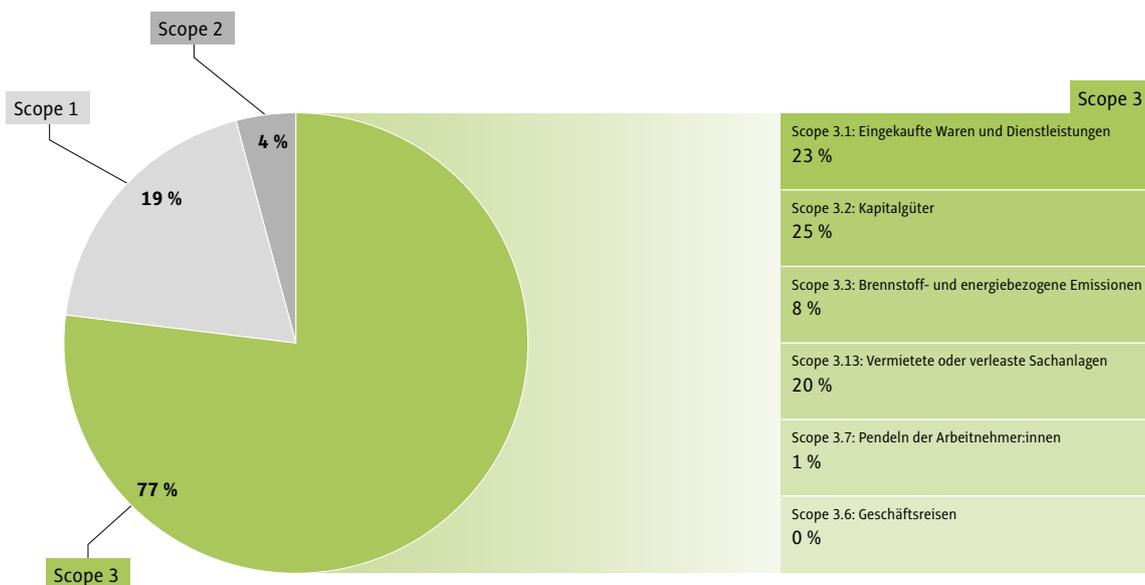


Abbildung 7: Corporate Carbon Footprint 2023 – Aufteilung der Emissionen nach Scope 1, 2 und 3

GRI 305-1

Direkte THG-Emissionen (Scope 1)¹

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betriebsstandort und Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	7.044	6.595	6.111	-7,3
Betriebsstandort (gesamt)	t CO₂ Eq	109	85	62	-27,1
Emissionen des Fuhrparks ²	t CO ₂ Eq	25	24	23	-4,2
Emissionen durch Erdgas	t CO ₂ Eq	81	59	32	-45,8
Emissionen durch Heizöl	t CO ₂ Eq	0	0	0	-
Emissionen durch Pellets und Hackschnitzel	t CO ₂ Eq	3	2	7	250,0
Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	6.935	6.510	6.049	-7,1
Emissionen durch Erdgas	t CO ₂ Eq	6.845	6.414	5.838	-9,0
Emissionen durch Flüssiggas	t CO ₂ Eq	-	-	14	-
Emissionen durch Heizöl	t CO ₂ Eq	87	89	180	102,2
Emissionen durch Pellets und Hackschnitzel	t CO ₂ Eq	3	7	17	142,9
Emissionen durch Kältemittel Leakage	t CO ₂ Eq	-	-	27	-

¹ Berechnung nach GHG Protocol; Quellen der Emissionsfaktoren: UBA 2023, ecoinvent 3.9

² Basierend auf Realverbräuchen (Fuhrpark) und Umrechnungen aus zurückgelegter Distanz mit Durchschnittsverbräuchen

GRI 305-2

Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)¹

	Einheit	2021 ³	2022 ³	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betriebsstandort und Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	1.362	1.356	1.377	1,5
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) ²	t CO ₂ Eq	0	0	0	0,0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ Eq	1.362	1.356	1.377	1,5
Betriebsstandort (gesamt)	t CO₂ Eq	0	0	0	0,0
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) ²	t CO ₂ Eq	0	0	0	0,0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ Eq	0	0	0	0,0
Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	1.362	1.356	1.377	1,5
Emissionen durch Stromverbrauch (market-based) ²	t CO ₂ Eq	0	0	0	0,0
Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ Eq	1.362	1.356	1.377	1,5

GRI 305-3

Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)¹

	Einheit	2021 ³	2022 ³	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betriebsstandort und Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	32.586	25.202	24.785	-1,7
Betriebsstandort (gesamt)	t CO₂ Eq	639	617	2.014	226,6
Emissionen durch Geschäftsreisen	t CO ₂ Eq	1	1	3	269,3
Emissionen durch Pendeln der Mitarbeitenden	t CO ₂ Eq	201	207	202	-2,4
Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ Eq	436	409	1.809	342,3
Immobilienportfolio (gesamt)	t CO₂ Eq	31.947	24.585	22.771	-7,4
Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ Eq	18.308	17.670	16.328	-7,6
Emissionen aus vermieteten oder verleaste Sachanlagen	t CO ₂ Eq	13.639	6.915	6.443	-6,8

¹ Berechnung nach GHG Protocol; ausgabenbasierter Berechnungsansatz: Geschäftsreisen (Scope 3.6), Eingekaufte Waren und Dienstleistungen (Scope 3.1) sowie Kapitalgüter (Scope 3.2); marktbasierter Berechnungsansatz: Vermietete oder verleaste Sachanlagen (Scope 3.13); Berechnung aus Energieverbrauchsdaten (vgl. Scope 1 und 2): Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3). Quellen der Emissionsfaktoren: ausgabenbasierte Emissionen (DEFRA 2022), weitere Emissionsfaktoren (UBA 2023, UBA 2019/2020 (Fernwärme Innsbruck), ecoinvent 3.9, Strommix auf Basis UBA 2023)

² 100 % Ökostrom sowie Eigenstromerzeugung (PV)

³ Rückwirkende Anpassung der Werte 2021 und 2022

GRI 3-3

Nachhaltige Mobilität

Die IIG hat sich bis 2025 zum Ziel gesetzt, die fossil zurückgelegten Arbeitswege zu halbieren und die Dienstwege CO₂-neutral zurück zu legen. Im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen zur Zielerreichung umgesetzt, wie z. B. Einführung von Job-Tickets, Modernisierung der Radabstellanlage, Schaffung von Dusch- und Umkleidemöglichkeiten, Errichtung von Ladeinfrastruktur für E-Bikes und E-PKW und die Erweiterung des Fahrzeugpools um (E-)Bikes. Insgesamt werden derzeit ca. 45 % der Pkw-Firmenflotte elektrisch betrieben. Mitarbeitende können die Fahrzeuge dank eines Sharing-Modells auch außerhalb der Arbeitszeit nutzen.

Auch 2023 hat die IIG eine umfassende Befragung durchgeführt, um das Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden zu erfassen, ein besseres Verständnis für ihre Bedürfnisse zu erhalten und das Angebot auf die Mobilitätsanforderungen bestmöglich ausrichten zu können. Die Ergebnisse zeigten, dass durch die gesetzten Maßnahmen seit 2019 im Bereich der Arbeitswege (gemessen pro Person) bereits ca. 32 % und bei Dienstfahrten ca. 41 % an Emissionen aus fossil betriebenen Verkehrsmitteln eingespart werden konnten.

IIG Klimaschutzfonds (KSF)

Um die Verringerung des Corporate Carbon Footprints kontinuierlich voran zu treiben, hat die IIG 2023 einen eigenen Klimaschutzfonds (KSF) entwickelt. Hierbei handelt es sich um einen internen Budgettopf, dessen Basis die jährliche CCF-Berechnung bildet und der aus internen CO₂-Kompensationszahlungen gespeist wird. Ziel des KSF ist es, die Klimabilanz der IIG zu verbessern, indem aus den Geschäftstätigkeiten entstehende Emissionen sowie das Risiko klimabezogener Regularien verringert werden. Die Höhe des KSF-Budgets ergibt sich durch Multiplikation der angefallenen Emissionen mit einem intern festgelegten CO₂-Preis. Grundsätzlich sollen aus dem



© Martin Vandory

KSF (bauliche) Maßnahmen finanziert werden, die spezifisch zur Reduktion des CCF der IIG und zum Klimaschutz im weiteren Sinne beitragen. Der KSF stellt somit ein wichtiges Tool dar, um gezielt Maßnahmen zur Emissionsreduktion zu unterstützen. Der Anwendungsbereich bezieht sich auf Gebäude im Eigentum der IIG.

Da die Entwicklung des Regelwerks zur Auswahl von aus dem KSF-Budget finanzierten Projekten erst 2023 abgeschlossen wurde, war eine Maßnahmenumsetzung im Berichtsjahr nur sehr eingeschränkt möglich. Für 2024 beläuft sich das Budget auf ca. 1 Mio. €.

Über

10.000 km

wurden 2023 im Rahmen von Dienstfahrten mit (E-)Bikes zurückgelegt.

GRI 3-3

Forschungsprojekt: Pionierstadt Innsbruck

Aufbauend auf dem 2022 umgesetzten Forschungsprojekt „Fit4UrbanMission – klimaneutrales Innsbruck 2030“, begleitete die IIG die Stadt Innsbruck bei der Anschlussausschreibung „Pionierstadt – Partnerschaft für klimaneutrale Städte 2030“ der FFG. Hierbei verpflichteten sich ausgewählte österreichische Städte und das Bundesministerium (BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie) im Rahmen eines Kooperationsvertrages gemeinsam einen innovativen Weg in Richtung Klimaneutralität zu gehen. Ziel ist es den Aufbau von Kapazitäten sowie eine Transformation in Verwaltungsprozessen und -strukturen in den Pionierstädten voran zu treiben sowie mit den entwickelten Lösungsbausteinen eine innovative Lernumgebung in beispielhaften Quartieren zu bieten. In Innsbruck erfolgt dies anhand des Bestandsquartiers „Eichhof“, welches sich zu 100 % im Eigentum der IIG befindet.

Im Sommer 2023 machte sich Frau Bundesministerin Leonore Gewessler samt Delegation des BMK ein Bild des Innsbrucker Vorhabens und besuchte das Quartier vor Ort.

Innovativ:
Innsbruck auf dem
Weg in Richtung
Klimaneutralität.



© IGM, Arakelian Brandstätter

Bundesministerin Leonore Gewessler (4. v. r. vorne) und Vertreter:innen des BMK beim Besuch in Innsbruck mit Bürgermeister Georg Willi (Mitte hinten), IIG-Geschäftsführer Franz Danler (3. v. l.), Magistratsdirektorin Gabriele Herlitschka (ganz r.) und Mitarbeitende der IIG sowie der Stadt Innsbruck.

6.2 ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARE ENERGIE

SDG 7, 9, 11,
12, 13

GRI 3-3

Die Emissionen aus dem Bereich der Energieversorgung (Wärme, Strom) belaufen sich 2023 auf insgesamt 13.959 t CO₂e und machen ca. 43 % der jährlichen Emissionen der IIG aus, was einer Reduktion von ca. 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Um diese sukzessive weiter zu verringern, versucht die IIG ihren Gesamtenergieverbrauch über den Lebenszyklus zu reduzieren, fossile Heizsysteme durch klimafreundliche Alternativen zu ersetzen und den Einsatz erneuerbarer Energieträger (z. B. Photovoltaik, Fernwärme, Wärmepumpen, biogene Brennstoffe) massiv auszubauen.

Klare Mindeststandards im Neubau (Passivhaus) insbesondere bei Wohngebäuden sowie in der Sanierung (EnerPHit) legen die Basis für eine energieeffiziente Errichtung und Erhaltung von Gebäuden. Darüber hinaus werden Kosten über den Lebenszyklus der Immobilien betrachtet. Neben der baulichen Komponente spielen jedoch auch die Nutzer:innen bzw. Bewohner:innen der Gebäude eine entscheidende Rolle, da sie maßgeblichen Einfluss auf den Energieverbrauch haben. Die IIG setzt sich daher verstärkt für die Bewusstseinsförderung ihrer Bewohner- und Nutzer:innen ein und unterstützt sie mit verschiedenen Maßnahmen im Zuge der Einzugs- und Wohnbegleitung beim nachhaltigen Wohnen und Leben. In Zusammenarbeit mit der Stadt und weiteren Kooperationspartnern leistet die IIG einen Beitrag für ein klimaneutrales Innsbruck.

Klare Mindeststandards legen die Basis für eine energieeffiziente Errichtung und Erhaltung von Gebäuden.



Wohnanlage Sillblock 1

© Die Fotografen



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARE ENERGIE

GRI 3-3

Dekarbonisierung der Energieversorgung

Eine rollierende Aufgabe der IIG stellt die Energie- raumplanung dar. Im Zuge dieses übergeordneten Projekts soll für den Gesamtbestand der IIG-Gebäude ein Stufenplan, als Grundlage für die Ableitung von Sanierungsraten, Energieeinsparungen, Leistungsanforderungen und -reduktionen bei Bestandsanlagen, sowie unter Berücksichtigung der Energieverbräuche und notwendigen Sanierungsmaßnahmen, erarbeitet werden. Im Zuge dessen ist es von Bedeutung, das Thema Energie umfassend in Planungsprozesse zu integrieren und gleichzeitig stadtplanerische Aspekte in Projektentwicklungen und Energieversorgungsplanungen einfließen zu lassen. Die Schaffung einer solchen soliden Datenbasis und die Kategorisierung des Gebäudebestandes sowie der Energiedaten bildet dabei die Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie. Ziel ist es, gemeinsam mit den Energieversorgern die Versorgungssicherheit mit

erneuerbaren Energien sicherzustellen und zur Erreichung der Klimaziele beizutragen.

Jedes Neubau- und Sanierungsprojekt wird im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energieträger geprüft und die Auswahl der Energieversorgungssysteme erfolgt unter Berücksichtigung der langfristigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Bestehende erdöl- und erdgasbasierende Wärmeerzeugungssysteme sollen sukzessive gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht werden, wobei sich der Einsatz erneuerbarer Energieträger bei bestehenden dezentralen Anlagen herausfordernder gestaltet, 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.

- 2023 wurde die Wärmeenergieversorgung in vier Objekten von fossilen auf erneuerbare Energien umgestellt, indem die Kindergärten Müllerstraße und Lönstraße sowie die Volksschule Reichenau (Wörndlestraße) an die Fernwärme angeschlossen wurden. Im Kindergarten Fernkreuzweg (Igls) erfolgte die Umstellung von Öl auf Pellets.



© Die Fotografen

Volksschule Reichenau

- Der Wärmeenergieverbrauch (inkl. Wärmepumpen, Elektroheizungen) des Immobilienportfolios der IIG konnte 2023 mit insgesamt 85.163.350 kWh um 7 % gegenüber 2022 reduziert werden.

- Mit Ende 2023 werden ca. 34 % des Immobilienportfolios der IIG mit erneuerbarer Energie versorgt – eine Steigerung von 2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Energieverbrauch innerhalb der Organisation					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betriebsstandort (gesamt)	kWh	1.146.771	896.952	985.087	9,8
Brennstoffverbrauch (nicht erneuerbar) ¹	kWh	403.807	294.554	158.206	-46,3
Brennstoffverbrauch (erneuerbar) ¹	kWh	539.383	407.769	555.053	36,1
Stromverbrauch (gesamt, zugekauft) ²	kWh	165.209	155.916	199.592	28,0
Stromverbrauch (gesamt, selbst erzeugt) ²	kWh	38.372	38.713	72.235	86,6
Stromverkauf (gesamt) ^{2,3}	kWh	9.606	8.878	17.183	93,6
Immobilienportfolio (gesamt)	kWh	127.564.312	127.460.567	122.919.974	-3,6
Brennstoffverbrauch (nicht erneuerbar) ⁴	kWh	67.485.278	62.772.744	56.687.032	-9,7
Brennstoffverbrauch (erneuerbar) ⁴	kWh	1.815.321	5.936.545	6.137.803	3,4
Fernwärme (gesamt, zugekauft) ⁵	kWh	16.943.004	16.731.306	17.154.747	2,5
Wärme (gesamt, selbst erzeugt) ⁶	kWh	645.363	694.957	670.510	-3,5
Stromverbrauch (gesamt, zugekauft) ⁷	kWh	40.158.112	40.325.074	41.175.246	2,1
Stromverbrauch (gesamt, selbst erzeugt)	kWh	517.234	999.941	1.094.635	9,5
Stromverkauf (gesamt) ³	kWh	606.661	751.589	907.186	20,7

GRI 302-1

Energieintensität					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Betriebsstandort (Energieverbrauch, gesamt)	kWh	1.146.771	896.952	985.087	9,8
Elektrischer Energieverbrauch (gesamt) ²	kWh	203.581	194.629	271.828	39,7
Thermischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	943.190	702.323	713.259	1,6
Energieintensität Betriebsstandort (Energieverbrauch, spezifisch)	kWh/m²	198	155	163,1	5,3
Elektrische Energieintensität (gesamt)	kWh/m ²	35,2	34	44,6	32,7
Thermische Energieintensität (gesamt)	kWh/m ²	162,9	121	118,6	-2,2
Immobilienportfolio (Energieverbrauch, gesamt)	kWh	127.564.312	127.460.567	122.919.974	-3,6
Elektrischer Energieverbrauch (gesamt)	kWh	40.675.346	41.325.015	42.269.882	2,3
Thermischer Energieverbrauch (gesamt) ²	kWh	86.888.966	86.135.552	80.650.092	-6,4
Energieintensität Immobilienportfolio (Energieverbrauch, spez.)	kWh/m²	130	127	121	-5,0
Elektrische Energieintensität (gesamt)	kWh/m ²	41,3	41,3	41,6	0,8
Thermische Energieintensität (gesamt)	kWh/m ²	88,3	86,2	79,4	-7,8

GRI 302-3

¹ Verteilung nach Subzähler, Anteil Energieträger im Verhältnis zum Gesamtverbrauch

² Differenzen zum Vorjahr z. T. aufgrund verbesserter Datengrundlage und Änderungen in der Berechnungsmethode

³ Enthaltene Einnahmen durch Einspeisung von Überschussenergie werden je nach Anlage direkt an die Nutzer:innen oder die IISG als Betreiberin gutgeschrieben

⁴ Je nach Gebäude exakte Daten (Basis: Versorgerrechnung), hochgerechnete Daten (unterjährige Abrechnung), Ersatzwerte (Verbrauch 2022) oder geschätzte Werte (Basis: Energieausweis). Bei Etagenheizung mit Festbrennstoffen wird auf Basis Global 2000 Klimareport mit relativen Anteilen der Energieträger 2015 (exklusive Fernwärme) gerechnet. Die Angaben aus dem Jahr 2022 enthalten korrigierte Daten.

⁵ Je nach Gebäude exakte Daten (Basis: Versorgerrechnung), hochgerechnete Daten (unterjährige Abrechnung), Ersatzwerte (Verbrauch 2022) oder geschätzte Werte (Basis: Energieausweis). Daten enthalten auch Wärme aus Nahwärmenetze.

⁶ Solarthermie, exkl. Wärmepumpen

⁷ Allgemestrom und Technik-Strom (inkl. Lüftung, Wärmepumpe), Elektroheizung (geschätzt: Basis Energieausweis), Mieterstrom (geschätzt: Basis Verbrauchsliste des Versorgers und Wohnungsgröße)

© Moritz Oigler



Sportanlage Zimmerwiese

INNOVATIVE WÄRMEBEREITSTELLUNG – SPORTANLAGE ZIMMERWIESE

Ein in Hinblick auf die Energieversorgung innovatives Projekt konnte 2023 mit der Sportanlage Zimmerwiese fertiggestellt werden. Die Besonderheit: Die Wärmebereitstellung für die Beheizung des Nebengebäudes (Kabinen etc.) erfolgt durch die Abwärme der Kältemaschine (Eismaschine), die während der Kühlung der Eisflächen des Eislaufplatzes genügend Prozesswärme produziert. Für jene Phasen, in denen die Abwärme nicht zur Verfügung steht (Übergangszeiten), sind Elektro-Heizpatronen im Pufferspeicher vorgesehen.

Die unter der Sportfläche verlegten Kühlschläuche, welche im Winter für die Schaffung und den Erhalt der Eisfläche sorgen, können im Sommer als eine Art Solaranlage verwendet werden, indem die Energie in den Sommermonaten über einen Wärmetauscher in den Pufferspeicher übertragen und somit das Brauchwasser erwärmt wird.

Dies ermöglicht einerseits die Nutzung der gewonnenen Wärme zur Energieversorgung und sorgt andererseits für eine Reduktion der Oberflächentemperatur des Platzes.

Die aktuell vorhandene Überschussenergie soll zukünftig als Nahwärme die alte Talstation der Patscherkofelbahn, welche sich derzeit im Stadium der Projektentwicklung befindet, mitversorgen.

© Moritz Oigler



Sportanlage Zimmerwiese

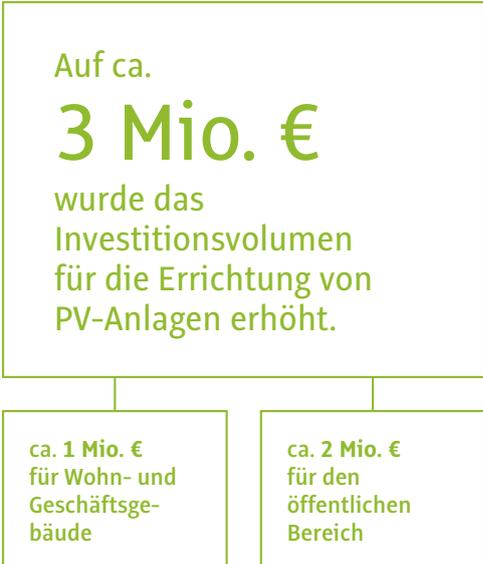
Forcierung erneuerbarer Energie

Mit dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz forciert der Gesetzgeber den Umstieg von fossilen Heizsystemen 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. Für ihre PV-Offensive budgetiert die IIG seit 2020 jährlich eine Million Euro für die Errichtung von PV-Anlagen und ist derzeit der größte PV-Anlagenbetreiber in Innsbruck. 2023 wurde das Investitionsvolumen auf rund drei Millionen Euro erhöht, davon ca. eine Million Euro für Anlagen auf Wohn- und Geschäftsgebäuden und ca. zwei Millionen Euro im öffentlichen Bereich.

GRI 3-3

Über
20.000 m²
beträgt die Gesamtfläche
der PV-Anlagen der IIG.

In den vergangenen Jahren wurden durch die PV-Offensive bereits ca. 9.000 m² PV-Anlagen auf IIG-Immobilien realisiert. 2023 konnte diese Fläche um ca. 11.700 m² erweitert und somit mehr als verdoppelt werden. Darüber hinaus betreut die IIG mit Ende 2023 weitere Anlagen mit einer Größe von ca. 5.500 m². Die IIG trägt somit mehr und mehr zu einer dezentralen Stromversorgung bei, was bei smarterer Ausführung zu einer Entlastung des überregionalen Stromnetzes führt und damit einem Blackout entgegenwirkt.



2023 wurden mit PV-Anlagen der IIG ca. 2,1 GWh Grünstrom erzeugt, was einer Steigerung von ca. 0,3 GWh bzw. ca. 16,2 % zum Vorjahr entspricht. Die Überschussproduktion (= Energie, die nicht direkt am Standort verbraucht werden kann) von ca. 0,9 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. Zur Abschätzung von Ausbaupotentialen wurde 2023 das Solarpotential der Dächer von IIG-Gebäuden erhoben.

GRI 302-1

Neben PV-Anlagen werden auch Solarthermie-Anlagen betrieben, mit denen 2023 ca. 0,67 GWh Wärmeenergie erzeugt werden konnte.

GRI 302-1





© Martin Vandory

Betriebsstandort der IIG, Roßaugasse 4, Innsbruck

GRÖSSTES SONNENKRAFTWERK IN INNSBRUCK

Die größte Erweiterung erfolgte 2023 am **Betriebsstandort der IIG**. Die bestehenden PV-Anlagen wurden um über 1.100 kWp mit einer Modulfläche von 5.500 m² erweitert. Die Anlage gilt derzeit als das größte Sonnenkraftwerk in Innsbruck.

Leistung: ca.

1.100 kWp

Modulfläche: ca.

5.500 m²

Leistung: ca.

500 kWp

Modulfläche: ca.

2.400 m²

GRÜNE ENERGIEPRODUKTION IN IGLS

Eine der größten PV-Anlagen wurde im Juli 2023 mit einer Gesamtleistung von knapp 500 kWp und einer Modulfläche von insgesamt ca. 2.400 m² auf dem Dach der **Reitsportanlage in Igls** in Betrieb genommen. Die Errichtung und Finanzierung erfolgt durch die von der IIG betreute Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA). Betreut wird die Anlage durch die IISG. Im Zeitraum der Inbetriebnahme bis Jahresende konnte bereits eine Produktion von rund 173.000 kWh erzielt werden.



© Hinterseer

Reitsportanlage, Igls

Leistung: ca.

355 kWp

Modulfläche: ca.

1.690 m²

**WOHN- UND
GESCHÄFTSGEBÄUDE**

Acht Anlagen wurden 2023 mit einer Gesamtleistung von ca. 355 kWp und einer Modulfläche von rund 1.690 m² auf **Wohn- und Geschäftsgebäuden der IIG** errichtet.



Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg 1, Igls

© Hinterser

Leistung: ca.

570 kWp

Modulfläche: ca.

2.790 m²



© IIG

Volksschule Sieglanger, Innsbruck



© IIG

Kindergarten in der Au, Innsbruck

**BILDUNGS- UND
KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNGEN**

Auf sieben Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, darunter **Kindergärten und Volksschulen**, wurden 2023 neue PV-Anlagen errichtet und bestehende erweitert. Die Anlagen weisen eine Gesamtleistung von ca. 570 kWp und eine Modulfläche von ca. 2.790 m² auf.

PV-Anlagen					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Produktion, Einspeisung und Verbrauch					
PV-Produktion	kWh	1.330.823	1.799.121	2.091.240	16,2
PV-Einspeisung ¹	kWh	327.390	760.467	924.369	21,6
PV-Eigenverbrauch	kWh	1.003.433	1.038.654	1.166.871	12,3

Errichtete PV-Anlagen im Berichtsjahr (IIG KG)					
	Einheit		2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Nennleistung (gesamt)	kWp		136	2.383	1.656,3
Fläche (gesamt)	m²		710	11.709	1.548,4

Errichtete PV-Anlagen im Berichtsjahr (IIG KG)		
	kWp	m²
Gesamt	2.382,6	11.708,9
Haus der Musik	65,5	302,7
Volksschule Angergasse Erweiterung	54,2	286,1
Volksschule Hötting West	165,7	808,9
Wohn- und Geschäftsgebäude Kranewitterstraße 11	21,8	105,7
Freiwillige Feuerwehr Mühlau	19,2	97,4
Freiwillige Feuerwehr Igls	33,6	158,2
Wohn- und Geschäftsgebäude Amraser Straße 26	5,3	23,8
Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg 1/3 (Anlage 1)	9,8	16,6
Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg 1/3 (Anlage 2)	57,8	261,8
Kindergarten Lönsstraße 30a	61,5	298,8
Kindergarten in der Au Bachlechnerstraße 26	39,4	178,5
Sportanlage Wiesengasse	42,0	209,7
Betriebsstandort Rossaugasse 4 – Erweiterung mehrerer Anlagen	1.117,5	5.580,2
Wohn- und Geschäftsgebäude Frau Hitt Straße 14	30,8	139,4
Wohn- und Geschäftsgebäude Schützenstraße 10	42,0	195,3
Wohn- und Geschäftsgebäude Kranewitterstraße 1	19,9	99,2
Wohn- und Geschäftsgebäude Centrum O-Dorf	167,2	846,4
Volksschule Sieglanger	98,7	492,1
Kindergarten Mühlau Hauptplatz 3	42,0	209,7
Volksschule Pradl	106,9	515,5
Markthalle Innsbruck Erweiterung	73,5	356,4
Markthallengarage	108,4	526,5

¹ Einnahmen durch Einspeisung von Überschussenergie werden je nach Anlage direkt an die Nutzer:innen oder die IISG als Betreiberin gutgeschrieben.

Errichtete PV-Anlagen im Berichtsjahr (IISG)		
	kWp	m²
Gesamt	489,7	2.478,0
Moho Areal	114,7	605,4
Karmeliterkloster	375	1.872,6

Errichtete PV-Anlagen im Berichtsjahr (ISpA, betreut durch IISG)		
	kWp	m²
Gesamt	499,1	2.424,7
Reitsportzentrum Igls	499,1	2.424,7

Errichtete PV-Anlagen im Berichtsjahr (Stadt Innsbruck, betreut durch IISG)		
	kWp	m²
Gesamt	63,7	338,5
Vereinsheim Arzl Erweiterung	41,6	219,5
Höttinger Alm	22,1	119

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, weshalb die Auseinandersetzung mit diversen Energieeffizienzmaßnahmen für die IIG einen hohen Stellenwert im Zuge ihrer Geschäftstätigkeiten einnimmt. So kann über eine geeignete Wärmedämmung hinaus z. B. im Rahmen von Architekturwettbewerben auf Aspekte wie die Ausrichtung des Gebäudes, die Kompaktheit des Baukörpers sowie die Raumaufteilung eingewirkt und die Energieeffizienz somit maßgeblich beeinflusst werden. Darüber hinaus kann eine intelligente technische Gebäudeausstattung (in Hinblick auf Gebäudetechnik und -automatisierung) zur Erhöhung der Energieeffizienz beitragen. Studien zeigen, dass sich die meist höheren Bau- und Investitionskosten für energieeffiziente Gebäude aufgrund von Betriebskosteneinsparungen über den gesamten Lebenszyklus relativieren, was zugleich den Bewohner- und 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 Bewusstseinsförderung verfolgt. Für die mit der technischen Gebäudeausstattung verbundenen Aufgabenstellungen setzt die IIG mit ihrem Ziel eines Immobilienkompetenzzentrums auf einen eigenen Fachbereich im Unternehmen. Insbesondere Wohngebäude werden 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. Des Weiteren tragen bewusstseinsbildende Maßnahmen bei den Mitarbeitenden sowie bei den Bewohner- und 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 (vgl. Kap. 7.2, S. 131).

Nachfolgende Maßnahmenswerpunkte werden von der IIG im Bereich Energieeffizienz im Immobilienportfolio gesetzt:

GRI 3-3

• **Technische Gebäudeausstattung**

Intelligente Regelungstechnik ermöglicht es durch eine effiziente Vernetzung verschiedener Systeme wichtige Daten zur Steigerung der Effizienz und somit zur Reduktion des Energiebedarfs zu gewinnen, energiesparende Lösungen umzusetzen und dabei weiter den Komfortanforderungen zu entsprechen. So kann bspw. bei der Sportanlage Zimmerwiese durch eine intelligente Regelungstechnik die Abwärme der Kältemaschine für die Beheizung der Nebengebäude genutzt werden (vgl. S. 110). Der Austausch alter Regelungstechnik wird im Zuge von Generalsanierungen sowie Einzel-Regelungssanierungen durchgeführt. So wurden die MSR-Anlagen 2023 u. a. in folgenden Objekten erneuert:

- Kindergarten in der Au
- Volksschule Sieglanger
- Wohnheim Hötting,
- Mittelschule O-Dorf

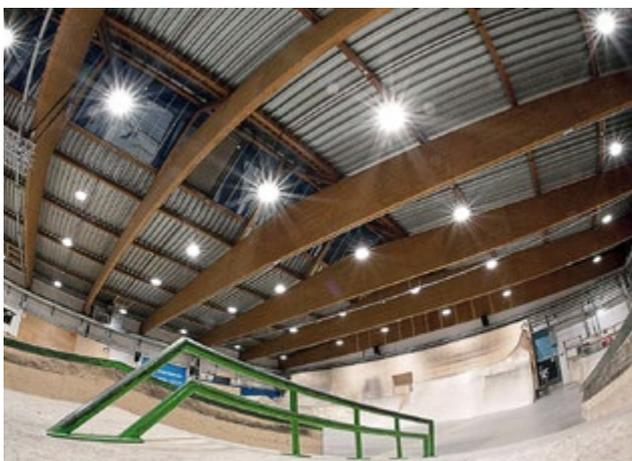
Neben der regelmäßigen Wartung, Instandhaltung und Störungsbehebung an regelungstechnischen Anlagen und der Gebäudeleittechnik werden für einen effizienten Einsatz der verschiedenen Energieträger die Regelparameter der Anlagen im Betrieb

regelmäßig evaluiert sowie Messungen vor Ort durchgeführt. Dadurch konnten in den vergangenen Jahren z. B. für Wärmepumpen benötigte Grundwassermengen reduziert und eine Effizienzsteigerung durch die bessere Ausnutzung der Temperatur und Wassermenge erreicht werden. Darüber hinaus konnten 2023 beispielsweise durch neue MSR-Anlagen die Vorlauftemperaturen über die Heizkurven in den Volksschulen Sieglanger sowie Allerheiligen reduziert werden, was bei gleichbleibenden Nutzerverhalten zu Energieeinsparungen führt.

• **LED-Beleuchtung**

Die Umstellung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung in Bestandsgebäuden der IIG wurde 2023 mit insgesamt 1,15 Millionen Euro finanziert, davon war 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 wurde ein Augenmerk auf die effiziente Tageslichtsteuerung gelegt, um den Energiebedarf noch weiter zu senken. 2023 konnte die Umstellung auf LED-Beleuchtung in insgesamt 10 Wohnanlagen / Tiefgaragen sowie 14 Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgreich umgesetzt werden (siehe dazu auch Kap. 2, S. 14).

GRI 3-3



© IIG

Umstellung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung: Skaterhalle Innsbruck am Sillside-Areal



GRI 3-3

- **Thermische Sanierung**

Aufgrund der hohen Emissionen aus der Wärmeenergieversorgung durch die Bewohner:innen stellt die thermische Sanierung von Gebäuden einen wichtigen Schritt hin zur Klimaneutralität dar. 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 i. H. v. ca. 3,5 Millionen Euro aus. Im Rahmen dieser Initiative bringt die IIG ihr Know-how für z. B. Sonnenschutzmaßnahmen, Umstieg auf Lüftungsanlagen und die Sanierung von Kastenfenstern in denkmalgeschützten Schulgebäuden ein.

In folgenden Objekten wurden 2023 thermische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt:

- **Wohnanlage Rudolf-Greinz-Block (2023/2024)**
 - Projektentwicklung zur thermischen Sanierung und Zustimmung BDA für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (2023)
 - Umsetzung der Maßnahmen für 2024 geplant
- **Volksschule Fischerstraße (2023)**
 - Dämmung oberste Geschossdecke (Zellulose)
 - PV-Anlage auf dem Dach des Turnhallentrakts in Planung

- **Volksschule Sieglanger (2023)**

- Dämmung des Dachraums (Zellulose)
- Dämmung Fassade (Holzweichfaserplatten im Sinne der Kaskadenführung von nachwachsenden Rohstoffen)
- Erneuerung der Fenster

- **Volksschule Allerheiligen (2023)**

- Einbau Komfortlüftung
- Fassadendämmung (WDVS)
- Fenstertausch

- **Müllerschule (2022/2023)**

- Dämmung oberste Geschossdecke (Zellulose)
- Dämmung Wände zu Dachraum (Zellulose in Holzriegelwand)
- Fenstersanierung (Denkmalpflegerische Sanierung)
- Einbau Komfortlüftung
- Umstellung Wärmeenergieversorgung von Gas auf Fernwärme

Zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung wurden neben den angeführten Maßnahmen zur thermischen Sanierung für den Kindergarten Hötting sowie die Volksschule Hötting West Konzepte zur Nachtauskühlung erarbeitet und umgesetzt, welche den Nutzungskomfort zukünftig steigern sollen. In der Volksschule Angergasse wurde zudem außenliegender Sonnenschutz installiert.

Des Weiteren kommen im Zuge von thermischen Sanierungen vermehrt ökologische Baustoffe zum Einsatz – z. B. Dämmung mit Zellulose oder Fassadensanierung mit Holzweichfaserplatten.

Weiterführende Informationen zur Bedeutung ökologischer Baustoffe bei der IIG finden sich im nachfolgenden Kapitel.

GRI 3-3

Bewusstseinsförderung bei Bewohner- und Nutzer:innen

In Hinblick auf den Energieverbrauch von Gebäuden spielen neben der baulichen Komponente auch die Bewohner- und Nutzer:innen der Gebäude eine entscheidende Rolle, da sie maßgeblichen Einfluss auf den Energieverbrauch haben. Vor diesem Hintergrund versucht die IIG sie mit verschiedenen Maßnahmen im Zuge der Einzugs- und Wohnbegleitung beim nachhaltigen Wohnen und Leben zu unterstützen.

Da es sich dabei um einen kontinuierlichen Prozess handelt, wurde das Angebot in den vergangenen Jahren stetig ausgebaut und eine Vielzahl an Materialien entwickelt – hierzu zählen unter anderem das Wohn1x1, Quartierspläne für neue Wohnanlagen mit Informationen zu Dienstleistungs- und Mobilitätsangeboten in der Umgebung, Informationskampagnen und Workshop-Konzepte zu Themenschwerpunkten wie bspw. Abfallvermeidung und die seit 2016 jährlich stattfindende Plakataktion, welche 2023 unter dem Schwerpunkt nachhaltige Mobilität stand.



PILOTPROJEKT: STADTRAD-KOOPERATION IM WOHNBAU

Gemeinsam mit den Innsbrucker Verkehrsbetrieben (IVB) hat die IIG 2023 eine Kooperation zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität für ihre Bewohner:innen gestartet. Im Zuge der Wohnungsübergabe erhielten die Bewohner:innen zweier IIG Wohnanlagen (Amraser Straße 26 und Kranewitterstraße 1) nicht nur den Schlüssel für ihr neues Zuhause, sondern pro Person auch ein Gutschein für das Stadtrad-System. Dieser ermöglicht es ihnen das Stadtrad ein Jahr lang zum Vorteilstarif zu nutzen. Dabei entfällt die jährliche Grundgebühr und die ersten 30 Minuten jeder Leihe sind kostenfrei. Mit diesem Angebot möchte die IIG ihre Bewohner:innen beim Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel im Stadtgebiet unterstützen.

Das kleine Wohn1x1

leicht gemacht

Gemeinsam wohnen, besser leben!

Das kleine Garten1x1

Kleingartenordnung

IGG - Innsbrucker Immobilien Service GmbH

lggi der Bär zieht um

IGG - Innsbrucker Immobiliengesellschaft

Sooo easy! Ressourcen sparen, Umwelt bewahren!

Kleiner Aufwand – große Wirkung:

- ✓ **Anschaffungen wollen überlegt sein.** Kaufe nur Dinge, die du wirklich brauchst. Das spart nicht nur Platz und Ressourcen, sondern schont auch deine Geldtasche.
- ✓ **Qualität statt Quantität.** Investiere am besten in langlebige Produkte.
- ✓ **Es muss nicht immer neu sein.** Gib Dingen eine zweite Chance und shoppe Second-Hand. Manchmal finden sich dort wahre Schätze.
- ✓ **Reparieren statt neu kaufen.** Oftmals kann schon eine kleine Reparatur helfen, um Abfälle zu vermeiden. Repair-Cafés, Freunde oder Nachbarn können dabei unterstützen.
- ✓ **Gemeinsam statt einsam.** Viele Dinge, die man nur selten benötigt, können ausgeliehen und gemeinsam genutzt werden.
- ✓ **Verschenken statt wegwerfen.** Spende noch intakte Dinge, die du nicht mehr brauchst. Jemand anderes freut sich noch darüber.
- ✓ **Abfalltrennung brings.** Viele Wertstoffe können bei ordentlicher Trennung recycelt werden und gelangen somit wieder in den Wertstoffkreislauf.

Gemeinsam aktiv für den Klimaschutz

Mit diesen einfachen Tricks werden nicht nur wertvolle Ressourcen gespart, sondern auch die eigene Geldtasche entlastet! Denn Ressourcen sind endlich und was wir heute tun entscheidet darüber wie die Welt morgen aussieht.

Mehr Infos unter www.igg.at/Wohn-1x1.pdf

Gemeinsam wohnen, besser leben!

Griß di, Frau Nachbarin! Hallo, Herr Nachbar!

<p>Türen immer schließen</p> <p>Geschlossene Türen schützen uns vor Einbrüchen, Diebstählen und ungewünschten Zutritten. Wir können uns alle selbst helfen.</p>	<p>Schäden vermeiden</p> <p>Leben wir auf einer Zehnerstiege? Dann öffnen wir Balkone und Reparaturschächte. Wenn es einen Schaden gibt, bitte noch melden!</p>	<p>Auf eine gute Nachbarschaft!</p> <p>Wir möchten uns Regeln klären, alle kennen diese Regeln helfen dabei, Konflikte zu vermeiden.</p>	<p>Zu laut kann ganz schön nerven</p> <p>Bitte diese Stunden (Stimm-Regelungen sind Mo - Sa von 11 - 19 Uhr und von 10 - 1 Uhr, Su und Feiertage bis 19 Uhr).</p>
<p>Herrchen und Frauchen ...</p> <p>Hauke bloß an der Leine führen. Ausreden können entstehen auch für Fress- und Ausscheidverhalten. Vogel- und Wildtiere nicht füttern.</p>	<p>Alle Fluchtwege müssen frei sein</p> <p>Bei Gefahr muss alles schnellst möglich freibald sein! In den Eingangsraum und auf Fluchtwege dürfen keine Gegenstände und auf Fluchtwege keine Möbel gestellt sein.</p>	<p>Bitte nicht stören am Balkon</p> <p>Für Balkon und Terrasse gilt Lärm, Rauch, Gerüche, Pflanzenreste können Nachbarn stören. Balkon Müll legen nicht dürfen.</p>	<p>Sauber, sauber!</p> <p>Den eigenen Schmutz bitte immer selbst entfernen. In Fluchtwege und Treppenhäuser, im Stiegenhaus und vor dem Haus.</p>
<p>Freie Zufahrt für Feuerwehr & Co</p> <p>Einstraß-Parkplätze müssen immer frei sein. Sonstere Freizeitanlagen und Spielplätze sind für Zufahrt von Feuerwehr und anderen Einsatzkräften zu sperren.</p>	<p>Spielen macht Spaß und ...</p> <p>... hat Regeln. Bitte die Hausordnung beachten und diese in den entsprechenden, Tätigkeiten und Allgemeinverhaltensregeln.</p>	<p>Sicherheit geht vor</p> <p>Alle Bräucher und kein offenes Feuer! NICHT in den Abgasschächten und nicht in den Heizkammer-Haus. Brandes ist verboten!</p>	<p>Müll trennen = Geld sparen</p> <p>Müll trennen ist trennen - sonst wird es teuer. Mülltrennung ist gut für unsere Umwelt und gut für unsere Geldtasche!</p>

Gemeinsam wohnen, besser leben!



6.3 ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

SDG 9, 11,
12, 13

Baustoffe sind für etwa die Hälfte des österreichischen Ressourcenverbrauchs verantwortlich und tragen somit deutlich zur Gesamtemissionsbilanz bei. Um die Ziele – den Ressourcenverbrauch im Gesamten zu verringern und den Anteil der ökologischen Baustoffe am Gesamteinsatz der Baustoffe zu erhöhen – systematisch verfolgen zu können, bedarf es der Betrachtung von zwei wesentlichen Handlungsfeldern: der Kreislaufwirtschaft sowie der Bauökologie.

Allgemein betrachtet stehen die Verwendung ökologischer Baustoffe und der Kreislaufgedanke im Bauwesen noch in den Anfängen, zum Teil aufgrund der fehlenden Strukturen der Kreislaufwirtschaft und rechtlichen Rahmenbedingungen. Aspekte wie Architektur, Substitution von Materialien, Effizienzsteigerung, Verlängerung der Lebensdauer sowie Förderung der Kreislaufwirtschaft sind in diesem Zusammenhang wichtige Hebel, um den Bestand und Neubau zukunftsfit zu gestalten.

Die Maßnahmen der IIG ihre mit der Bautätigkeit verbundenen Emissionen zu verringern sind dabei vielfältig. Durch ihre Bauherrenfunktion im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen hat die IIG – auch unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wohnbauförderung – direkte Einflussmöglichkeiten auf die nachhaltige Gebäudeplanung und -errichtung. In diesem Zusammenhang sind Sanierung, Adaptierung und Weiternutzung aufgrund der fortschreitenden Ressourcenverknappung und des Klimawandels Schlagworte der Stunde. Die größten Hebel zur Verringerung der Treibhausgasemissionen liegen für die IIG in der Abfallvermeidung durch Substanzerhaltung bestehender Gebäude(teile), in der zielgerichteten Instandhaltung, um die langfristige Nutzbarkeit der Immobilien zu sichern sowie in der Wahl des Materials bei Neubauten sowie Sanierungen. Hierbei gewinnt die lebenszyklusorientierte Betrachtung sowie die Wiederverwendung von Sekundärrohstoffen zunehmend an Bedeutung.

GRI 3-3



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

GRI 3-3

Standardisierung und Entwicklung von Leitlinien

Mittels der Implementierung interner Standardisierungen wird die Einbindung ökologischer Kriterien im Verlauf der Projektentwicklung erleichtert und eine effiziente Steuerung in Bezug auf die Auswahl ökologischer Baustoffe und Kreislaufwirtschaft-relevanter Themen ermöglicht. Eine Entwicklung von Standardwerken für beide Handlungsfelder dient der internen Bewusstseinsbildung und soll eine nachhaltige Gebäudeentwicklung unterstützen.

• Massen- und Ökobilanzen

Um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden und das Potential für CO₂-Reduktionen in der Konstruktion zu erfassen, hat sich die IIG dazu entschlossen bei allen Wohn- und Geschäftsgebäuden im Neubau Massen- und -Ökobilanzen durchzuführen, den Baukörper vollständig zu erfassen und ökologisch zu bewerten. Die Zuweisung von Richtwerten der bilanzierten Massen aus geeigneten Datenbanken ermöglicht es ökologische Parameter zu bilanzieren und CO₂e-Emissionen (globales Erwärmungspotential angegeben in kg CO₂-Äquivalenten) zu verorten und zu bewerten.

GRI 301-1

MASSEN-ÖKOBILANZ: KRANEWITTERSTRASSE 1

2023 wurde im Zuge der klimaaktiv Gebäudezertifizierung des 2023 fertiggestellten und übergebenen Objekts Kranewitterstraße 1 eine Massen-Ökobilanz (Bilanzgrenze BG3) erstellt.

Das Gebäude wurde auf einer Bruttogrundfläche von ca. 3.080 m² mit einem konditionierten Bruttovolumen von ca. 9.600 m³ errichtet. Die **Gesamtmasse** in BG3 beträgt im Ergebnis **ca. 3.370 t**. Die Ökobilanz wurde von der Massenbilanz abgeleitet und als Globales Erwärmungspotenzial (GWP) in CO₂-Äquivalente bewertet.

Das Objekt verursachte in der Herstellung ca. 700 t CO₂e innerhalb der genannten Bilanzgrenzen über einen Zeitraum von 100 Jahren.

Den größten Teil bildet hier der masseintensive Teil der mineralisch gebundenen und ungebundenen Materialien. Anteilsmäßig ist hierfür das Bindemittel (Zement) im Beton verantwortlich. Synthetische Materialien ergeben in etwa 12 % des ökologischen Fußabdrucks und sind besonders in erdgebundenen Bauteilen nur bedingt ersetzbar.

Materialbezeichnung	Massenanteil in %	GWP ₁₀₀ in %
mineralisch gebunden/ungebunden	93	60
metallisch	4	25
bitumenbasiert	1	1
organisch	1	-2
synthetisch	1	12

Bitumenbasierte Stoffe finden sich hauptsächlich in Form von Abdichtungsbahnen im Bereich der Dachgeschosse.

Ihr Ersatz durch Kunststofffolien ist aus Sicht der CO₂-Bilanz weiter zu prüfen und in Abhängigkeit der Dachaufbauten auf den gesamten Lebenszyklus zu berechnen.

Als CO₂-Senke gelten nachwachsende Rohstoffe (insbesondere Holz und Zellulose), durch deren Einsatz im Bereich Dämmung, Bodenbelag und Konstruktion **ca. 10 t CO₂e** gespeichert werden konnten.



Wohn- und Geschäftsgebäude Kranewitterstraße 1

© Wett

- **Bauteilkatalog und Holzbaurichtlinie**

Um die Integration der Ökologie in der Projektentwicklung zu unterstützen, wird ein Bauteilkatalog entwickelt, der mittels Darstellung von Baustoff und Bauteil bezogenen CO₂e-Emissionen (Bezug auf Standardbauteile im Neubau) sowie Indikatoren der Kreislaufwirtschaft (z. B. Entsorgungsindikator) zukünftig als Instrument in der frühen Planung dienen soll. Er findet bereits auszugsweise Anwendung und soll nach bauphysikalischer Abstimmung flächendeckend in der Projektentwicklung eingesetzt werden.

Im Bereich Holzbau wird derzeit eine IIG-Holzbaurichtlinie entwickelt, welche bis Mitte 2024 fertig gestellt werden soll. Durch ihre Entwicklung sollen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Holzbauvorhaben gefestigt und die langfristige Bindung von CO₂-Emissionen durch eine interne Standardisierung im großvolumigen Holzbau unterstützt werden. Neben ihrer internen Anwendung im Zuge der Projektentwicklung soll sie auch als Beilage in Architekturwettbewerben dienen.

Prozessentwicklung und Erweiterung von Datengrundlagen

Die Einbeziehung bestehender Strukturen, der gezielte Rückbau von Gebäuden, die Trennung der eingesetzten Baustoffe bzw. ganzer Bauteile und deren Wiederaufbereitung führen zu einer Verringerung von Treibhausgasemissionen und wirken auch der drohenden Ressourcenknappheit entgegen. Um kreislaufgerecht zu bauen, bedarf es der Betrachtung der gesamten Wertschöpfungskette und der Bereitstellung einer Vielzahl von Informationen – auch für zukünftige Generationen –, um sicherstellen zu können, dass die Gebäude auch entsprechend ihrer Bestimmung rückgebaut oder weiterverwendet werden. Die Erstellung von Dokumentationen mit Informationen über eingesetzte Bauteile und -stoffe sowie deren Eigenschaften ist daher in diesem Zusammenhang essentiell.

Darüber hinaus ist die Kenntnis über den jährlichen Materialeinsatz für die Erfüllung der zunehmend umfassenderen Offenlegungspflichten

GRI 3-3



© Rupert Asanger

Holzbau in Anwendung beim Wohn- und Geschäftsgebäude Widumweg 1/3, Igls

notwendig. Vor diesem Hintergrund wird in der IIG daher an einem Erhebungsprozess zur kontinuierlichen Erfassung des objektspezifischen, quantitativen Materialeinsatz gearbeitet, wobei die IIG hier auf Primärdaten der Lieferant:innen angewiesen ist. Die daraus abzuleitenden Informationen werden sich langfristig auch auf die laufende Erstellung des Corporate Carbon Footprint (vgl. Kap. 6.1, S. 102) positiv auswirken, da der Materialverbrauch einen wesentlichen Anteil der Scope 3 Emissionen ausmacht und eine genauere Datenlage es erleichtert, Maßnahmen an der richtigen Stelle zu setzen.

GRI 3-3

Gebäudezertifizierungen

Gebäudezertifizierungen schaffen eine gemeinsame Grundlage zur Bewertung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Gebäudes. Sie haben einen bedeutenden Stellenwert für die Erreichung der Klimaschutz und Umweltaanforderungen, da zertifizierte Gebäude die vorhandenen gesetzlichen Vorgaben zum Energiebedarf deutlich unterschreiten. Überdies fördern sie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner, indem sie eine gesunde Raumluftqualität, natürliche Beleuchtung und angenehme Temperaturen einheitlich bewerten. Aufgrund der einheitlichen Bewertung von Aspekten wie Standort, Energie und Versorgung, Baustoffe und Konstruktion sowie Komfort und Gesundheit stellen Gebäudezertifizierungen ein umfassendes Instrument dar, um nachhaltiges Bauen zu fördern. Die Integration der Anforderungen einer Gebäudezertifizierung in die Projektentwicklung und -ausführung steigert das Bewusstsein aller Planungsbeteiligten und ermöglicht eine Standardisierung der nachhaltigen Gebäudeentwicklung im gesamten Projektverlauf.

Gebäudezertifizierungen haben einen bedeutenden Stellenwert für die Erreichung der Klimaschutz- und Umweltaanforderungen.

Die IIG setzt sich zum Ziel, ab 2024 alle Neubauvorhaben im Wohnbau als „klimaaktiv GOLD“ zu zertifizieren und sich dafür vom Architekturwettbewerb über die Projektentwicklung bis hin zur Ausführung einzusetzen. Hierzu werden Prozesse im Zuge der Projektentwicklung in Hinblick auf eine effiziente, integrale Planung optimiert und entsprechende Aspekte in die Ausschreibung und Ausführung integriert. Alle Vorhaben im Bereich öffentlicher Gebäude, insbesondere Bildungsbauten, sollen im Neubau sowie in der Sanierung einer projektspezifischen Überprüfung zur Ersteinschätzung der Zertifizierungseignung sowie des potentiell erreichbaren Zertifizierungsniveaus unterzogen werden.

Erweiterung des zertifizierten IIG-Immobilienportfolios – Fertigstellung 2024

- **Kranewitterstraße 1**, klimaaktiv Fertigstellungsdeklaration
- **Widumweg 1**, klimaaktiv Fertigstellungsdeklaration
- **Karmelitergasse**, klimaaktiv Planungsdeklaration

Weiterbildung und Bewusstseinsförderung

- Das von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft mbH (FFG) finanzierte Schulungsprogramm „Kreislaufmanager im Bauwesen“, wurde von fünf Mitarbeitenden im Bereich der Pflichtmodule erfolgreich durchlaufen. Der Abschluss der Vertiefungsmodule ist für 2024 geplant.
- Darüber hinaus werden unterjährig laufende interne wie externe Schulungen und Seminare zu ressourcenschonendem, kreislauforientiertem und ökologischem Bau und Betrieb für Mitarbeitende zur Bewusstseinsbildung und zum Know-how Aufbau angeboten. Im Berichtsjahr standen v. a. die Themen Gebäudezertifizierung, Ökobilanzierung und Holzbau im Fokus, wobei die Veranstaltungen durch zahlreiche Teilnahmen erfolgreich angenommen wurden.

GRI 3-3

7. VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND GESELLSCHAFT





7.1 ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

SDG 3, 4, 5,
8, 10

Die IIG ist überzeugt, dass zufriedene und engagierte Mitarbeitende der Schlüssel zum Erfolg sind. Daher stellt die Schaffung von sicheren, modernen Arbeitsplätzen bei guten und fairen Arbeitsbedingungen eines der Kernziele im Bereich der eigenen Belegschaft dar. Wirtschaftliche Veränderungen und neue Umweltstandards, sich verändernde Ansprüche von Mitarbeitenden an den Arbeitgeber sowie die demografische Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt mit einem Fachkräfte- und Nachwuchsmangel bringen in diesem Zusammenhang erhöhte Anforderungen mit sich.

Die IIG setzt sich daher verstärkt für die Partizipation von Mitarbeitenden an Entscheidungsprozessen, die Stabilisierung der Mitarbeiterfluktuation, eine strukturierte Personalentwicklung und Förderung von Frauen zur Erhöhung des Anteils in technischen Berufen und Führungspositionen sowie den Ausbau und Erhalt des betrieblichen Gesundheitsangebots ein.



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

GRI 3-3

Sicherheit und faire Vergütung

In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten tritt der Aspekt „Sicherheit“ bei der Bewertung der Attraktivität von Arbeitsplätzen wieder stärker in den Vordergrund. Die IIG bietet als städtische Immobiliengesellschaft sichere Arbeitsplätze und strebt grundsätzlich unbefristete Dienstverhältnisse ihrer Arbeitnehmer:innen an. 95 % der Mitarbeitenden befinden sich im Berichtsjahr in einem unbefristeten Dienstverhältnis. Des Weiteren unterliegen alle IIG Mitarbeitenden den gesetzlichen Bestimmungen des österreichischen Arbeitsrechts und somit auch dem vorgegebenen Rahmen zum Kündigungsschutz. In Bezug auf die Arbeitszeitenregelungen gibt es bei der IIG keine Arbeitsverträge mit nicht garantierten Arbeitszeiten (z. B. Arbeit auf Abruf). Darüber hinaus leistet eine faire Vergütung einen wesentlichen Beitrag, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Bei der IIG werden grundsätzlich alle Mitarbeitenden nach Tarifverträgen (Kollektivvertrag bzw. städtisches Gehaltsschema) bezahlt. Einschränkungen bestehen z. T. für geringfügig Beschäftigte und Ferialpraktikanten bei der Inanspruchnahme von Benefits.

GRI 402-1,
2-7

GRI 2-30

Stabilisierung der Mitarbeiterfluktuation

Fluktuation ist grundsätzlich ein natürlicher Vorgang in einem Unternehmen, der Risiken und Chancen birgt. Einerseits können neue Fachkräfte mit frischen Ideen und Motivation das Unternehmen stärken. Andererseits ist eine hohe Mitarbeiterfluktuation mit nicht unerheblichen Kosten verbunden und stellt Unternehmen vor die Herausforderung freierwerdende Stellen (trotz des Fachkräftemangels) neu zu besetzen, abgewandertes Know-how zu ersetzen und Produktivitätsverluste in der Übergangsphase zu kompensieren. Um die Beweggründe der ausscheidenden Mitarbeitenden in der Entwicklung von gezielten Maßnahmenpaketen der betroffenen Bereiche zu berücksichtigen, werden Austrittsgründe in der IIG regelmäßig evaluiert. Darüber hinaus wird mit verschiedenen

GRI 3-3

Die IIG ist überzeugt, dass zufriedene und engagierte Mitarbeitende der Schlüssel zum Erfolg sind.

Maßnahmen gezielt versucht positiv auf die Fluktuationsrate einzuwirken und die Mitarbeiterbindung zu fördern. Dazu zählen neben grundlegenden Faktoren der Arbeitsbedingungen, wie faire Entlohnung, attraktive Arbeitszeitmodelle, sichere Arbeitsplätze, Gesundheitsförderung sowie Aus- und Weiterbildung, auch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Corporate Identity zur Stärkung der Mitarbeiteridentifikation.

Die Einbindung der Mitarbeitenden in Entscheidungsprozesse ist ein wichtiger Aspekt in der IIG-Unternehmenskultur.

GRI 2-7

- 2023 konnte die Mitarbeiterfluktuation in der IIG von 10,1 % im Vorjahr auf 6,3 % gesenkt werden. Insgesamt ist die Gesamtanzahl der Mitarbeitenden in den letzten Jahren gestiegen und nahm auch 2023 von 151 (2022) auf 158 zu.

GRI 404-3

- Mitarbeitergespräche finden jährlich in allen Bereichen statt, so dass die Leistung und berufliche Entwicklung aller Mitarbeitenden regelmäßig evaluiert wird.

GRI 3-3

Mitarbeiterpartizipation

GRI 2-29

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. Um die Mitarbeiterpartizipation an Entscheidungsprozessen und deren Möglichkeiten zur Einbringung von Ideen hoch zu halten, werden bestehenden Formate regelmäßig evaluiert und darüber hinaus Mitarbeiterumfragen zur Zufriedenheit und aktuellen relevanten Themen durchgeführt.

- 2023 wurden zwei **Mitarbeiterbefragungen** zu folgenden Themen durchgeführt:
 - *4-Tage-Woche* (Handwerksbetrieb; Teilnehmerquote 85 %)
 - *Mobilitätsverhalten* (gesamtes Unternehmen; Teilnahmequote 49 %)
- Um Mitarbeitende auch im Rahmen der Personalentwicklung zu beteiligen, wurde im Berichtsjahr ein **Programm zur Mitarbeiterempfehlung** aufgesetzt.



© Martin Vandory

GRI 3-3

Aus- und Weiterbildung

Die IIG ist ein komplexes Unternehmen mit einer wichtigen Schnittstelle zur Stadt Innsbruck und vielfältigen Aufgabenbereichen von der Planung, Errichtung und Sanierung bis zur Verwaltung und Instandhaltung eines vielfältigen Gebäudebestandes. Als Immobilienkompetenzzentrum verfolgt sie das Ziel erste Ansprechpartner für Immobilienangelegenheiten für die Stadt Innsbruck zu sein und daher entsprechende Fachkompetenzen intern zu bündeln und durch eine stete Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden, mit den aktuellen Entwicklungen und Anforderungen schrittzuhalten. Mit der sukzessiven Weiterentwicklung der IIG als Immobilienkompetenzzentrum kann die fachliche Expertise der Mitarbeitenden erhöht und gleichzeitig die Abhängigkeit von externen Fachleuten reduziert werden. Ein gezielter Ausbau der internen Fachkompetenz führt nicht nur zu einer Kosteneinsparung, sondern auch zu umfassenden Weiterbildungsmöglichkeiten und Quali-

fizierungsmaßnahmen für die Mitarbeitenden. Ein breites Angebot an internen sowie externen Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie die laufende Evaluierung und Weiterentwicklung des Onboarding-Prozesses stellen daher zwei zentrale Maßnahmen dar, um den Aufbau und langfristigen Erhalt von Kompetenzen zu unterstützen.

GRI 404-2

- **Team-Taktik-Training:** Angebot für Mitarbeitende mit täglichem Kundenkontakt zur Unterstützung im Umgang mit herausfordernden Situationen (z. B. emotionsgeladenes bis hin zu aggressivem Verhalten) mittels praxisorientierten Theoriebeiträgen, Techniktraining für effiziente Selbstverteidigung sowie interaktives Szenarietraining
 - Das Angebot wurde im Berichtsjahr von 39 Mitarbeitenden genutzt.
- **Kreislaufwirtschaft:** Von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft mbH (FFG) finanziertes Schulungsprogramm

GRI 404-1

Aus- und Weiterbildung

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung (Mitarbeitende gesamt)	Stunden	831	588	796	35,4
Weiblich	Stunden	231	199	213	6,9
Männlich	Stunden	601	388	582	50,0
Durchschnittl. Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung					
Weiblich	Stunden	5	4	4	9,2
Männlich	Stunden	6	4	5	39,1
Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung (Mitarbeitende gesamt)	Stunden	831	588	796	35,4
Führungskräfte	Stunden	53	87	178	104,1
Angestellte	Stunden	364	398	553	39,0
Arbeiter:innen (inklusive Helfer:innen)	Stunden	26	94	61	-35,1
Lehrlinge ¹	Stunden	390	9	3	-61,7
Durchschnittl. Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung					
Führungskräfte	Stunden	4	6	13	118,6
Angestellte	Stunden	4	5	6	25,0
Arbeiter:innen (inklusive Helfer:innen)	Stunden	0	2	1	-32,6
Lehrlinge	Stunden	78	3	1	-71,3

¹ Die starke Differenz des Weiterbildungsmaßes bei Lehrlingen ist auf externe Lehrlingsfortbildung im Handwerk in städtischen Partnerbetrieben zurückzuführen. Diese findet zum Lehrbeginn statt. In den Jahren 2022 und 2023 haben keine Lehrlinge im Handwerk ihre Lehre begonnen.

„Kreislaufmanager im Bauwesen“ mit dem Ziel Fachwissen sowie konkrete Handlungsempfehlungen im Bereich Kreislaufwirtschaft im Bauwesen in der Praxis anzuwenden und in die internen Fachbereiche weiterzugeben.

- Das Schulungsprogramm wurde von fünf Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen absolviert.

für Führungspositionen zu gewinnen. Die zur Zielerreichung gesetzten Maßnahmen umfassen unter anderem die Schaffung von Angeboten zur Flexibilisierung der Arbeitszeitgestaltung (flexible Arbeitszeitmodelle, Home-Office), die Ermöglichung der Besetzung von (Führungs-)Positionen in Teilzeit sowie Fortbildungsangebote zur Förderung von Führungs- und Nachwuchskräften.

GRI 404-1

- 2023 wurden insgesamt 796 Stunden für die **Aus- und Weiterbildung** aufgewandt (+35 % im Vergleich zu 2022).

GRI 3-3

Förderung von Frauen in Führungspositionen sowie im Technikbereich

GRI 405-1

Der IIG ist es ein wichtiges Anliegen, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Diversität und Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden ermöglicht. Daher strebt sie an durch ansprechende Rahmenbedingungen den Anteil an Frauen im technischen Bereichen zu erhöhen sowie Frauen

- Frauen arbeiten bei der IIG in allen Bereichen und finden sich in allen Hierarchieebenen vom Lehrling bis zum oberen Management. Der geringste Anteil findet sich wie im Vorjahr unter den Arbeiter:innen, der höchste bei den Lehrlingen. Der Frauenanteil unter den Führungskräften hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit ca. einem Fünftel nur geringfügig verändert.
- Einen besonders hohen Frauenanteil weisen mit je ca. 80 – 100 % die Servicebereiche *Recht* und *Controlling / Personal* auf, während der Geschäftsbereich *Rechnungswesen* sowie der Bereich *ESG-Management / Transformation*

Beschäftigungsentwicklung – Diversität					
	2022		2023		+/- weibliche Mitarbeitende
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	
Führungskräfte	80 %	20 %	79 %	21 %	+ 1 %
Angestellte	46 %	54 %	56 %	44 %	- 10 %
Arbeiter:innen	98 %	2 %	94 %	6 %	+ 4 %
Lehrlinge	33 %	67 %	25 %	75 %	+ 8 %

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

Der IIG ist es ein wichtiges Anliegen, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Diversität und Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden ermöglicht.

mit einem Frauenanteil von 50 – 61 % ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis aufweisen. In den Geschäftsbereichen *Objektmanagement und Technik* (inkl. Handwerksbetriebe) sowie dem Servicebereich *IT / DMS* ist der Anteil an Frauen mit 18 – 33 % deutlich geringer.

- Flexible Arbeitszeitmodelle sind ein entscheidender Aspekt, um die Vereinbarkeit z. B. von beruflichen und privaten Interessen zu unterstützen. Sie stehen allen Mitarbeitenden zur Verfügung, werden jedoch von Frauen besonders häufig in Anspruch genommen. So sind in der IIG 39 % der Frauen in Teilzeit beschäftigt und 52 % der Frauen nehmen die

Möglichkeit von Home-Office in Anspruch. Obwohl die Anzahl der Mitarbeitenden, die Home-Office oder die Erweiterung des Gleitzeitrahmens nutzen, im Berichtsjahr insgesamt rückläufig ist, ist es der IIG ein Anliegen ein entsprechendes Angebot zu bieten. Dass sich die Bemühungen zur Flexibilisierung von Arbeitszeiten in Hinblick auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auszahlen, zeigt sich in der Wiederkehr- und Verbleiberate nach einer Elternkarenz von 100 % sowohl bei Frauen als auch Männern.

Bemühungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zahlen sich aus.

Arbeitszeit Flexibilisierung					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Mitarbeitende mit Homeoffice Vereinbarung	Anzahl	-	70	53	-24,3
Anteil Mitarbeitende mit Homeoffice Vereinbarung	%	-	46	34	-12,4
Mitarbeitende mit erweitertem Gleitzeitrahmen	Anzahl	-	15	6	-60,0
Anteil Mitarbeitende mit erweitertem Gleitzeitrahmen	%	-	10	4	-5,9

GRI 3-3

Betriebliches Gesundheitsangebot

GRI 403-6

Die Mitarbeitenden sind das wertvollste Kapital eines Unternehmens und ihre Gesundheit ist ein entscheidender Faktor für den Unternehmenserfolg. Der IIG ist es daher ein besonderes Anliegen die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeitenden mit einem breiten betrieblichen Gesundheitsangebot zu unterstützen. Das bestehende Angebot zur Gesundheitsförderung wird hierbei laufend unter anderem in Hinblick auf potentielle Erweiterung evaluiert.

- 2023 wurde das Angebot im Bereich Arbeitspsychologie (präventiv sowie akut) für verschiedene Zielgruppen optimiert und durch die Angebote der Arbeitsmedizin ergänzt.

Über dieses haben die Mitarbeitenden Zugang zu Beratung in umfangreichen arbeitsmedizinischen Fragestellungen wie z. B. Ergonomie und Gesundheitsförderung, gesundheitliche und psychische Belastungen am Arbeitsplatz, Raucher- sowie Impfberatung.

- Zur Unterstützung einer gesunden Ernährung steht Mitarbeitenden der IIG neben wöchentlichem Obst auch ein Angebot regionaler Mittagsmenüs zur Verfügung. Dieses wurde im Berichtsjahr von 75 % der Mitarbeitenden genutzt.
- Darüber hinaus unterstützen verschiedene Sportangebote (Rückenfit-Kurs, Abo Fitnessstudio, etc.) Bewegung und Ausgleich zum Arbeitsalltag.

7.2 LEISTBARKEIT UND SOZIALE VIELFALT

SDG 1, 10, 11

Innsbruck als Tiroler Landeshauptstadt, Universitäts- und Wirtschaftsstandort sowie urbaner Wohnraum wächst stetig und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. In einem Gebiet mit topographisch bedingt beschränktem Raumangebot stellt dieser Umstand eine zentrale Herausforderung dar und fordert die IIG als städtische Immobiliengesellschaft, da mit der wachsenden Bevölkerung auch der Bedarf an Wohnraum zunimmt. Um den hohen Standard an Lebensqualität für alle Menschen, unabhängig von deren Einkommen, Alter und Herkunft, im städtischen Gebiet zu sichern, liegt das prioritäre Ziel 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 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.



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD LEISTBARKEIT UND SOZIALE VIELFALT

GRI 3-3

Leistbarkeit ganzheitlich betrachten

Da viele Gebäude im Eigentum der IIG über alle Phasen ihres Lebenszyklus von der Planung, über die Errichtung bis hin zur laufenden Verwaltung, Betreuung und Instandhaltung im Eigentum des Unternehmens bleiben, ist es von großer Bedeutung die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen über den gesamten Zeitraum schon in der Planungsphase mitzudenken. Vor diesem Hintergrund ist es der IIG ein Anliegen die Lebenszykluskosten künftig im Stadium der Projektentwicklung noch stärker in den Fokus zu rücken. Im Zuge dessen setzt sie sich dafür ein, dass die Anforderungen der Lebenszykluskosten bereits zu Beginn der Planungsphase in der Architektur Berücksichtigung finden (z. B. Vermeidung kostentreibender Gestaltungselemente)

und neben den reinen Baukosten bereits in dieser Phase auch die Kosten für den Betrieb, Instandhaltung und Rückbau verstärkt betrachtet werden.

Um die Wirtschaftlichkeit und Leistbarkeit im laufenden Betrieb im Blick zu haben werden niedrige Betriebskosten durch verschiedene Maßnahmen realisiert. Hierzu zählen u. a. ein energetisch hoher Standard in der Errichtung und Sanierung, Effizienzsteigerungen durch die Ausschöpfung von Optimierungspotentialen im Bereich technischer Gebäudeausstattung sowie der Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energien (vgl. Kap. 6.2, S. 107). Ökologische Investitionen werden hierbei ohne Mietzinserhöhung über die Mieteinnahmen finanziert.

GRI 3-3

Darüber hinaus werden Betriebskosten regelmäßig auf Einsparpotentiale kontrolliert, die sowohl durch Prozessoptimierungen, als auch über bewussteinbildende Maßnahmen bei den Bewohner:innen und Nutzer:innen erreicht werden können.

- Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Netto-Mietpreis über alle Mietpreiskategorien bei 5,05 €/m² und damit deutlich unter dem Innsbrucker Durchschnitt von 11,25 €/m²¹. Es ist zwar ein Anstieg von 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, jedoch liegt dieser unterhalb der durchschnittlichen Inflation von 7,9 % in Österreich².
- Die von der IIG gewährten Abschläge auf die Richtwertmieten sind eine wichtige Maßnahme, um den Wohnraum leistbar zu halten.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss wurden die Richtwertmieten der IIG nicht wie gesetzlich verlautbart um 8,6 % erhöht, sondern lediglich um 2 % pro Jahr beginnend mit 01.05.2023 angepasst. Der durchschnittliche Anstieg des Mietpreises in den über 2.500 betroffenen Wohnungen konnte dadurch auf 1,8 % gegenüber dem Vorjahr begrenzt werden.

- Für ihre Bewohner:innen stellt die IIG umfassende Informationen zur Einsparung von Betriebs- und Heizkosten im Rahmen der Einzugs- und Wohnbegleitung sowie auf ihrer Website bereit. Unter dem Stichwort „Wohntipps“ finden Mieter:innen vielfältige Hinweise zum richtigen Lüften und Heizen, Möglichkeiten zur Stromeinsparung sowie zur Abfallvermeidung und Re-Use.

Wohnraum: Leistbarkeit und Vielfalt

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Vermietete Einheiten (alle Mietzins-Kategorien)³	Anzahl	5.555	5.759	5.812	0,9
Vermietete Einheiten (je Mietzins-Kategorie)					
Kategoriemiete	Anzahl	1.092	1.060	1.026	-3,2
Mietzins gemäß § 45 MRG	Anzahl	582	527	472	-10,4
Richtwertmiete	Anzahl	2.334	2.458	2.526	2,8
Wohnbauförderung	Anzahl	837	986	1.048	6,3
Hauptmietzins-wertgesichert	Anzahl	689	692	715	3,3
Freie Mietzinsvereinbarung	Anzahl	21	36	25	-30,6
Durchschnittl. Netto-Mietpreis (alle Mietzins-Kategorien)	EUR / m²	4,52	4,75	5,05	6,3
Durchschnittl. Netto-Mietpreis (je Mietzins-Kategorie)					
Kategoriemiete	EUR / m ²	3,23	3,61	4,04	11,9
Mietzins gemäß § 45 MRG	EUR / m ²	1,93	2,14	2,38	11,2
Richtwertmiete	EUR / m ²	5,79	6,14	6,25	1,8
Wohnbauförderung	EUR / m ²	5,03	5,43	6,03	11,0
Hauptmietzins-wertgesichert	EUR / m ²	3,36	3,51	3,90	11,1
Freie Mietzinsvereinbarung	EUR / m ²	7,76	7,66	7,69	0,4

¹ Basis: Mietpreisspiegel 2023 für Mietwohnungen ohne Mietobergrenzen gem. § 16 Abs. 2 MRG, Innsbruck Stadt, Wohnlage: normal, Zustand: brauchbar ab 50 m²

² <https://www.wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf>

³ Die Differenz zwischen vermieteten Einheiten und der Anzahl verwalteter Wohnungen ergibt sich aufgrund von Leerständen (z. B. struktureller Leerstand, Wohnungssanierung) sowie dem Umstand, dass sich der Mietzins auf die Wohnungen im IIG-Eigentum bezieht und die verwalteten Wohnungen auch im städtischen Eigentum oder im Eigentum Dritter sein können.

Leistbarer Wohnraum ist insbesondere in städtischen Ballungsräumen ein bedeutendes soziales und politisches Thema.

Gemeinwohl durch leistbaren Wohnraum

Leistbarer Wohnraum ist insbesondere in städtischen Ballungsräumen ein bedeutendes soziales und politisches Thema. 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, weshalb die dafür notwendigen Rahmenbedingungen bereits zu diesem Zeitpunkt zu schaffen bzw. von den Stakeholdern einzufordern sind. Die IIG setzt sich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeiten kontinuierlich mit zahlreichen Einflussfaktoren (z. B. kulturelle Vielfalt, Förderung von Gemeinschaft, Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner:innen, Erhöhung lokaler/regionaler Wertschöpfung sowie Belegung von Erdgeschosszonen und Vermeidung von Leerständen) in Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum und der sozialen Vielfalt in Quartieren auseinander und steht diesbezüglich in engem Austausch mit einer Vielzahl an Stakeholdern.

Mieterzufriedenheit

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 der Hausverwaltung, des Angebots vor Ort sowie der Erledigung von Rest-

arbeiten unter den Bewohner:innen 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.

- 2023 wurden insgesamt zwei Befragungen zur Mieterzufriedenheit in den Objekten Kranewitterstraße 1 und Campagne-Areal durchgeführt. Zentrale Ergebnisse waren:
 - Die generelle Zufriedenheit sowie die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße und Helligkeit ist bei nahezu allen Befragten hoch bis sehr hoch.
 - Besonders hilfreich wurden die im Zuge der Einzugsbegleitung zur Verfügung gestellten Informationen zum Wasser- und Energiesparen, richtig Lüften und Heizen sowie zur Mobilität empfunden.
 - Die ÖPNV-Anbindung wird von über 90 % der Befragten als positiv bewertet. Dies spiegelt auch die generell gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des gesamten Gebäudebestands der IIG wider (siehe S. 148).
 - 75 bis 100 % der Befragten bewerteten ihr Wohnumfeld in Bezug auf Nahversorgung und Zugang zu kommunalen Einrichtungen positiv. Diese Wahrnehmung deckt sich mit der von der IIG erhobenen Erreichbarkeit der sozialen und erwerbswirtschaftlichen Infrastruktur ausgehend von ihren Wohn- und Geschäftsgebäuden (siehe S. 153).

**GRESB TC2.1
GRI 2-29**

Schaffung leistbaren Wohnraums

Da der Bedarf an leistbarem Wohnraum in Innsbruck stetig wächst, liegt der Fokus der IIG auf der Bestandserhaltung sowie der kontinuierlichen Weiterentwicklung und Vergrößerung des bestehenden Angebots an leistbarem Wohnraum durch Neubauprojekte und Erweiterungen sowie Nachverdichtung im Bestand. Hierbei werden je nach Möglichkeit Mischnutzungen (z. B. Wohnen und Gewerbe) und verschiedene Wohnformen realisiert, um eine soziale Durchmischung zu fördern.

Von den über 6.000 Bestandswohnungen wurden im Berichtsjahr ca. 236 Wohnungen an die IIG zurückgestellt, (general)saniert und im Anschluss neu vermietet. Darüber hinaus wurden 144 Wohneinheiten erfolgreich fertig gestellt und übergeben, wodurch zusammengefasst für über 700 Personen¹ ein neues leistbares Zuhause in der Stadt Innsbruck geschaffen werden konnte.

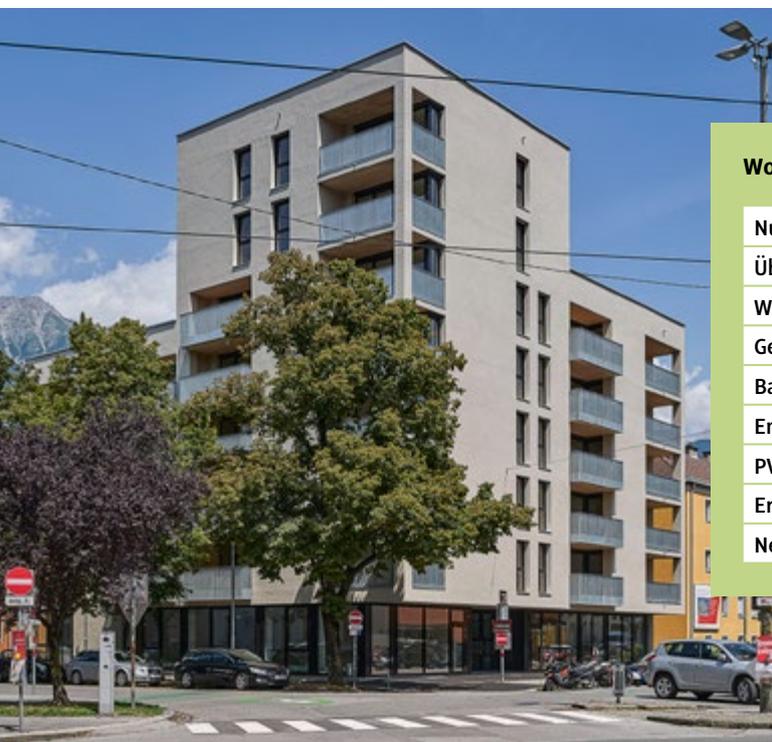
© IIG



Wohnanlage Amraser Straße 26

Nutzung	Gemischt genutztes Gebäude
Übergabe	Jänner 2023
Wohneinheiten	44 (davon 20 für Betreutes Wohnen)
Geschäftslokale	2
Sonstiges	Gemeinschaftsraum
Bauweise	Passivhaus, Massivbau
Energiesystem	Pellets
PV-Anlage	ca. 5 kWp, ca. 24 m ²
Errichtungskosten (netto)	ca. € 8,2 Mio.
Nettonutzfläche	ca. 2.440 m ²

© Wett



Wohnanlage Kranewitterstraße 1

Nutzung	Gemischt genutztes Gebäude
Übergabe	Juni 2023
Wohneinheiten	32
Geschäftslokale	1
Bauweise	Passivhaus, Massivbau
Energiesystem	Fernwärme
PV-Anlage	ca. 20 kWp, ca. 99 m ²
Errichtungskosten (netto)	ca. € 6,0 Mio.
Nettonutzfläche	ca. 2.000 m ²

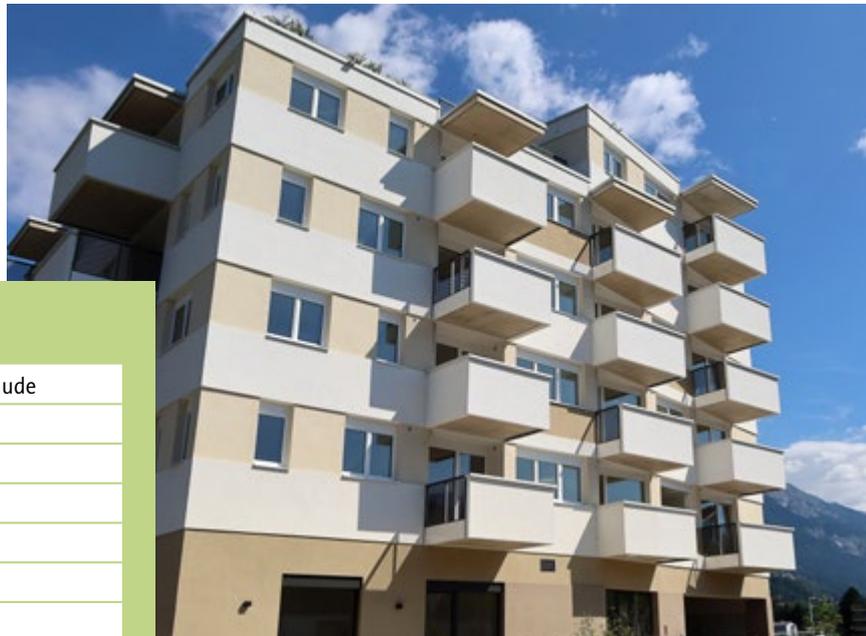


© Rupert Asanger

Wohnanlage Widumweg 1 und 3

Nutzung	Gemischt genutztes Gebäude
Übergabe	September 2023
Wohneinheiten für Be- treutes Wohnen	20
Geschäftslokale	3 zzgl. Supermarkt
Sonstiges	Gemeinschaftsräume
Bauweise	Passivhaus, Massivbau mit Holzhybrid-Anteilen
Energiesystem	Pellets
PV-Anlage	zwei Anlagen mit insg. ca. 70 kWp und ca. 280 m ²
Errichtungskosten (netto)	ca. € 10,2 Mio.
Nettonutzfläche	ca. 2.400 m ²

© IKM



Wohnanlage Tiergartenstraße 60

Nutzung	Gemischt genutztes Gebäude
Übergabe	Juli 2023
Wohneinheiten	27
Geschäftslokale	1 (Kinderkrippe)
Sonstiges	Gemeinschaftsräume
Bauweise	Massivbau
Energiesystem	Fernwärme
Errichtungskosten (netto)	ca. € 6,6 Mio.
Nettonutzfläche	ca. 2.000 m ²

¹ Bei Annahme einer durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt in Innsbruck von 1,96 (Basis: Amt für Statistik, Innsbruck)



© IKM

Wohnanlage „Duett“

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 durch die IISG verkauft.

Im April 2023 folgen zwei weitere Projekte: das Projekt Höttinger Au 74 mit acht leistbaren Eigentumswohnungen und das Projekt Amraser Straße 28–31/Pradler Straße 78 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.

- **Wohnanlage „Duett“ (Amraser Straße 28–31/Pradler Straße 78)**
 - Übergabe Juli 2023
 - Ankauf von 12 Wohneinheiten
 - Bauweise Massivbau
 - Energiesystem: Wärmepumpe und Fernwärme
- **Wohnanlage „Callas“ (Höttinger Au 74)**
 - Übergabe August 2023
 - Ankauf von 8 Wohneinheiten
 - Bauweise Massivbau
 - Energiesystem: Wärmepumpe und Gas (Spitzenabdeckung)

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hat zahlreiche positive Auswirkungen auf viele Aspekte des gesellschaftlichen Zusammenlebens.



Wohnanlage „Callas“

7.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

SDG 12, 13

Sowohl die Errichtung als auch der Erhalt von Immobilien erfordern einen hohen Ressourceneinsatz und haben daher erhebliche Auswirkungen 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. Die Aspekte nachhaltige

Beschaffung sowie regionale Wertschöpfung gewinnen daher im Rahmen der Geschäftstätigkeiten zunehmend an Bedeutung. Denn als lokales, öffentliches Unternehmen ist die IIG eng mit der Region verbunden und achtet daher bei der Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen gezielt auf regionale Anbieter. Darüber hinaus werden von der IIG sukzessive ökologische und soziale Kriterien in den gesamten Beschaffungsprozess integriert.



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Regionale Wertschöpfung – Anteil lokaler bzw. regionaler Lieferant:innen

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, welches dazu beitragen soll, Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu integrieren. Mit diversen Neubau- und Sanierungsprojekten leistet die IIG einen starken Beitrag zur Wirtschaft in Innsbruck und der umgebenden Region.

Auch 2023 wurde sich wie in den vergangenen Jahren bei der Auftragsvergabe auf lokale und regionale Lieferant:innen konzentriert. Insgesamt betragen die Ausgaben für lokale Lieferant:innen aus Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land 84 % des gesamten Lieferkettenvolumens (bzw. ca. 90 % in der Region), was einer Steigerung von 3 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

84 %
des Lieferketten-
volumens ging an
lokale Lieferant:innen¹.

GRI 204-1

Ausgaben für lokale Lieferanten

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Lokale Beschaffung					
Beschaffungsausgaben (gesamt)	€	61.949.790	82.772.998	78.081.549	-5,7
Beschaffungsausgaben für lokale Lieferanten (gesamt)	€	49.910.276	67.077.655	65.525.588	-2,3
Anteil lokaler Lieferanten ¹	%	81	81	84	+2,9

¹ Als lokale Lieferant:innen wurden alle Lieferant:innen aus den Regionen Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land definiert.

Fortschritte im internen Beschaffungswesen: Integration sozialer und ökologischer Kriterien

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.

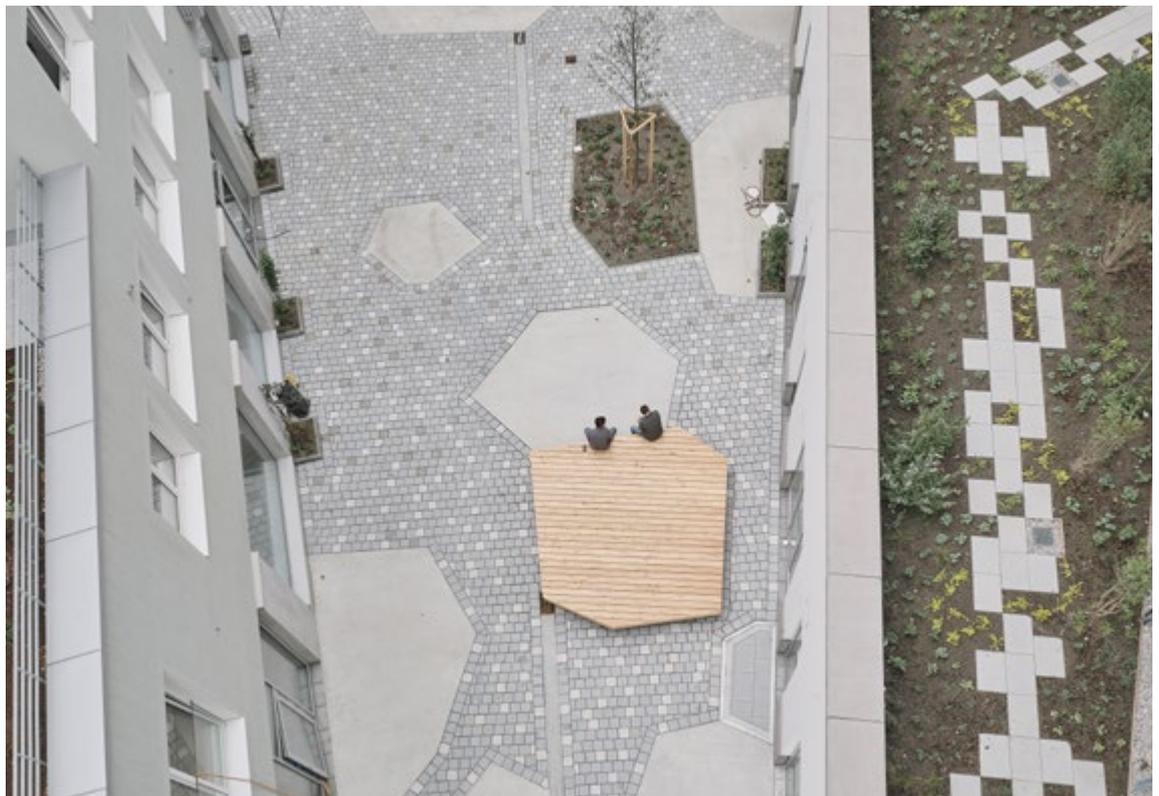
GRI 308-1,
414-1

Erste Maßnahmen im Handlungsfeld wurden mit der Einführung ökologischer und sozialer

Ca.
75 %
der Mitarbeitenden
nutzten das regionale
Menüangebot.

Kriterien im Bereich der Büromaterialien und Druckerzeugnisse sowie Kaffee- und Mittagmenü-Angebot umgesetzt. Eine Ausweitung entsprechender Kriterien auf weitere wesentliche Produktgruppen im Unternehmen wird zukünftig angestrebt.

- Kompensation von ca. 28 kg CO₂ im Zuge der Produktion von Druckerzeugnissen durch Unterstützung regionaler Klimaschutzprojekte im Alpenraum
- Nutzung des Mittagmenü-Angebots durch 75 % der Mitarbeitenden



Wohnanlage Campagne-Areal

© David Schreyer

GRI 3-3

Zertifizierte PV-Module

Im Zuge der Erweiterung der PV-Anlage am Betriebsstandort kamen erstmalig Cradle-to-Cradle zertifizierte PV-Module zum Einsatz. Der Zertifizierung liegen dabei Bewertungen der Aspekte Materialgesundheit, Kreislauffähigkeit, Wasser- und Energiemanagement sowie CO₂-Emissionen und soziale Verantwortung zugrunde.

GRI 3-3

Reinigungsmittel Immobilienbestand: Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kriterien

Mit dem Aktionsplan für nachhaltige öffentliche Beschaffung kurz „naBe-Aktionsplan“ wurde in Österreich ein Rahmen geschaffen, um öffentliche Auftraggeber bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu unterstützen. Ziel dieses Aktionsplanes ist es, Vergabeverfahren zu entwickeln in denen nachhaltige Kriterien für alle Beschaffungsverantwortlichen nachvollziehbar und anwendbar sind.

Die Beschaffung der IIG orientiert sich an empfohlenen Leitlinien sowie Zertifizierungen und integriert diese im Rahmen der Möglichkeiten in sämtliche Ausschreibungen. Ihrem strategischen Ziel folgend möchte die IIG zukünftig ambitionierte soziale und ökologische Kriterien in Beschaffungsprozessen sowie in Ausschreibungen verstärkt integrieren und damit ein hohes Nachhaltigkeitsniveau unterstützen.

Die IIG beauftragt für eine Vielzahl von Immobilien Reinigungsleistungen. Um das strategische Ziel zur nachhaltigen Beschaffung in diesem Bereich operativ umsetzen zu können, bedarf es einer Abkehr vom Billigstbieter- zum Bestbieterprinzip. Daher wurde im Berichtsjahr begonnen den Vergabeprozess nach relevanten Kriterien neu zu definieren und an die Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Beschaffung anzupassen bzw. zu ergänzen. Als Grundlage dienen die im naBe-Aktionsplan definierten Kriterien über den gesamten Beschaffungsprozess.

Bei der Auswahl der Reinigungsmittel legt die IIG besonderen Wert darauf ökologische Standards zu berücksichtigen. Für Bildungseinrichtungen 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. Für die erfolgreiche Umsetzung einer nachhaltigen Beschaffung ist die Sicherstellung und Einhaltung der qualitätsbezogenen Kriterien essentiell. Geprüft werden muss daher nicht mehr nur, ob eine geforderte Reinigungsqualität geliefert wird, sondern auch wie diese Qualität erreicht wird. Der Ausbau des entsprechenden Monitorings sowie der Qualitätssicherungsmaßnahmen wird in diesem Zusammenhang immer wichtiger. Kunden und Dienstleister sind zudem gefordert naBe- Kriterien in ihre Prozesse und Abläufe zu integrieren und diese sicherzustellen.

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. 2023 kamen keine neuen Fahrzeuge im Fuhrpark hinzu, weshalb der Elektrifizierungsgrad auch 2023 bei 45 % liegt.

GRI 3-3

Der Elektrifizierungsgrad des IIG-Fuhrparks liegt bei

45 %.



8. KLIMAFITTE STADTENTWICKLUNG: STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT





8.1 STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT

SDG 3, 11, 13

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. Der Errichtung und Integration von sogenannter blauer und grüner Infrastruktur als kühlende und wasserspeichernde Elemente in der Stadt kommt durch das zunehmende Auftreten von Hitzewellen und Starkniederschlagsereignissen in Folge des Klimawandels immer stärkere Bedeutung zu.



SCHWERPUNKTE IM HANDLUNGSFELD STADTTEILKLIMA, BEGRÜNUNG UND FREIRAUMQUALITÄT

GRI 3-3

Fassaden- und Dachbegrünung

Die Begrünung von urbanen Räumen hat nachweislich einen positiven Einfluss auf das Stadtklima, da durch die Verdunstungsleistung und Schattenspende von Grünflächen die Außentemperatur gesenkt wird. Zudem können Grünflächen helfen die nächtliche Überwärmung zu reduzieren, da auf begrünten Flächen weniger Hitze gespeichert wird als auf versiegelten. Damit leisten Begrünungsmaßnahmen sowohl einen Beitrag für ein angenehmes Mikroklima, als auch zu einer

Reduktion des Kühlenergieverbrauchs. Außerdem dienen Grünflächen als natürliche Versickerungsflächen und die Blattoberfläche der Vegetation bildet Rückhalteflächen für Regenwasser, was zu einer Reduktion des Oberflächenabflusses sowie einer Entlastung des Kanalsystems bei Starkniederschlägen führt.

Bei der IIG werden Dachflächen in Abhängigkeit der Beschaffenheit bereits seit mehreren Jahren extensiv begrünt (z. T. in Kombination mit PV-Anlagen). Darüber hinaus besitzen einige



Fassadenbegrünung Volksschule Sieglanger



© Birgit Koell

Wohnanlagen Dachgärten zur Nutzung für die Bewohner:innen. Die Begrünung von Fassaden ist an IIG-Gebäuden bislang weniger etabliert. Dies liegt oftmals an der Herausforderung die entsprechenden Kosten im Rahmen der Wohnbauförderung zu integrieren. Trotz dessen konnten in den vergangenen Jahren bereits einzelne Projekte zur Begrünung von Gebäudeteilen umgesetzt und unternehmensinterne Expertise zur Integration der Thematik im Planungsprozess gesammelt sowie aus den Erfahrungen, welche technischen Lösungen mit einem nachhaltigen Erhalt und Betrieb von Gebäuden vereinbar sind, gelernt werden.

- **Begrünung der Fahrstuhlschächte Gutenbergstraße 2, 4, 6 (2011)**
- **Begrünung EG-Zone am Campagne-Areal (2022)**
- **Begrünung der Fahrstuhlschächte im Schubert-Mozart-Block (2022/23)**
- **Fassadenbegrünung Markthallen-Hochgarage (2023)**
- **Fassadenbegrünung Volksschule Sieglanger (2023)**

Stadtteilklima und Flächenversiegelung

Die Ergebnisse der Innsbrucker Stadtklima verdeutlichen anschaulich die starke Abhängigkeit der städtischen Hitzeentwicklung vom Flächenversiegelungsgrad. Im Zuge ihrer Geschäftstätigkeiten hat auch die IIG Auswirkungen auf die Flächenversiegelung, weshalb sie im Zuge von Projektentwicklung versucht die Versiegelung auf ein minimal notwendiges Ausmaß zu beschränken und attraktive Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und zu erhalten. In diesem Zusammenhang kommt den Aspekten der innerstädtischen Nachverdichtung sowie Aufstockung von Gebäuden eine zunehmend stärkere Bedeutung zu.

So konnte mit den im Berichtsjahr fertiggestellten Wohn- und Geschäftsgebäuden Amraser Straße 26 und Kranewitterstraße 1 ein wertvoller Beitrag zur urbanen Nachverdichtung und Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden, indem durch den Abbruch des vorherigen Gebäudes und anschließenden Neubaus auf der gleichen Grundstücksfläche die Anzahl an Wohn- und Geschäftseinheiten deutlich erhöht werden konnte.



Amraser Straße 26

Wohnungen vorher:	7 zzgl. ein Geschäftslokal
Wohnungen nachher:	44 zzgl. Gemeinschafts- und Geschäftsflächen



Kranewitterstraße 1

Wohnungen vorher:	8
Wohnungen nachher:	32 zzgl. Geschäftsflächen

Klimaresiliente Platzgestaltung

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.

Im Berichtsjahr stand insbesondere die Partizipation der Bürger:innen im Mittelpunkt, die im Zuge eines Ideenlabors und Standl im Februar 2023 die Möglichkeit hatten ihre Vorschläge zur Platzgestaltung einzubringen. Die Ergebnisse wurden im September im Rahmen des Stadtteilfestes

O-Dorf vom Projektteam präsentiert. Die Umgestaltung des Platzes sieht ein großzügiges „Grünes Wohnzimmer“ vor, das sich als begehbare Grünfläche über große Teile des Platzes erstreckt und durch weitreichende Bepflanzung für klimafitte Abkühlung sorgt. Ein Multifunktionsbereich für Veranstaltungen samt kühlenden Wasserspielen ist ebenso geplant wie ein Generationenbereich, der Sitzgelegenheiten (z. T. überdacht) und Spielmöglichkeiten bietet.

Die Umgestaltung des DDR.-Alois-Lugger-Platzes, des Olympiaparks und der angrenzenden An-der-Lan-Straße im Zuge des Gesamtprojekts COOLYMP wurde vom Innsbrucker Gemeinderat am 13.07.2023 einstimmig beschlossen.

FFG Forschungsprojekt „COOLYMP“	
Projektziel und -inhalt	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ARGE LAUP Landschaftsarchitektur, Architekturbüro Machné & Glanzl
Projektlaufzeit	2022–2025



9. WEITERE WIRTSCHAFTS- UND NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

UMWELT

GRESB RA3: Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl der Bestandsgebäude mit automatischer Ablesung der Zählerstände (Smart Meter) ¹	Bestandsgebäude		133	212	59,4
Anzahl der Bestandsgebäude mit neuwertigen Automatisierungssystemen (computergestütztes, zentralisiertes System, das in Gebäuden installiert ist und Geräte wie Lüftung, Klimaanlage, Heizung, Beleuchtung, Alarmer und Kommunikation steuert und überwacht) ²	Bestandsgebäude	-	30	101	236,7
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) ³	Bestandsgebäude	-	169	277	63,9
Anzahl der Bestandsgebäude, bei denen erneuerbare Energien vor Ort erzeugt werden und vor Ort verbraucht werden	Bestandsgebäude	-	50	62	24,0

ÖGNI/DGNB TEC3.1: Mobilitätsinfrastruktur

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Mobilitätsinfrastruktur rund um die Gebäude					
Anzahl der Bestandsgebäude mit qualitativ hochwertigen Abstellanlagen für Fahrräder (gut zugänglich, klar zugeordnet, Diebstahlschutz für Zweiräder und Vandalismus-sicherheit der Abstellanlage/-plätze, Wartungseinrichtungen vorhanden, Wetterschutz der Abstellanlage/-plätze vorhanden, Beleuchtung der Abstellanlage/-plätze vorhanden) ³	Bestandsgebäude	-	1	1	0,0
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahen Abstellplätzen für Bike-Sharing (max. 350 m)	Bestandsgebäude	-	205	227	+10,7
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahem ÖPNV Bus (max. 350 m)	Bestandsgebäude	-	303	325	+7,3
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahem ÖPNV Tram (max. 350 m)	Bestandsgebäude	-	238	235	-1,3
Anzahl der Bestandsgebäude mit nahem ÖPNV Zug (max. 350 m)	Bestandsgebäude	-	32	47	46,9
Anzahl der Bestandsgebäude mit PKW-E-Ladestationen (Standard und bidirektional) ³	Bestandsgebäude	1	1	1	0,0
Anzahl der Bestandsgebäude mit Elektrozweirad-Ladestationen ³	Bestandsgebäude	1	1	1	0,0

¹ Differenzen zum Vorjahr ergeben sich insbesondere durch den Smart-Meter Rollout des Versorgers.

² Differenzen zum Vorjahr ergeben sich z. T. aufgrund Änderungen der Berechnungsmethode. Liegt eine Fernüberwachung eines zentralen Heizsystems mit mehreren angeschlossenen Gebäuden vor, so wird jedes Gebäude berücksichtigt.

³ Betriebsgebäude



© David Schreyer

Wohnanlage Campagne-Areal

EPRA sBPR Cert-Tot: Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Immobilien

	Einheit	2021	2022	2023
Gesamtzahl der Immobilien (kumuliert) innerhalb des Immobilienportfolios, die am Ende eines Berichtsjahres offiziell eine Nachhaltigkeitszertifizierung, -bewertung oder -kennzeichnung erhalten haben				
klimaaktiv (Wohn- und Geschäftsgebäude)	Bestandsgebäude	4	4	4
klimaaktiv (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	Bestandsgebäude	2	2	2
klimaaktiv (Wohn- und Pflegeheime)	Bestandsgebäude	1	1	1
ÖGNB/TQB (Wohn- und Pflegeheime)	Bestandsgebäude	1	1	1
DGNB/ÖGNI (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	Bestandsgebäude	1	1	1
klimaaktiv Siedlungszertifizierung (Wohn- und Geschäftsgebäude)	Bestandsgebäude	1	1	1
Passivhaus Zertifizierung (Wohn- und Geschäftsgebäude)	Bestandsgebäude	3	5	5
Passivhaus Zertifizierung (Wohn- und Pflegeheime)	Bestandsgebäude	1	1	1
Enerphit (Wohn- und Geschäftsgebäude)	Bestandsgebäude	3	3	3
Enerphit (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	Bestandsgebäude	2	2	2
Tiroler Sanierungspreis (Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)	Bestandsgebäude	1	1	1
Klimabündnis-Betrieb (Betriebsstandort)	Bestandsgebäude	1	1	1
IOC IAKS AWARD (Öffentliche Einrichtungen)	Bestandsgebäude	1	1	1
Auszeichnung „Sicheres Wohnen“ des Landes Tirol für die Errichtung von „Barrierefreien Wohnobjekten“ (Wohn- und Geschäftsgebäude)	Bestandsgebäude	4	4	4

SOZIALES

GRI 2-7: Mitarbeitende nach Arbeitszeitmodell

Einheit	2021		2022		2023		Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
Gesamt¹	156	100	151	100	158	100	4,6
Vollzeit männlich	103	66	101	67	107	68	5,9
Vollzeit weiblich	36	23	32	21	29	18	-9,4
Teilzeit männlich	1	1	1	1	3	2	200,0
Teilzeit weiblich	16	10	17	11	19	12	11,8
Vollzeitäquivalente²	141,78	100	146	100	150	100	2,8

GRI 2-8: Mitarbeitende, die nicht vom Unternehmen angestellt sind

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Mitarbeitende, die nicht beim Unternehmen angestellt sind, deren Arbeit aber von dem Unternehmen kontrolliert wird ³	Anzahl	26	21	21	0

GRI 401-1: Neu eingestellte Mitarbeitende und Angestelltenfluktuation

	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl neue Mitarbeitende nach Geschlecht (gesamt)	Anzahl	19	27	13	-51,9
Weiblich	Anzahl	6	10	2	-80,0
Männlich	Anzahl	13	17	11	-35,3
Anzahl neue Mitarbeitende nach Altersgruppe (gesamt)	Anzahl	19	27	13	-51,9
Anzahl neue Mitarbeitende (<30)	Anzahl	3	7	3	-57,1
Anzahl neue Mitarbeitende (30–50)	Anzahl	12	15	9	-40,0
Anzahl neue Mitarbeitende (>50)	Anzahl	4	5	1	-80,0
Angestelltenfluktuation nach Geschlecht (gesamt)*	Anzahl	10	15	10	-33,3
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (weiblich)	Anzahl	3	5	4	-20,0
Anzahl Mitarbeitende, die die Organisation freiwillig verlassen haben (männlich)	Anzahl	7	10	6	-40,0
Angestelltenfluktuation nach Altersgruppe (gesamt)	Anzahl	10	15	10	-33,3
Anzahl Mitarbeitende, die Organisation freiwillig verlassen haben (<30)	Anzahl	4	4	4	0,0
Anzahl Mitarbeitende, die Organisation freiwillig verlassen haben (30–50)	Anzahl	5	8	4	-50,0
Anzahl Mitarbeitende, die Organisation freiwillig verlassen haben (>50)	Anzahl	1	3	2	-33,3
Rate der Angestelltenfluktuation (gesamt)	%	6	10	6	-3,7

GRI 401-3: Elternzeit					
	Einheit	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Mitarbeitende mit Anspruch auf Elternzeit (gesamt)	Anzahl	8	9	8	-11,1
Weiblich	Anzahl	7	8	6	-25,0
Männlich	Anzahl	1	1	2	100,0
Mitarbeitende, die Elternzeit in Anspruch genommen haben (gesamt)	Anzahl	8	9	8	-11,1
Weiblich	Anzahl	7	8	6	-25,0
Männlich	Anzahl	1	1	2	100,0
Mitarbeitende, deren Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit vereinbart war (gesamt)	Anzahl	8	9	8	-11,1
Weiblich	Anzahl	7	8	6	-25,0
Männlich	Anzahl	1	1	2	100,0
Mitarbeitende, die nach der Elternzeit zurückgekehrt sind (gesamt)⁵	Anzahl	1	2	5	150,0
Weiblich	Anzahl	1	1	4	300,0
Männlich	Anzahl	-	1	1	0,0
Mitarbeitende, die zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit noch beschäftigt waren (gesamt)	Anzahl	0	1	2	100,0
Weiblich	Anzahl	-	1	1	0,0
Männlich	Anzahl	-	-	1	-
Rückkehrtrate karenzierte Mitarbeitende (gesamt)	%	100	-	100	-
Weiblich	%	100	-	100	-
Männlich	%	-	-	100	-
Verbleibrate karenzierte Mitarbeitende (gesamt)	%	-	100	100	0,0
Weiblich	%	-	100	100	0,0
Männlich	%	-	-	100	-

¹ Kopfbzahl – Stand zum 31.12.2023, (ohne karenzierte) inkl. der IIG dienstzugewiesenen städtischen Mitarbeitende

² Inkl. 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 Exkl. Pensionierungen

⁵ Datenkorrektur für 2022

GRI 405-1: Diversität unter Angestellten (gesamt)

Einheit	2021		2022		2023		Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
Anzahl Mitarbeitende (gesamt)	156	100	151	100	158	100	4,6
Weiblich	50	32	49	32	48	30	-2,0
Männlich	106	68	102	68	110	70	7,8
Altersstruktur Mitarbeitende (gesamt)	156	0	151	0	158	100	4,6
Unter 30 Jahre	34	22	26	17	28	18	7,7
30 bis 50 Jahre	67	43	70	46	76	48	8,6
Über 50 Jahre	55	35	55	36	54	34	-1,8

GRI 405-1: Diversität unter Mitarbeitenden nach Geschlecht

Einheit	2021		2022		2023		Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
Führungskräfte (gesamt)	14	0	15	0	14	100	-6,7
Weiblich	2	14	3	20	3	21	0,0
Männlich	12	86	12	80	11	79	-8,3
Angestellte (gesamt)	83	0	80	0	89	100	11,3
Weiblich	44	53	43	54	39	44	-9,3
Männlich	39	47	37	46	50	56	35,1
Arbeiter:innen inklusive Helfer:innen (gesamt)	54	0	53	0	51	100	-3,8
Weiblich	1	2	1	2	3	6	200,0
Männlich	53	98	52	98	48	94	-7,7
Lehrlinge (gesamt)	5	0	3	0	4	133	33,3
Weiblich	3	60	2	67	3	75	50,0
Männlich	2	40	1	33	1	25	0,0

¹ 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. Die Änderung der Grundgesamtheit (2022: 195, 2023: 188) ist durch die Reklassifizierung von Gebäuden und Änderungen im Gebäudebestand bedingt. Differenzen zum Vorjahreswert resultieren z. T. auf einer verbesserten Datenbasis.

GRI 405-1: Diversität unter Mitarbeitenden nach Alterstruktur

Einheit	2021		2022		2023		Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
Führungskräfte (gesamt)	14	100	15	100	14	100	-6,7
Unter 30 Jahre	0	0	0	0	0	0	-
30 bis 50 Jahre	10	71	10	67	10	71	0,0
Über 50 Jahre	4	29	5	33	4	29	-20,0
Angestellte (gesamt)	83	100	80	100	89	100	11,3
Unter 30 Jahre	22	26	20	25	17	19	-15,0
30 bis 50 Jahre	39	47	39	49	50	56	28,2
Über 50 Jahre	22	27	21	26	22	25	4,8
Arbeiter:innen inklusive Helfer:innen (gesamt)	54	100	53	100	51	100	-3,8
Unter 30 Jahre	7	13	3	6	3	0	0,0
30 bis 50 Jahre	18	33	21	40	20	0	-4,8
Über 50 Jahre	29	54	29	55	28	1	-3,4
Lehrlinge (gesamt)	5	100	3	100	4	100	33,3
Unter 30 Jahre	5	100	3	100	4	1	33,3
30 bis 50 Jahre	0	0	0	0	0	0	-
Über 50 Jahre	0	0	0	0	0	0	-

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 Mischung¹

	Einheit	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bestandsgebäude, bei denen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil sind	Bestandsgebäude	195	188	-3,6
Bestandsgebäude, bei denen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in der Nähe sind (max. 700 m Luftlinie) (gesamt)	Bestandsgebäude	195	188	-3,6
Kindergärten (350 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	158	143	-9,5
Grundschule / Volksschule (700 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	159	156	-1,9
Höhere berufsbildende Schulen (1300 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	144	136	-5,6
Freizeiteinrichtungen (700 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	171	169	-1,2
Sportplätze / Sportanlagen (700 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	195	188	-3,6
Spielplätze (350 m Luftlinie)	Bestandsgebäude	152	150	-1,3
Bestandsgebäude, bei denen erwerbswirtschaftlicher Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil sind	Bestandsgebäude	195	188	-3,6
Bestandsgebäude, bei denen erwerbswirtschaftlicher Infrastruktureinrichtungen in der Nähe sind (max. 700 m Luftlinie) (gesamt)	Bestandsgebäude	193	187	-3,1
Gastronomie	Bestandsgebäude	193	186	-3,6
Täglicher Bedarf	Bestandsgebäude	193	178	-7,8
Kleinteiliger Einzelhandel	Bestandsgebäude	139	182	30,9
Medizinische Versorgung	Bestandsgebäude	193	185	-4,1
Sonstige Dienstleistungen	Bestandsgebäude	191	184	-3,7

10. GRI INDEX

Die in diesem GRI-Index genannten Informationen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 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 / Anmerkung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken		
2-1	Organisationsprofil	157
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	20–21, 157
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	154, 157
2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	102–103
2-5	Externe Prüfung	Anm.: Eine externe Prüfung erfolgt nicht, da es sich um einen freiwilligen Bericht handelt.
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen		
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	16–19
2-7	Angestellte	126–127, 129, 150
2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	150
Unternehmensführung		
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	22–23, 95, 129
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	23 Anm.: siehe Corporate Governance Bericht (https://www.iig.at/wp-content/uploads/2022/06/Beilage-B-CG-Bericht-2022-IIG-KG.pdf)
2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	23 Anm.: Bei den Aufsichtsratsmitgliedern handelt es sich nicht um Führungspersonen der IIG.
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	94
2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	94
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	94
2-15	Interessenkonflikte	24
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	24
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	94
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	24
2-19	Vergütungspolitik	24
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	24
Strategie, Richtlinien und Praktiken		
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	8–9
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	25–27
2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	27
2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	27
2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	25
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	27
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	29

Einbindung von Stakeholdern		
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	127, 133 <i>Anm.: Eine ausführliche Darstellung zur Stakeholder-Einbindung findet sich im Geschäftsbericht 2022 (https://www.iig.at/wp-content/uploads/2023/07/IIG_IGB22_web.pdf)</i>
2-30	Tarifverträge	126

WESENTLICHE THEMEN

GRI 3: Wesentliche Themen (Version 2021)		
3-1	Prozedere zur Bestimmung wesentlicher Themen	96
3-2	Liste der wesentlichen Themen	95–96
Energieverbrauch, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	111, 115–119 (GRI 302) 97–98, 103, 105–108 (GRI 305)
GRI 302: Energie 2016		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	109, 111–115
302-3	Energieintensität	109
GRI 305: Emissionen 2016		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	102–104
305-2	Indirekte energiebedingte THGEmissionen (Scope 2)	102–104
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	102–104
Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	120–123
GRI 301: Materialien 2016		
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	120–121
Attraktiver Arbeitgeber		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	126–130
GRI 401: Beschäftigung 2016		
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	150
401-3	Elternzeit	151
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	126
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018		
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden	130
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	128–129
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	128
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	127
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	23, 129–130, 152–153
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	27

Leistbarkeit und Soziale Vielfalt		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	131-132, 136
Regionale Wertschöpfung und nachhaltige Beschaffung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	139-140
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	138

WEITERE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Stadtteilklima, Begrünung und Freiraumqualität		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management des wesentlichen Themas	144-145

Angaben aus weiteren Standards		
GRESB: TC2.1	Mieter:innenzufriedenheit	133
GRESB: RA3	Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz	148
ÖGNI/DGNB: TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur	148
EPRA sBPR: Cert-Tot	Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Immobilien	149
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	153

Angaben zu SDGs		
SDG 1	Keine Armut	131-137
SDG 3	Gesundheit und Wohlergehen	126-130, 144-147
SDG 4	Hochwertige Bildung	126-130
SDG 5	Geschlechter-Gleichheit	23-24, 27, 126-130
SDG 7	Bezahlbare und saubere Energie	107-119
SDG 8	Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum	27, 126-130
SDG 9	Industrie, Innovation und Infrastruktur	107-119, 120-123
SDG 10	Weniger Ungleichheiten	126-130, 131-137
SDG 11	Nachhaltige Städte und Gemeinden	102-106, 107-119, 120-123, 131-137, 144-147
SDG 12	Nachhaltige/r Konsum und Produktion	98, 102-106, 107-119, 120-123, 138-140
SDG 13	Maßnahmen zum Klimaschutz	98, 102-106, 107-119, 120-123, 138-140, 144-147
SDG 16	Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen	23-24, 94

11. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Die Gesellschaften der IIG 20

Abbildung 2: IIG KG Organigramm 22

Abbildung 3: Leitbild und Unternehmenskultur 26

Abbildung 4: Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements 95

Abbildung 5: Sustainable Development Goals (SDGs) 95

Abbildung 6: Wesentlichkeitsmatrix der IIG 96

Abbildung 7: Corporate Carbon Footprint 2023 – Aufteilung der Emissionen nach Scope 1, 2 und 3 103

12. IMPRESSUM

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

ÜBER DEN BERICHT

Der vorliegende Bericht umfasst das Geschäftsjahr 2023 vom 01.01. bis 31.12.2023 und stellt den zweiten integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der IIG auf freiwilliger Basis dar. Er enthält den konsolidierten Bericht über nicht-finanzielle Informationen sowie die wesentlichen Informationen aus dem IIG-Lagebericht und den Jahresabschlüssen für die Gesellschaften der IIG. Damit umfasst dieser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht nicht nur die wirtschaftlichen und rechtlichen Informationen des Unternehmens, sondern auch die darüberhinausgehenden Aspekte der Nachhaltigkeit (ökologische und soziale Aspekte) und ordentlichen Geschäftsgebarung. Die Prinzipien des fairen Wirtschaftens der IIG werden gesondert im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Der Bericht lehnt sich an den GRI-Standards (den Global Reporting Initiative Standards) an und wird einmal jährlich veröffentlicht. Die IIG wendet sich damit an alle Interessensgruppen, die einen Eindruck über die nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen des Unternehmens gewinnen möchten. Die in diesem Bericht dargestellten Aktivitäten beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die IIG KG und das in ihrem Eigentum stehende Immobilienportfolio. Diese Form der Berichterstattung dient der Vorbereitung auf das zukünftige Reporting nach den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

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

Ansprechperson für das Thema Nachhaltigkeit: Leandra Jänicke, MSc. (IIG)
Grafik und Satzgestaltung: Citygrafic, Innsbruck
Druck: Druckerei Pircher GmbH, Ötztal-Bahnhof

Fotos und Abbildungen

Martin Vandory (Umschlag, S. 17, 93, 141), Die Fotografen (S. 8), Birgit Koell Fotografie (S. 29, 31, 51, 55, 125), Christian Flatscher (S. 47), Handle Creativ (S. 69), Schafferer Architektur/Stefanie Hueber (S. 99), Rupert Asanger (S. 101), IKM (S. 137), David Schreyer (S. 143), Stadt Innsbruck und Machne & Glanzl Architekten (S. 147); Citygrafic/Flaticon; Illustrationen: Citygrafic

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.



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



