

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht des Stadtrechnungshofes über die Prüfung von Teilbereichen der Innsbrucker Immobilien Service GmbH eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 17.04.2026 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht des Stadtrechnungshofes vom 13.03.2026, Zl. MagIbk/90840/StRH-PR/7, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat im Amt für Gremialwesen und Öffentlichkeitsarbeit einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

Dem Stadtrechnungshof der Stadt Innsbruck obliegt gemäß § 74 Abs. 2 lit. c Z 1 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) unter anderem die Prüfung der Gebarung der Unternehmungen, an denen die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes unterliegenden Rechtsträgern und/oder mit anderen Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden mit mindestens 50 v. H. des Kapitals beteiligt ist oder die die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen derartigen Rechtsträgern betreibt.

Prüfungsschwerpunkte

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat der Stadtrechnungshof seine Prüfungsschwerpunkte bei der Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG) vorrangig auf nachstehende Bereiche gelegt:

- gesellschaftsrechtliche Grundlagen
- Vermögens- und Finanzlage und
- die einzelnen Geschäftsfelder

Der zum Prüfungszeitpunkt aktuellste festgestellte Jahresabschluss war jener zum Stichtag 31.12.2024. Daher bezog sich die durchgeführte Prüfung des Stadtrechnungshofes grundsätzlich auf diesen Jahresabschluss sowie auf die vorangegangenen Wirtschaftsjahre. In einzelnen Fällen wurde auch auf Ereignisse außerhalb des Prüfzeitraumes verwiesen sowie teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt.

Gender-Hinweis

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass die in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform formuliert werden und gleichermaßen für Frauen, Männer und anderen individuellen Geschlechtsidentitäten gelten.

Anhörungsverfahren

Das in § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Gesellschaften

In der Gemeinderatssitzung vom 18.07.2002 der Stadt Innsbruck wurde die Zusammenfassung und gleichzeitige Ausgliederung der städtischen Immobilienverwaltung durch die Gründung von drei neuen Gesellschaften in der nunmehrigen Rechtsform

- einer „GmbH“ (IIG) als Komplementärin und Arbeitsgesellschafterin der IIG KG sowie
- einer „GmbH & CoKG“ (IIG KG) für die reine Vermögensverwaltung der von der Stadt als Kommanditistin eingebrachten Liegenschaften und
- einer „GmbH“ (IISG) als eigenständige Servicegesellschaft für die Besorgung der Vermögensverwaltung des bei der Stadt verbliebenen Liegenschaftsbesitzes sowie für die Übernahme allfällig notwendiger gewerblicher Tätigkeiten der IIG KG

beschlossen. Der Beteiligungsanteil der Stadt Innsbruck an sämtlichen Gesellschaften betrug zum Zeitpunkt der Gründung sowie der Prüfungseinschau unverändert 100 %.

IISG – Empfehlung

Die IISG wurde – laut dem internen Kontrollsystem – immer dann tätig, wenn Arbeiten (gewerbliche Tätigkeiten) für Dritte ausgeführt wurden. Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit kam bei der IISG die KöSt zum Tragen.

Die IISG verwaltete insbesondere das im Eigentum der Stadt Innsbruck verbliebene (bzw. nicht in die IIG KG eingebrachte) Liegenschaftsvermögen im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck. Darüber hinaus fungierte die IISG als Wohnungseigentumsverwalterin jener Liegenschaften, an denen die IIG KG ein Miteigentum an einer Wohnungseigentümergeinschaft hielt.

Das dem Stadtrechnungshof vorliegende IKS wurde offenbar zu einem Zeitpunkt verfasst, zu dem die IISG keinen Liegenschaftsbesitz hatte, da dies im IKS explizit herausgestrichen wurde. Die Einschau durch den Stadtrechnungshof zeigte jedoch, dass die IISG nunmehr Liegenschaften im Eigentum hatte und dieser Umstand das Bilanzbild der Gesellschaft wesentlich verändert hatte und wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Jahresabschlüsse der IISG nahm.

Der Stadtrechnungshof empfahl daher, das erwähnte IKS zu überarbeiten und ggf. hinsichtlich der Geschäftsfelder bei der IISG zu aktualisieren.

Im Anhörungsverfahren wurde dem Stadtrechnungshof mitgeteilt, dass der Empfehlung nachgekommen wird.

In der Niederschrift der Generalversammlung bezüglich der Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 der IISG waren in einer Beilage (Vorbemerkungen zum Jahresabschluss) die Tätigkeiten/Geschäftsfelder der IISG wie folgt aufgezählt:

- Geschäftsbesorgung für die Immobilien der Stadt Innsbruck, Verwaltung von 29 Objekten der WEG's, Verwaltung von 4 Objekten für die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB AG) und 9 Objekten für die Innsbrucker Soziale Dienste GmbH (ISD), Verwaltung der Markthalle und der Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
- Baubetreuung für Dritte (z.B.: Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck, Innsbrucker Soziale Dienste GmbH)
- An- und Verkauf leistbarer Eigentumswohnungen
- Errichtung und Verkauf leistbarer Eigentumswohnungen
- Baubetreuung für fremde PV-Anlagen und Errichtung von eigenen PV-Anlagen

3 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen der IISG

Firmenbuch

Die mit Gesellschaftsvertrag (Errichtungserklärung) vom 25.10.2002 (in Vollziehung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.07.2002) gegründete Gesellschaft firmierte unter „Innsbrucker Immobilien Service GmbH“ und wurde im Firmenbuch am 26.11.2002 mit der FN 228896 m eingetragen. Sie war in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung organisiert und hatte ihren Sitz in Innsbruck, mit der Geschäftsanschrift Rossaugasse 4, 6020 Innsbruck.

Das Stammkapital der Gesellschaft betrug € 50.000,00 und wurde von der Gesellschafterin „Stadt Innsbruck“ in voller Höhe gem. Firmenbuch geleistet.

Bei der IISG handelte es sich – gemessen an den maßgeblichen Schwellenwerten (Bilanzsumme, Umsatzerlöse sowie Anzahl der Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt) – um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 Unternehmensgesetzbuch (UGB).

Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag der IISG beschrieb den Unternehmensgegenstand (Auszug) wie folgt: *„Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des eigenen Liegenschaftsvermögens und des Liegenschaftsvermögens der Stadt Innsbruck sowie die Beteiligung an Unternehmen, welche diesem Zwecke dienen. Die Gesellschaft hat in ihrer Tätigkeit die Stadt Innsbruck in Erfüllung ihrer Aufgaben in allen Bereichen zu unterstützen, ...“*

Ferner sah der Gesellschaftsvertrag einen Aufsichtsrat vor, der aus mindestens fünf und höchstens sieben von der Gesellschaft zu wählenden Mitgliedern bestand. Der Gesellschaftsvertrag normierte des Weiteren, dass wenn nur ein Geschäftsführer bestellt war, die Gesellschaft durch diesen selbständig vertreten wurde. Eine Vertretung durch Prokuristen war mit den gesetzlichen Einschränkungen zulässig.

Die Nachschau im Firmenbuch ergab, dass der Geschäftsführer der IISG die Gesellschaft seit 01.05.2009 selbständig vertrat. Mit 10.09.2025

wurden zwei Prokuristen im Firmenbuch eingetragen. Demnach handelte es sich um eine Gesamtprokura, bei der die Prokuristen die Gesellschaft gemeinsam vertraten.

3.1 Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat – Empfehlung

Der Gesellschaftsvertrag regelte u.a., dass der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, die Vorschläge zur Gewinnverteilung und den Lagebericht zu prüfen und darüber der Generalversammlung zu berichten hatte. Der Aufsichtsrat konnte sich gem. Gesellschaftsvertrag eine innere Ordnung geben. Dieses Regelwerk lag dem Stadtrechnungshof vor und wurde als „Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Innsbrucker Immobilien GmbH und der Innsbrucker Immobilien Service GmbH“ bezeichnet.

Die Bildung von Ausschüssen innerhalb des Aufsichtsrates wurde im Gesellschaftsvertrag ermöglicht. Der Aufsichtsrat der IISG hatte zum Zeitpunkt der Einschau einen Arbeitsausschuss sowie einen Bilanzausschuss.

Im Jahr 2024 (mit der Entlastung des Geschäftsjahres 2023) endete die Funktionsperiode des seinerzeitigen Aufsichtsrates. Von der Stadt Innsbruck wurde im Stadtsenat am 29.05.2024 ein Wahlvorschlag für die Nominierung und Wahl von 6 Personen in den Aufsichtsrat der IIG und die IISG behandelt und beschlossen. Dem Wahlvorschlag der Stadt Innsbruck für den Aufsichtsrat der IISG wurde formell in der Generalversammlung vom 09.07.2024 zugestimmt. Die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzes sowie der Stellvertretung erfolgte in der Aufsichtsratssitzung vom 09.09.2024.

Die IISG verfügte zum Zeitpunkt der Einschau gem. Firmenbuch über einen Aufsichtsrat mit neun Mitgliedern. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes wurden zusätzlich (drei) Arbeitnehmervertreter der IIG KG als Aufsichtsräte bei der IISG im Firmenbuch eingetragen, wenngleich die IISG keine Arbeitnehmer hatte. Sowohl in den Bilanzausschuss als auch in den Arbeitsausschuss der IISG wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 19.06.2024 jeweils ein Arbeitnehmervertreter gewählt.

Der Stadtrechnungshof empfahl zu prüfen, inwieweit Arbeitnehmer der IIG KG in die IISG als Aufsichtsräte zu entsenden und in weiterer Folge in Ausschüsse für den Aufsichtsrat der IISG zu bestellen waren. Dies vor dem Hintergrund, dass die IISG keine Dienstnehmer hatte.

Im Anhörungsverfahren wurde dem Stadtrechnungshof mitgeteilt, dass eine entsprechende Prüfung vorgenommen wird.

Vergütung Aufsichtsrat

Im Gemeinderat vom 10.10.2024 wurde durch die Novellierung bzw. Ergänzung der „Interne Richtlinie der Landeshauptstadt Innsbruck betreffend die Qualifikation und Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern in Unternehmen mit Beteiligung der Landeshauptstadt Innsbruck“ die Innsbrucker Immobilien Gesellschaft (und somit auch die IISG) betreffend die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder ausgenommen.

Aufgrund dieser Ausnahme wurde mittels Gesellschafterbeschluss vom 31.10.2024 die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Ausschüsse für die IIG und der IISG (rückwirkend mit Beginn Juli 2024) beschlossen. Ferner wurde am 19.02.2025 mit dem nunmehrigen Vorsitzen-

den des Aufsichtsrates eine Vereinbarung bezüglich der Vergütung für beide Gesellschaften (IIG und IISG) unterfertigt, wobei die vereinbarte Höhe der Vergütung des Vorsitzenden mit dem im Gesellschafterbeschluss vorgesehenen Betrag übereinstimmte.

Geschäftsführung

Das Vertragsverhältnis des Geschäftsführers der sowohl bei der IIG und der IISG als Geschäftsführer im Firmenbuch eingetragen war, beruhte auf einem Geschäftsführervertrag vom 30.03.2009 samt zweier Nachtragsvereinbarungen vom 11.09.2012 und vom 30.04.2014.

Der am 30.03.2009 unterzeichnete Geschäftsführervertrag sah als monatliche Vergütung eine Pauschalsumme im Sinne einer All-in-Regelung vor. Mit (1.) Nachtrag vom 11.09.2012 wurde das ursprünglich vereinbarte Pauschalentgelt ab 01.09.2012 auf eine neue Pauschalsumme erhöht. Mittels (2.) Nachtrages vom 30.04.2014 wurde der Geschäftsführervertrag von der damaligen Bürgermeisterin als Eigentümervertreterin der IIG und IISG unbefristet (mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit) verlängert.

Die ManagerInnen-Richtlinien der Stadt Innsbruck, welche im Gemeinderat vom 25.04.2019 für Beteiligungsgesellschaften beschlossen wurden – kamen beim vorliegenden Geschäftsführervertrag nicht zum Tragen – da gem. der Richtlinien diese auf bestehende Dienstverträge geschäftsführender Organe von Unternehmen und Einrichtungen keine Anwendung fanden.

Der Geschäftsführervertrag bestimmte unter anderem, dass zwischen dem Geschäftsführer und dem AR-Vorsitzenden jeweils zum Beginn eines Jahres Zielvereinbarungen im Vorhinein festzulegen und mit der Eigentümervertreterin der Stadt Innsbruck abzustimmen waren.

Ferner wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem vereinbarten Bruttogehalt sämtliche Entgeltansprüche des Geschäftsführers – welcher Art immer – mit Ausnahme der in diesem Vertrag geregelten sonstigen Leistungen gegenüber der IIG abgegolten waren.

Anhand eines Umlageverfahrens (bezeichnet als „Verwaltungskostenumlage IISG“ zur Aufteilung von Personal- und Sachaufwand) wurde ein Teil der Geschäftsführervergütung seitens der IIG KG an die IISG weiterverrechnet.

Generalversammlung

Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse wurden in der Generalversammlung gefasst. Diese stellte das oberste Organ der Gesellschaft dar. Neben dieser allgemeinen Zuständigkeit hatte die Generalversammlung gemäß § 35 GmbH-Gesetz insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zu beschließen.

Die Niederschriften zu den prüfungsrelevanten Generalversammlungen für die Jahresabschlüsse der Jahre 2020 bis 2024 lagen dem Stadtrechnungshof vor. Dabei wurde jeweils – auf Empfehlung des Aufsichtsrates – dem Antrag auf Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12. und in weiterer Folge der Antrag zum Ergebnisverwendungsvorschlag zugestimmt. Dabei wurde der Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2020 bzw. die einzelnen Jahresüberschüsse der Jahre 2021 bis 2024 fortgeschrieben. Dem Antrag auf Entlastung der Organträger (Geschäftsführer

und alle Mitglieder des Aufsichtsrates) wurde ebenfalls in sämtlichen eingesehenen Jahren zugestimmt.

4 Vermögens- und Finanzlage (Bilanz)

Allgemeines

Der Stadtrechnungshof legte nachfolgend die zum jeweiligen Stichtag 31.12. erstellten Bilanzen (getrennt nach Aktiva und Passiva) sowie die jeweilige Gewinn- und Verlustrechnung (kurz GuV) der IISG für die Wirtschaftsjahre 2020 bis 2024 dar.

Aktiva

Die Aktivseite erhöhte sich im Einschauezeitraum von € 5,48 Mio. im Jahr 2020 um € 7,44 Mio. auf insgesamt € 12,92 Mio. im Jahr 2024. Die Aktiva umfassten das Anlagevermögen und das Umlaufvermögen. Rechnungsabgrenzungsposten kamen auf der Aktivseite der Bilanz nicht zum Tragen.

Das Anlagevermögen der IISG umfasste lediglich Sachanlagen und keine weiteren Positionen (Finanzanlagen oder Immaterielle Vermögensgegenstände) der Bilanzgliederung gem. UGB. Bei den Sachanlagen waren Grundstücke sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau aufgegliedert.

Bis zum Jahr 2021 wurden in der Bilanz (bzw. zum Stichtag des Jahresabschlusses) der IISG keine Sachanlagen aktiviert. Durch das Erweitern der Geschäftsfelder bzw. Tätigkeitsfelder (vorwiegend sog. „leistbare Eigentumswohnungen für den persönlichen Wohnbedarf“ sowie Photovoltaikanlagen – kurz PV-Anlagen – ab dem Jahr 2022, siehe Kapitel 6 und 7) stieg das Anlagevermögen der IISG von € 2,94 Mio. im Jahr 2022 auf € 6,65 Mio. im Jahr 2024 an.

Das Umlaufvermögen bestand aus Vorräten, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie aus liquiden Mitteln (z.B. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten). Der Stand des Umlaufvermögens und der einzelnen Positionen entwickelte sich im Beobachtungszeitraum durchaus unterschiedlich, hing aber vorwiegend ebenfalls vom Geschäftsfeld „Leistbare Eigentumswohnungen“ bzw. den einzelnen Projekten und Projektstufen ab.

Passiva

Die Passivsumme erhöhte sich über den Einschauezeitraum der Jahre 2020 bis 2024 hinweg (klarerweise entsprechend der Aktivseite) ebenfalls von € 5,48 Mio. um € 7,44 Mio. auf insgesamt € 12,92 Mio. Die Passivseite der Bilanz umfasste das Eigenkapital, Investitionszuschüsse, Rückstellungen, Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten.

Das Eigenkapital stieg von € 71,58 Tsd. auf € 2,53 Mio. Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde im Jahr 2022 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von € 1,503 Mio. und im Jahr 2023 ein weiterer von € 740,00 Tsd. seitens der Stadt Innsbruck getätigt und bei der IISG als Kapitalrücklage verbucht.

Die Verbindlichkeiten beliefen sich im Jahr 2020 auf € 5,40 Mio. und fielen im Jahr 2021 auf € 0,81 Mio. Anschließend stiegen sie im Jahr 2022 wieder an (€ 3,82 Mio.) und verzeichneten im Jahr 2022 wieder einen niedrigeren Stand (€ 2,21 Mio.). Im Jahr 2024 wurden Verbindlichkeiten in Höhe von € 4,29 Mio. ausgewiesen. Die großen Schwankungen der Verbindlichkeiten standen überwiegend mit bei der IIG KG aufgenommenen Darlehen in Verbindung. Im Jahr 2020 wurde ein Darlehen in Höhe von € 5,00

Mio. und ein weiteres in Höhe von € 6,50 Mio. im Jahr 2022 aufgenommen, wobei bei Letzterem die Auszahlung des Darlehens in Teilbeträgen (bis inkl. 2024) erfolgte. Beide Darlehen wurden beim Thema „Leistbare Eigentumswohnungen“ genauer erläutert.

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Die Betriebsleistung der IISG steigerte sich im Berichtszeitraum von € 2,05 Mio. (im Jahr 2020) auf € 5,83 Mio. (im Jahr 2024) und ist im Wesentlichen auf die Position „Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen“ geknüpft, welche wiederum vorrangig vom jeweiligen Projektstand im Bereich „Leistbare Eigentumswohnungen“ bzw. den PV-Anlagen abhing.

Die Aufwendungen für Material u. sonstige bezogene Leistungen waren ebenfalls vom Verlauf der Projektstände „Leistbare Eigentumswohnungen“ abhängig und hatten daher eine starke Schwankungsbreite. Lag der Gesamtwert im Jahr 2020 noch bei € 1,29 Mio., stieg dieser im Jahr 2021 auf € 6,30 Mio. und nahm in den Jahren 2022 (€ 2,63 Mio.) und 2023 (€ 1,98 Mio.) ab. Im Jahr 2024 erfolgte wiederum ein Anstieg und der Gesamtwert erreichte € 4,21 Mio. In den Jahren 2020 bis 2024 waren hier durchgehend die Materialaufwendungen und die bezogenen Personalkosten im handwerklichen Bereich von der IIG KG für die Geschäftsbesorgung bzw. Verwaltungstätigkeit verbucht.

Das Betriebsergebnis war im Jahr 2020 mit € -99,45 Tsd. negativ. In den Folgejahren konnte jeweils ein positives Betriebsergebnis erzielt werden und erlangte im Jahr 2024 den bisher höchsten Wert mit € 151,29 Tsd.

Das Ergebnis vor Steuern war lediglich im Jahr 2020 negativ (€ -100,64 Tsd.) und erreichte im Jahr 2024 den Höchstwert von € 121,65 Tsd. In den Jahren 2020 bis 2023 war lediglich die Mindestkörperschaftsteuer von € 1.750,00 Tsd. zu entrichten. Im Jahr 2024 wurde der IISG eine höhere Körperschaftsteuer mittels Bescheid vorgeschrieben. Der dem Stadtrechnungshof übermittelte Bescheid belief sich auf € 12.799,00 und führte in der GuV 2024 zu einem Ergebnis nach Steuern von € 108.855,10.

Die Jahresüberschüsse der Jahre 2021 bis 2024 bzw. der Jahresfehlbetrag des Jahres 2020 abzüglich der Verlustvorträge (entsprechen den Bilanzverlusten der jeweiligen Vorjahre) ergaben bis in das Jahr 2023 einen jährlich geringeren Bilanzverlust im Rahmen von € -128,42 Tsd. bis € -25,95 Tsd. Im Jahr 2024 wurde erstmals ein Bilanzgewinn in Höhe von € 82.907,50 erwirtschaftet.

Geschäftsfelder zum Zeitpunkt der Einschau

Die Geschäftsfelder zum Zeitpunkt der Einschau waren:

- Geschäftsbesorgung für die Immobilien der Stadt Innsbruck, Verwaltung von 29 Objekten der WEG's, Verwaltung von 4 Objekten für die IKB AG und 9 Objekten für die ISD, Verwaltung der Markthalle und der Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA)
- Baubetreuung für Dritte (z.B.: Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck, Innsbrucker Soziale Dienste GmbH)
- An- und Verkauf leistbarer Eigentumswohnungen
- Errichtung und Verkauf leistbarer Eigentumswohnungen
- Baubetreuung für fremde PV-Anlagen und Errichtung von eigenen PV-Anlagen

5.1 Geschäftsbesorgung und Verwaltung sowie Baumanagement

Stadt Innsbruck – Geschäftsbesorgung

Das erste Geschäftsfeld wurde mit dem sog. Geschäftsbesorgungsvertrag (abgeschlossen am 25.06.2003) zwischen der Stadt Innsbruck und der IISG festgehalten. Im Jahr 2009 wurde ein Teil der seinerzeit ausgelagerten Aufgaben bzw. Tätigkeiten wiederum in die Stadtverwaltung eingegliedert und der Geschäftsbesorgungsvertrag (GBV) angepasst. Eine neuerliche Adaptierung des Vertrages wurde mit dem „Geschäftsbesorgungsvertrag 2013“ vollzogen, welcher mit 01.01.2013 in Kraft trat. Ab diesem Zeitpunkt oblag der IISG somit die Geschäftsbesorgung hinsichtlich jener Liegenschaften und Gebäude bzw. baulichen Anlagen, die im Eigentum der Stadt stehen, von ihr angemietet worden sind oder sonst in ihrer Nutzung stehen. Dieser GBV wurde wiederum aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 12.12.2019 ergänzt und im November 2022 von der Stadt Innsbruck bzw. der IISG unterfertigt.

Die (Geschäftsbesorgung) GBO umfasste dabei (verkürzt) folgende Leistungen für die Stadt Innsbruck:

1. Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters hinsichtlich einer Liste, die als „Objekte der Immobilienverwaltung“ bezeichnet wurde und dem Vertrag aus dem Jahr 2013 beilag sowie mit der späteren Vertragsergänzung aktualisiert wurde
2. Tätigkeitsbereich des Bauträgers
3. Die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
4. Verwaltungstätigkeit hinsichtlich unbebauter Grundparzellen und von der Stadt vergebener Baurechte und sonstiger Nutzungsrechte
5. Die Archivierung
6. Sonstige Leistungen (schriftlicher Auftrag seitens der Stadt Innsbruck)

Die Geschäftsbesorgungstätigkeit der IISG wurde im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck geführt. Im Vertrag war u.a. ein Operativer Teil der bspw. die Informationspflicht, die Bewertung des Anlagevermögens oder die Abwicklung der laufenden Aufwendungen und Erträge aus der GBO über ein sog. Mandantenkonto regelte.

Beim Punkt Entgelt wurde festgehalten, dass die Personalkosten hinsichtlich jener Bediensteten zur Gänze von der Stadt Innsbruck getragen werden, welche mittels Zuweisungsgesetz zur Dienstleistung an die IIG KG überlassen werden und Dienstleistungen im Rahmen dieses GBV für die Stadt erbringen.

Hinsichtlich jener Bediensteten, die in einem Dienstverhältnis zur IIG KG standen, wurden die nachweislich aufgewendeten Personalkosten in Höhe des tatsächlichen Aufwandes in Rechnung gestellt. Der gesamte Personalaufwand ist dabei im sog. Projekterfassungsprogramm der IIG KG ermittelt worden.

Dieses Projekterfassungsprogramm bzw. die sonstigen geeigneten Aufzeichnungen lieferten den Aufteilungsschlüssel für die Verrechnung der Personalkosten. Diese Basis war auch Grundlage für die vorläufige und endgültige Ermittlung bzw. Verrechnung des auf die Stadt entfallenden und von ihr zu tragenden Teils des Betriebs- und Sachaufwandes. Hierfür leistete die Stadt Innsbruck eine monatliche Akontierung, deren Höhe von der jeweiligen Abrechnung des Vorjahres abhängig war und jedes Jahr entsprechend angepasst wurde. Die Endabrechnung der Geschäftsbesorgung erfolgt bis spätestens 30.06. des jeweiligen Folgejahres.

Handwerkliche Tätigkeiten wurden gesondert entsprechend der jeweiligen Tätigkeit direkt verrechnet.

Wohnungseigentums-
gemeinschaften
(WEG's)

Die von der IISG verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften standen zum überwiegenden Teil im Eigentum der IIG KG. Dabei wurde der Großteil von der Stadt Innsbruck in die IIG KG mit dem sog. Einbringungsvertrag aus dem Jahr 2003 eingebracht. Laut den Prüfungsunterlagen standen im Jahr 2024 von 29 WEG's insgesamt 95,17 % der Wohnungen (bzw. 128.480,51 m²) im Eigentum der IIG KG. Die Verwaltung dieser WEG's wurde von der IISG wahrgenommen.

Innsbrucker
Sportanlagen
Errichtungs- und
Verwertungs GmbH
(ISpA)

Zwischen der ISpA und der IISG sowie der IIG KG wurden mehrere Vereinbarungen getroffen, wobei die aktuellste mit 01.01.2016 in Kraft trat. Ergänzend wurde erwähnt, dass der Geschäftsführer der IISG und IIG auch als Geschäftsführer der ISpA fungierte.

Kurz zusammengefasst wurde auch hier festgehalten, dass sich die IISG zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Dienstnehmer der IIG KG bediente und die Kosten des Betriebs- und Sachaufwandes direkt zwischen der IIG KG und IISG verrechnet wurden.

Für den Personalaufwand wurde seitens der ISpA ein monatliches Akonto geleistet. Die Leistungen der von der ISpA in Anspruch genommenen Dienstnehmer sind nach Ablauf eines jeden Jahres gesondert nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet worden. Zu diesem Zweck wurden sämtliche Dienstleistungen bzw. Arbeiten für die ISpA im Projekterfassungsprogramm lückenlos erfasst und abgerechnet.

Innsbrucker
Kommunalbetriebe AG
(IKB AG)

Mit 01.01.2013 bestellte die IKB AG die IISG zur Verwalterin (mittels Hausverwaltungsvertrag) von 4 Objekten auf unbestimmte Zeit. Die kaufmännischen Leistungen seitens der IISG umfassten dabei beispielsweise die Vorschreibung und Einhebung aller im Zuge der Verwaltungstätigkeit anfallenden Beträge (Mietzins, Betriebs- und Heizkosten, Mietzins aus der Vermietung von Allgemeinflächen) sowie die vereinbarungsgemäße Wertsicherung der Mietzinse und die Erstellung einer ordentlichen Jahresabrechnung sowie einer Hauptmietzinsabrechnung.

Hinsichtlich der vereinbarten Verwaltungstätigkeit für die vermieteten oder anderweitig genutzten Einheiten der IKB AG wurde als übliches Verwaltungsentgelt ein jährlicher Pauschalbetrag in der jeweils gesetzlichen Höhe vereinbart.

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

Aus den Prüfungsunterlagen war ersichtlich, dass die IISG bereits einen Verwaltungsvertrag mit der MHI am 10.12.2013 unterfertigte, der jedoch einvernehmlich aufgelöst und durch einen Verwaltungsvertrag vom 05.02.2016 ersetzt wurde. Kurz zusammengefasst wurde dabei vorrangig das Entgelt bzw. die Abrechnungsmethodik geändert. Der Vertrag vom 05.02.2016, abgeschlossen zwischen der MHI und der IISG sowie der IIG KG, wurde am 04.09.2018 rückwirkend ab 01.01.2018 von den Vertragsparteien mit einer Zusatzvereinbarung ausgestattet.

Demnach wurden die Leistungen der von der MHI in Anspruch genommenen Dienstnehmer der IISG nach Ablauf eines jeden Jahres gesondert nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet. Zu diesem Zweck sind von den Dienstnehmern der IISG (bzw. IIG KG) sämtliche Dienstleistungen bzw. Arbeiten für die MHI im bereits erwähnten Projekterfassungsprogramm lückenlos erfasst und abgerechnet worden. Die MHI verpflichtete sich, ab 01.01.2018 auf den von ihr zu tragenden Anteil an Personalaufwand der IISG ein monatliches Akonto zu bezahlen. Der tatsächliche anteilige Personalaufwand wurde im Rahmen einer Jahresabrechnung bis spätestens 30.06. des jeweiligen Folgejahres unter Berücksichtigung der geleisteten Akontierung abgerechnet.

Innsbrucker Soziale
Dienste GmbH (ISD)

Das Vertragsverhältnis (Hausverwaltungsvertrag) zwischen der IISG und der ISD begann mit 01.01.2023 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages war die kaufmännische Verwaltung der Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse der ISD für 2 Objekte ab dem Jahr 2023 und weiteren 7 Objekten ab dem Jahr 2024.

Bauverwaltung

Die IISG wickelt für Dritte verschiedene Baumaßnahmen ab bzw. übernahm in Baubelangen diverse Projektmanagementtätigkeiten. Der Großteil wurde dabei für die WEG's (bspw. größere Sanierungen) durchgeführt. Mit der Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck (TLO) bestand seit 2017 und der Olympia Sport- und Veranstaltungszentrum Innsbruck GmbH (OSVI) seit dem Jahr 2021 hierfür jeweils eine Rahmenvereinbarung hinsichtlich der Baubetreuung bzw. die Baubetreuung (Abwicklung) von Großinstandsetzungsarbeiten.

5.2 Verrechnung und Darstellung der Geschäftsfelder in der GuV

5.2.1 Handwerksbetrieb

Erlöse und Aufwendungen

Handwerkliche Tätigkeiten wurden gesondert, entsprechend der jeweiligen Tätigkeit direkt verrechnet und in der GuV der IISG unter dem Begriff Handwerksbetrieb ausgewiesen. Der Begriff Handwerksbetrieb stammt aus der IIG KG und bildete dort eine Organisationseinheit. Im Rahmen ihrer Tätigkeit bediente sich die IISG vorwiegend des sog. Handwerksbetriebes der IIG KG für die Instandhaltungsarbeiten.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den sog. Handwerksbetrieb des Jahres 2024 der IIG KG wurde hierzu festgehalten, dass das Material überwiegend mit einem Aufschlag von 15 % weiterverrechnet und die Personalkosten über den jeweiligen Personalkostenstundensatz aufgeschlagen wurden.

Bei der Verrechnung der Leistungen seitens der IISG wurden hier die von der IIG KG bezogenen Leistungen (Personal) sowie der Materialaufwand den jeweiligen Vertragspartnern als Erlös direkt weiterverrechnet.

Da es sich hier um eine direkte Weiterverrechnung handelte, wurden die Aufwendungen durch entsprechende Erlöse neutralisiert (abgesehen von Rundungsdifferenzen) und waren in der GuV der IISG bei den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Die Erlöse (sowie die Aufwendungen) beliefen sich im Jahr 2024 auf rd. € 1,28 Mio. und im Jahr 2023 auf rd. € 1,01 Mio. Die Steigerung der Erlöse (sowie der Aufwendungen) im Jahr 2023 auf das Jahr 2024 betrug somit rd. € 175,42.

Für Leistungen von städtischen Dienstnehmern des Handwerksbetriebes für Objekte, die sich im Eigentum der Stadt Innsbruck befanden – also im Rahmen des GBV – wurde zur Deckung der Fixkosten nur der sog. Overheadstundensatz in Höhe von € 19,60 im Jahr 2024 (€ 18,20 im Jahr 2023) seitens der IISG an die Stadt Innsbruck weiterverrechnet, um die sog. Gemeinkosten zu decken. Dies deshalb, da die Personalkosten dieser Bediensteten von der Stadt Innsbruck zur Gänze getragen wurden und somit für die IIG KG sowie die IISG keine Personalkosten anfielen.

Bei den städtischen Dienstnehmern, deren Stundensatz an Dritte verrechnet wurde, kam dieser Overheadstundensatz ebenfalls zur Anwendung, wurde jedoch nicht an die Stadt Innsbruck, sondern an den jeweiligen Auftraggeber verrechnet.

Diese Einnahmen aus dem Overhead verblieben in der IISG und sind nicht von der IIG KG in Rechnung gestellt worden, da für diese Dienstnehmer bei der IIG KG keine Personalkosten angefallen sind. Im Jahr 2024 betrug dieser Umsatzerlös des Overheads insgesamt € 49.137,71 und im Vorjahr € 42.281,85.

5.2.2 Verwaltungskostenumlage

Allgemeines

In der IIG KG wurden sowohl eigene Mitarbeiter als auch städt. Personal für die IISG tätig, welche die Leistungen der IISG erbrachten. Dadurch fielen neben den Personalkosten auch Sachkosten an, die der IISG zuzuschreiben waren.

Aufgrund der direkten Verrechnung der Personalaufwendungen beim Handwerksbetrieb wurden diese Kosten bei den Berechnungen der Verwaltungskostenumlage ausgeklammert.

Die Personalkosten der Verwaltung der IIG KG als auch die Sachkosten wurden jedoch mit einem Umlageverfahren an die IISG verrechnet. Seitens der IISG sind diese Kosten wiederum auf die Vertragspartner sämtlicher Geschäftsfelder aufgeteilt bzw. über die Erlöse vereinnahmt worden. Zu diesem Zweck wurde ein eigenes Verwaltungskostenumlageverfahren bei der IISG erstellt, welches dem Stadtrechnungshof vorlag und stichprobenhaft für das Jahr 2024 durchleuchtet wurde.

Aufwendungen

Im Jahr 2024 wurden der IISG im Rahmen des Umlageverfahrens von der IIG KG dabei Kosten hinsichtlich des Verwaltungspersonals (€ 910.956,28) sowie der Sachkosten (€ 303.369,45) zugeordnet, die in der GuV der IISG auf dem Konto Verwaltungskosten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt rd. € 1,22 verbucht wurden.

Die Personalkosten betrafen hier jedoch lediglich Dienstnehmer der IIG KG der Verwaltung (ohne städtische Dienstnehmer). Diese wurden wiederum aufgrund der Stundenauswertung der einzelnen Mitarbeiter im Projekterfassungsprogramm ermittelt. Dort wurden die Arbeitsstunden kategorisiert und nach Leistung bzw. für die jeweiligen Verursacher erfasst (beispielsweise für die Stadt Innsbruck, die WEG's, oder IKB AG). Ferner wurde hier auch ein Stundenanteil für die Administration in der IISG als IISG/Betrieb dokumentiert.

Im Anschluss ist für jeden Kostenverursacher ein Prozentsatz der erfassten Gesamtstunden errechnet und die gesamten Personalkosten der Verwaltung entsprechend aufgeteilt worden. Ergänzend erwähnte der Stadtrechnungshof nochmals, dass die Personalaufwendungen des Handwerksbetriebes aufgrund der direkten Verrechnung hier nicht berücksichtigt wurden.

Die Sachkosten in Höhe von € 309.369,45, die von der IIG KG an die IISG verrechnet wurden, sind ebenfalls mit einem Umlagesystem aufgeteilt worden, wobei hier eine Differenzierung entsprechend den Aufwendungen vorgenommen wurde.

Erlöse

Der Großteil der Umsätze im Jahr 2024 – ohne die Geschäftsfelder Leisbare Eigentumswohnungen sowie Bau und Verwaltung von PV-Anlagen und den oben dargestellten Handwerksbetrieben – ist über die Erträge der Verwaltungskosten (€ 323.103,11), dem Geschäftsbesorgungsentgelt (€ 534.223,69) sowie den Erlösen aus dem Baumanagement (€ 350.284,27) erzielt worden. In Summe somit € 1.207.611,07.

Geschäfts-
besorgungsentgelt und
Verwaltungskosten –
Empfehlungen

Das Geschäftsbesorgungsentgelt in Höhe von € 534.223,69 ist durch die Akontozahlungen der Stadt Innsbruck sowie Umbuchungen und Abgrenzungsbuchungen ermittelt worden.

Die Erträge der Verwaltungskosten in Höhe von € 323.103,11 betrafen vertraglich vereinbarte Vereinnahmungen. Ferner waren darin Verwaltungskosten enthalten, die über das sog. Mandantenkonto an die IISG weitergeleitet wurden. Dabei handelte es sich um Vermietungen von städtischen Objekten an Dritte, wobei die Verwaltungskosten sowie etwaige Mahnspesen in der IISG verbucht worden sind.

Insgesamt sind lt. Abrechnung der IISG für die Geschäftsbesorgung der Stadt Innsbruck € 678.361,11 an Personal- und Sachaufwendungen im Jahr 2024 angefallen. Diese Aufwendungen wurden größtenteils durch die Akontozahlungen sowie vereinnahmten Verwaltungskosten gedeckt. Ein Restbetrag von € 7.638,69 wurde als Forderung gegenüber der Stadt Innsbruck verbucht.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes waren im Zusammenhang mit der städtischen Geschäftsbesorgung bzw. den städtischen Verwaltungskosten mehrere komplexe Umbuchungen sowie abrechnungstechnische Modalitäten verbunden, die noch Zahlungsflüsse im jeweils nächsten Wirtschaftsjahr des Jahresabschlusses miteinbezogen. Schlussendlich blieben der IISG somit aus der Geschäftsbesorgung für die Stadt Innsbruck lediglich die finanziellen Eingänge der oben erwähnten Mahnspesen aus der Vermietung von städtischen Objekten an Dritte. Diese betragen im Jahr 2024 insgesamt € 3.680,32.

Da aus Sicht des Stadtrechnungshofes die einzelnen Buchungsvorgänge und die Abrechnungsmodalität im Hinblick mit der Geschäftsbesorgung und den erwähnten städtischen Erlösen der Verwaltungskosten komplex waren, empfahl der Stadtrechnungshof die Buchungslogik zu evaluieren.

Im Anhörungsverfahren wurde seitens der IISG erläutert, dass im Zuge der Endabrechnung für das Jahr 2025 der Abrechnungsmodus hinsichtlich einer Vereinfachung nochmal genau überdacht werden wird.

Eine weitere Einschau im Zusammenhang mit den Forderungen gegenüber der Stadt Innsbruck zeigte, dass die IISG auf dem „Verrechnungskonto Stadt Innsbruck“ insgesamt € 106.366,92 zum 31.12.2024 auswies und gegenüber dem Vorjahr dieser Wert sogar um € 23.342,95 anstieg. Der Stadtrechnungshof zeigte sich hiervon verwundert, da dies aus seiner Sicht aufgrund der eingesehenen Konten und der geleisteten Akontozahlungen der Stadt Innsbruck ein zu hoher Ausweis war.

Der Stadtrechnungshof empfahl daher, die Forderungskonten abzustimmen bzw. auszugleichen.

Im Anhörungsverfahren wurden dem Stadtrechnungshof bezüglich der Umbuchungen Nachweise erbracht. Im Ergebnis wurde das „Verrechnungskonto Stadt Innsbruck“ ausgeglichen.

Baumanagement

Die Erlöse aus dem Baumanagement in Höhe von € 350.284,27 gingen vorwiegend auf die WEG's zurück. Die Einschau des Stadtrechnungshofes zeigte, dass hier für die Planungsleistung und das Baumanagement Honorare verrechnet wurden.

5.2.3 Geschäftsführerentgelt und Aufsichtsratsvergütung

Aufsichtsratsvergütung Die Aufsichtsratsentschädigungen beliefen sich im Jahr 2024 auf insgesamt € 21.826,89 und setzten sich aus den Entschädigungen für die Vorsitzenden € 11.923,55 und den Entschädigungen für die restlichen Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von € 9.903,34 zusammen. Im Jahr 2024 waren infolge der Neuwahl bzw. dem Wechsel im Aufsichtsrat zwei Vorsitzende mit unterschiedlichen Entgeltvereinbarungen tätig.

Die Vergütungen für die Aufsichtsräte der IISG bzw. IIG sind von den städtischen Richtlinien ausgenommen. Aufgrund der Doppelfunktion der Aufsichtsräte sowohl in der IIG als auch in der IISG werden 50 Prozent der Aufsichtsratsvergütungen von der IISG getragen.

Geschäftsführerentgelt – Empfehlung

Das Geschäftsführerentgelt, welches ebenfalls im Zuge des Umlageverfahrens auf die IISG verrechnet wurde, belief sich im Jahr 2024 laut GuV auf € 42.689,97. Dieser Anteil konnte vom Stadtrechnungshof im Umlageverfahren nachvollzogen werden. Ferner sah der Stadtrechnungshof die Jahreslohnkonten des Geschäftsführers ein, um vorrangig die Valorisierung zu verifizieren. Dabei stellte der Stadtrechnungshof fest, dass die Valorisierungen entsprechend der vertraglichen Regelung durchgeführt wurden.

Die Einschau zeigte des Weiteren, dass dem Geschäftsführer im Zeitraum der Einschau (2020 bis 2024) jährlich eine Prämie (lt. Lohnkonto) in Höhe von eineinhalb Monatsgehältern gewährt und ausbezahlt wurde. Grundlage für die Prämie waren Gesellschafterbeschlüsse (unterfertigt von den jeweiligen Bürgermeister), wobei die Prämie mit den Leistungen als Geschäftsführer bezüglich der IIG, der IISG sowie der IIG KG begründet wurde. Der Bonus des Jahres 2020 wurde u.a. damit begründet, dass die vereinbarten Ziele erreicht wurden.

Der Stadtrechnungshof zeigte sich von der Prämienauszahlung verwundert, da gem. Geschäftsführervertrag mit dem vereinbarten Bruttogehalt sämtliche Entgeltansprüche des Geschäftsführers – welcher Art immer – abgegolten sind. Der Stadtrechnungshof ließ an dieser Stelle jedoch nicht unerwähnt, dass eine freiwillige (finanzielle) Besserstellung des Dienstnehmers – gegenüber der vertraglichen Regelung – laut der geltenden Rechtsprechung möglich war.

Da die Prämienzahlung an den Geschäftsführer offenbar gelebte Praxis war, empfahl der Stadtrechnungshof diese vertraglich zu verankern und die zu vergütende Leistung von messbaren Zielen abhängig zu machen.

Im Anhörungsverfahren wurde festgehalten, dass künftig der Eigentümervertreter in die Evaluierung der Zielvereinbarung eingebunden wird.

6 Geschäftsfeld „Leistbare Eigentumswohnungen“

6.1 Allgemeines

Wesentliche
betragliche Aus-
wirkungen erstmals in
den Jahresabschlüs-
sen 2020 und 2021

Das von der IISG als „Leistbare Eigentumswohnungen“ bezeichnete Geschäftsfeld trat mit wesentlichen betraglichen Auswirkungen erstmals in den Jahresabschlüssen 2020 und 2021 in Erscheinung. In diesen Jahren erfolgte in der IISG die erstmalige bilanzielle Abwicklung eines in diesem Zusammenhang stehenden Projektes (20 Wohnungen in der Hans-Maier-Straße 3). Dabei kaufte die IISG von einem Bauträger Wohnungen an und veräußerte diese an von der Stadt namhaft gemachte Bewerber weiter.

Grundüberlegung

Dem Modell der „Leistbaren Eigentumswohnungen“ lag die Überlegung zugrunde, von Wohnbau-Projektwerbern einen gewissen Anteil der neu errichteten Wohnungen (bzw. Nutzflächen) zu günstigeren Ankaufspreisen zu lukrieren. In weiterer Folge sollten diese Wohnungen an von der Stadt anhand einer Bewerberliste namhaft gemachte Personen mit einem Kaufpreisaufschlag zur Deckung der entstehenden Risiken und Kosten weiterverkauft werden.

Verhindern bzw.
Begrenzen der
Möglichkeit von
Spekulation

Wesentlich war dabei weiters, die denkbare Möglichkeit des Lukrierens von hohen Veräußerungsgewinnen auf Ebene der Wohnungskäufer durch einen Weiterverkauf der Wohnung möglichst zu unterbinden bzw. zu kontrollieren. Dies anhand von grundbücherlich sicherzustellenden Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten.

Beschlussfassung
Gemeinderat am
16.07.2020

Der Gemeinderat der Stadt Innsbruck beschloss in seiner Sitzung vom 16.07.2020 das von den Innsbrucker Immobiliengesellschaften entwickelte Konzept „Leistbares Wohnen – Vergabe wohnbauförderungsnaher Eigentumswohnungen“.

In diesem Zusammenhang stimmte der Gemeinderat (unter anderem) der Projektentwicklung und -abwicklung durch die IISG zu. Weiters erfolgte die langfristige Sicherung der leistbaren Konditionen und der Nutzung der Wohnungen als Hauptwohnsitz durch die grundbücherliche Eintragung entsprechender Vor- und Wiederkaufsrechte. Für die Vergabe der Wohnungen an begünstigte Personen bestanden „Vormerk- und Vergaberichtlinien für leistbare Eigentumswohnungen im förderungsnahen Bereich“.

Vorkaufsrecht und
Wiederkaufsrecht

Der zur Anwendung gekommene Kaufvertragsentwurf beinhaltete Bestimmungen zum Vorkaufsrecht und zum Wiederkaufsrecht für die IISG.

Das Vorkaufsrecht war dabei unbefristet vorgesehen. Im Falle des Weiterverkaufs stand der IISG das Recht zum Erwerb zu einem vertraglich vorgeschriebenen Kaufpreis zu.

Im Zuge des Wiederkaufsrechtes verpflichtete sich der Käufer, seinen Hauptwohnsitz am Vertragsgegenstand zu begründen und diesen mindestens auf die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe aufrecht zu erhalten. Widrigenfalls war der Vertragsgegenstand der IISG zu einem vertraglich definierten Kaufpreis zurück zu verkaufen.

Rechtliches
(Rest-)Risiko

Zur Einräumung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechtes erwähnte der Bericht der IIG KG ausdrücklich, dass ein rechtliches (Rest-)Risiko bestand. Dies insofern, als nicht ausgeschlossen werden konnte, dass ein begünstigter Käufer diese Rechtseinräumungen gerichtlich bekämpfen und obliegen könne.

Notwendigkeit
der Abwicklung
über die IISG

Der Vollzug der Abwicklung des An- und Verkaufes von „Leistbaren Eigentumswohnungen“ über die IISG war insofern eine Notwendigkeit, als dabei jedenfalls eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. In der IIG KG sind derartige gewerbliche Tätigkeiten vor dem Hintergrund der ihr im Rahmen der reinen Vermögensverwaltung zukommenden abgabenrechtlichen Begünstigungen nicht möglich.

Vormerk- und
Vergaberichtlinien

Wesentliche Vormerk- und Vergaberichtlinien waren unter anderem die Einhaltung definierter Einkommensgrenzen (25 % über den Einkommensgrenzen gemäß den Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung) sowie einer Mindestfrist des Wohnens in Innsbruck.

Status „Leistbare
Eigentumswohnungen“
zum Bilanzstichtag
31.12.2024

Der Status per 31.12.2024 als zum Zeitpunkt der Prüfung des Stadtrechnungshofes letztverfügbarem bilanziellen Stichtag war dabei wie folgt:

Ankauf/Errichtung "Leistbare Eigentumswohnungen" in Jahresabschlüssen IISG 2020 bis 2024		
Beschreibung	Anzahl Wohnungen	Status per 31.12.2024
Projekt Hans-Maier-Straße 3	20	verkauft (2021)
Projekt Höttinger Au 74	8	vermietet
Projekt Amraser Str. 29-31/Pradler Str. 78	13	vermietet, 1 verkauft (2023)
Projekt Am Bichl III (Eigenerrichtung IISG)	17	in Bau
Summe	58	

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2020 bis 2024 wickelte die IISG den Ankauf – bzw. im Fall des Projektes Am Bichl III die Eigenerrichtung – von insgesamt 58 „Leistbaren Eigentumswohnungen“ ab.

6.2 Projekt Hans-Maier-Straße 3

Ankaufsportfolio

Gemäß Kaufvertrag vom 01.02.2021 erwarb die IISG vom ausführenden Projektwerber 20 Wohnungen samt 20 Tiefgaragenabstellplätzen.

Projektsicherungs-
vertrag

Zwischen der Stadt Innsbruck und dem betroffenen Projektwerber bestand Einigkeit darüber, einen Anteil von 25 % der Gesamtnutzfläche des beantragten Projektes für förderungsnaher Eigentumswohnungen verfügbar zu machen. Dieser war in einem zwischen der Stadt und dem Projektwerber abgeschlossenen Projektsicherungsvertrag vom 15.11.2017 dokumentiert.

Kaufanbot

Das Kaufanbot des ausführenden Projektwerbers datierte vom 12.11.2018. Dieses nahm die IISG mit Schreiben vom 18.06.2019 an.

Ankaufspreis –
Indexierung –
Empfehlung

Der zwischen der IISG und dem ausführenden Projektwerber abgeschlossene Kaufvertrag wies einen Gesamtkaufpreis von € 4.782.853,97 aus. Die Bezahlung dieses Kaufpreises erfolgte Anfang April 2021.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass es im Zuge des Kaufvertragsabschlusses zu einer Anpassung der Kaufpreise gemäß Kaufanbot wie folgt kam:

Projekt Hans-Maier-Straße 3 Valorisierung Kaufpreise für Wohnungen und Tiefgaragenabstellplätze [€]	
<u>Kaufpreis pro m² Wnfl.:</u>	
Kaufpreis pro m ² Wnfl. gem. Kaufanbot	3.500,00
zzgl. Indexierung 1,1 % (Baukostenindex)	38,50
Kaufpreis pro m ² Wnfl. (indexiert)	3.538,50
<u>Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz</u>	
Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz gem. Kaufanbot	23.592,00
zzgl. Indexierung 1,1 % (Baukostenindex)	259,51
Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz (indexiert)	23.851,51

Die im Kaufvertrag umgesetzte Wertsicherung betrug 1,1 % und war für den Stadtrechnungshof grundsätzlich nachvollziehbar. Im Detail bemängelte der Stadtrechnungshof, dass sich bei exakter Berechnung aus seiner Sicht ein etwas geringerer Indexierungsprozentsatz von 1,02 % ergeben hätte. Nach Einschätzung des Stadtrechnungshofes legte die IISG die vom ausführenden Projektwerber begehrte Wertanpassung somit etwas großzügiger aus, als dies auf Basis der vertraglichen Vereinbarung notwendig gewesen wäre.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, künftig bei vergleichbaren Fällen auf einen exakten Vollzug der Wertsicherungsvereinbarung erhöhtes Augenmerk zu legen.

In der dazu abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IISG, künftig vermehrt auf eine exakte Nachrechnung der wirtschaftlichen Parameter zu achten.

Verkaufspreis

Die IISG verkaufte die 20 Eigentumswohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen in weiterer Folge zu einem Gesamtverkaufspreis von € 5.266.009,00 (€ 3.900,00 pro m² Wnfl. bzw. € 26.000,00 pro Tiefgaragenabstellplatz) an berechnigte Käufer weiter. Die Verkaufserlöse vereinbarte die IISG im Sommer/Herbst des Jahres 2021.

Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der IISG

Die Vor- und Wiederkaufsrechte zu Gunsten der IISG waren bei den betreffenden 20 Eigentumswohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen zum Zeitpunkt der Prüfung im Grundbuch eingetragen. Dahingehend beschloss der Gemeinderat allerdings zuletzt in seiner Sitzung vom 11.12.2025, diese Vor- und Wiederkaufsrechte zu löschen (siehe Schlagwort „Löschung bestehender Vor- und Wiederkaufsrechte für die IISG“ in Kapitel 6.3 Projekt Höttinger Au 74).

Auffälligkeiten bei der Abstimmung des Grundbuchsstandes – Empfehlung

Der Vollständigkeit halber erwähnte der Stadtrechnungshof, dass neben der IISG auch die IIG KG im betreffenden Projekt eine Kinderkrippe, einen Tiefgaragenabstellplatz, zwei Abstellplätze im Freien und eine Wohnung (optional als Erweiterungsfläche der Kinderkrippe) ankaufte. Bei der Abstimmung der angekauften Tiefgaragenabstellplätze ergaben sich für den Stadtrechnungshof folgende Auffälligkeiten:

Gemäß Kaufvertrag vom 01.02.2021 kaufte die IIG KG unter anderem den Tiefgaragenabstellplatz TG AP 188 an. Der Stadtrechnungshof zeigte sich darüber verwundert, dass die IISG diesen Tiefgaragenabstellplatz mit Kaufvertrag vom 04.08.2021 an einen Wohnungskäufer weiterverkaufte. Ein Kaufvertrag, wonach die IISG Eigentümerin dieses Tiefgaragenabstellplatzes und somit berechtigt war, diesen weiterzuverkaufen, lag dem Stadtrechnungshof nicht vor.

Im Zuge des zwischen der IISG und dem ausführenden Projektwerber abgeschlossenen Kaufvertrages vom 01.02.2021 erwarb die IISG unter anderem auch den TG AP 135. Verwundert zeigte sich der Stadtrechnungshof darüber, dass hinsichtlich dieses Tiefgaragenabstellplatzes zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes nach wie vor das Eigentumsrecht für den ausführenden Projektwerber einverleibt war.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, die von ihm aufgezeigten Auffälligkeiten zu überprüfen und gegebenenfalls die für erforderlich gehaltenen Bereinigungen in die Wege zu leiten.

In der dazu abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IISG, dass die vom Stadtrechnungshof aufgezeigten Auffälligkeiten auf einen Fehler zurückzuführen waren. Dieser sei weder innerhalb der IISG/IIG KG noch beim Notar und auch nicht beim Grundbuchgericht aufgefallen. Mittlerweile bereinigte die IISG, die IIG KG sowie der involvierte Notar diesen Fehler durch den Abschluss weiterer Verträge. In diesem Rahmen haben die IISG und die IIG KG faktisch die Stellplätze „getauscht“ und kann somit das Eigentum für die IIG KG betreffend den TG AP 135 im Grundbuch eingetragen werden. Die grundbücherliche Durchführung sollte durch den Notar in Kürze erfolgen.

6.3 Projekt Höttinger Au 74

Ankaufsportfolio

Mit Kaufvertrag vom 07.03.2023 erwarb die IISG in diesem Projekt 8 Wohnungen und 8 Tiefgaragenabstellplätze.

Projektsicherungsvertrag

Mit dem ausführenden Projektwerber verhandelte die Stadt, dass 25 % der Gesamtnutzfläche unter förderungsnahen Konditionen anzubieten waren. Der zwischen dem Projektwerber und der Stadt Innsbruck unterzeichnete Projektsicherungsvertrag datierte vom 23.11.2018.

Kaufanbot

Die Vereinbarung, mit welcher der ausführende Projektwerber der IISG den Ankauf des 25 %igen Wohnnutzflächen-Anteiles anbot, datierte vom 08.10.2018. Der Preis pro m² Wohnnutzfläche betrug pauschal € 3.500,00; pro Tiefgaragenabstellplatz war in der Vereinbarung ein Pauschalpreis von € 22.000,00 festgeschrieben.

Unbefristetes Vorkaufsrecht – OGH-Entscheidung vom 21.11.2023

Zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung im Jahr 2018 gingen die Vertragspartner davon aus, dass die angekauften Eigentumswohnungen in weiterer Folge an berechnigte Käufer weiterverkauft werden. Dies war auch dadurch dokumentiert, dass die Vertragspartner in der Vereinbarung des Projektwerbers von umsatzsteuerfreien Pauschalkaufpreisen ausgingen.

Im Juni des Jahres 2021 stellte das Landesgericht Innsbruck der Stadt Innsbruck die Klage eines Wohnungseigentümers in der Anna-Dengl-Straße zu. Diese betraf das zu Gunsten der Stadt Innsbruck verbücherte

unbefristete Vorkaufsrecht und verlangte die Nichtigerklärung/Einwilligung in die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes.

Ohne auf die Details des Klagsinhaltes im Rahmen dieses Berichtes näher einzugehen, bestätigte der OGH in seiner Entscheidung vom 21.11.2023 die Urteile der beiden Vorinstanzen. Der wesentlichste Kernpunkt war, dass das vorliegende Vorkaufsrecht unbefristet galt und keine adäquate zeitliche Befristung enthielt.

Anpassung
Vorgehensweise
bei Verwertung von
„Leistbaren Eigen-
tumswohnungen“

Auf Basis dieser Klagsführung gegen ein unbefristetes Vorkaufsrecht der Stadt Innsbruck passte die IISG ihre Vorgehensweise hinsichtlich der Verwertung von „Leistbaren Eigentumswohnungen“ an. Das aktualisierte Verwertungskonzept sah vor, dass die Wohnungen vorerst nicht zu verkaufen, sondern zwischenzeitig befristet auf fünf Jahre zur Vermietung zu bringen waren. Die angekauften Eigentumswohnungen könnten auch zu einem späteren Zeitpunkt verkauft werden.

Umsatzsteuerliche
Behandlung des
Ankaufs

Diese Entscheidung zur Vermietung hatte Auswirkungen auf die umsatzsteuerliche Behandlung des Ankaufs der Eigentumswohnungen. Dies insofern, als der IISG als Käuferin der Eigentumswohnungen beim Ankauf der Vorsteuerabzug offenstand.

Indexierter
(Netto-)Ankaufspreis

Gemäß dem zwischen der IISG und dem ausführenden Projektwerber abgeschlossenen Kaufvertrag belief sich der Gesamtkaufpreis für die 8 Eigentumswohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen auf netto € 2.526.290,90. Dabei betrug der Preis pro m² Wnfl. netto € 3.351,41 und jener pro Tiefgaragenabstellplatz netto € 22.629,72.

Der vom ausführenden Projektwerber in Anschlag gebrachte Nettokaufpreis pro m² Wnfl. ergab sich nach Vornahme der mit der IISG ausverhandelten Indexierung. Zudem rechnete der ausführende Bauträger die im Kaufanbot noch im umsatzsteuerfreien Pauschalbetrag von € 3.500,00 pro m² enthaltene nicht abzugsfähige Vorsteuer heraus:

Projekt Höttinger Au 74	
Überleitung Kaufpreise pro m² Wnfl. umsatzsteuerfrei/umsatzsteuerpflichtig	
[€]	
Kaufpreis pro m ² Wnfl. gem. Vereinb. v. 08.10.2018 (umsatzsteuerfrei)	3.500,00
zzgl. 1,5 % Wertanpassung (VPI 2015 - Okt. 2018 bis Jänner 2020)	52,50
indexierter Kaufpreis pro m ² Wnfl. (umsatzsteuerfrei)	3.552,50
abzgl. 6,0 % nicht abziehb. Vorsteuer (gem. Angabe Projektwerber)	-201,09
Kaufpreis pro m² Wnfl. netto	3.351,41
zzgl. 20 % Umsatzsteuer	670,28
Kaufpreis pro m² Wnfl. brutto	4.021,69

Die vom ausführenden Projektwerber vorgenommene Wertanpassung war für den Stadtrechnungshof rechnerisch nachvollziehbar.

Indexierter
(Netto-)Ankaufspreis
pro Tiefgaragen-
abstellplatz –
Empfehlung

Die dem Stadtrechnungshof in diesem Zusammenhang bereitgestellten Prüfungsunterlagen bezogen sich auf den Preis pro m² Wnfl. Für den Preis pro Tiefgaragenabstellplatz von netto € 22.629,72 standen dem Stadtrechnungshof keine weiteren Überleitungsdokumentationen zur Verfügung. Bei Anwendung der obigen Berechnungslogik hätte sich rechnerisch seiner Einschätzung nach ein etwas geringerer Nettokaufpreis ergeben.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, den vom ausführenden Projektwerber im Kaufvertrag in Ansatz gebrachten Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz von netto € 22.629,72 vor dem Hintergrund der festgelegten Wertanpassung und dem vom Projektwerber mitgeteilten Anteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuern zu überprüfen. Allenfalls wäre mit dem ausführenden Projektwerber über die Rückzahlung eines von der IISG zu viel bezahlten Kaufpreisantelles pro Tiefgaragenabstellplatz zu verhandeln.

In der abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IISG die Rückforderung der vom Stadtrechnungshof thematisierten Differenz betreffend den Kaufpreis der Tiefgaragenabstellplätze beim Bauträger.

Vermietung der
Wohnungen durch
die IIG KG –
Hauptmietzins

Zum Zeitpunkt der Prüfung des Stadtrechnungshofes waren 7 der 8 Eigentumswohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen seit Herbst 2023 seitens der IIG KG auf 5 Jahre befristet vermietet. Eine Wohnung stand seit 01.05.2025 aus dem Grund leer, da diese für einen Verkauf/Tausch vorgesehen war.

Der Hauptmietzins (also ohne Betriebs- und Heizkosten) lag – unter Berücksichtigung eines 25 %igen Befristungsabschlages – bei netto € 10,56 pro m² Wnfl.; jener für einen Tiefgaragenabstellplatz bei monatlich netto € 87,10. Diese Beträge basierten auf einer Berechnung des Geschäftsbereiches Rechnungswesen der IIG KG vom 15.02.2023. Die Kalkulationen der IIG KG waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar.

Vermietung –
Wohnungszuweisung

Von den 7 zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes vermieteten Wohnungen erfolgte die Wohnungszuweisung in 4 Fällen über das Referat Wohnungsvergabe des Amtes für Wohnungsservice der Stadt Innsbruck. In 3 Fällen stellte das Amt für Wohnungsservice die betroffenen Wohnungen an die IIG KG zur freien Vergabe zurück. Die IIG KG konnte diese Wohnungen in grundsätzlicher Anlehnung an die städtischen Vergabekriterien an Mieter vergeben.

Vermietung –
Prüfung der Mietzins-
vorschreibungen
der IIG KG

Bei der Überprüfung der monatlichen Mietzinsvorschreibungen der IIG KG an die betroffenen Mieter waren für den Stadtrechnungshof die seitens der IIG KG vorgenommenen Valorierungen auffällig. Diese waren identisch zu jenen beim Projekt Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78 (siehe dazu Schlagwort „Vermietung – Prüfung der Mietzinsvorschreibungen der IIG KG“ im Kapitel 6.4 Projekt Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78).

Verkauf der
Wohnungen –
Beschluss des
Gemeinderates vom
17.07.2025 –
Stundungsmodell

Der Gemeinderat der Stadt Innsbruck erteilte in seiner Sitzung vom 17.07.2025 die Zustimmung zum Verkauf von 7 Wohnungen und 7 Tiefgaragenabstellplätzen im Projekt Höttinger Au 74. Die 8. Wohnung samt TG-Abstellplatz war für die Abwicklung eines Tausches vorgesehen.

Der dieser Beschlussfassung zugrunde liegende Bericht der IISG vom 26.06.2025 präsentierte zur Vorbeugung gegen Spekulation das Ergebnis eines von den Innsbrucker Immobilien Gesellschaften beauftragten Rechtsanwaltes. Dieser erarbeitete vor dem Hintergrund des OGH-Urteils vom 21.11.2023 iZ mit der Rechtswidrigkeit des unbefristeten Vorkaufrechtes zu Gunsten der Stadt Innsbruck ein Konzept zur „Möglichkeit der Schaffung Leistbaren Eigentums unter Vermeidung von Spekulation bei IIG- / IISG-Wohnungen“.

In seinen wesentlichen Punkten schlug er in seinem Konzept vor

- einerseits ein Stundungsmodell (auf 30 Jahre) hinsichtlich des Differenzbetrages zwischen dem begünstigten Kaufpreis und dem Verkehrswert anzuwenden und
- zusätzlich ein zeitlich befristetes Vorkaufsrecht (auf 20 Jahre) sowie
- eine Vermietungsbeschränkung zu vereinbaren.

Anpassung
Stundungsmodell –
Beschluss des
Gemeinderates vom
11.12.2025

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes fasste der Gemeinderat der Stadt Innsbruck zuletzt in seiner (nicht öffentlichen) Sitzung vom 11.12.2025 einen Grundsatzbeschluss hinsichtlich der Stundungsklausel und des Vorkaufsrechtes beim Verkauf von „Leistbaren Eigentumswohnungen“.

Wesentlich war aus Sicht des Stadtrechnungshofes dabei, dass die Fristen in Bezug auf das Stundungsmodell auf 25 Jahre und jene für das Vorkaufsrecht auf 15 Jahre verkürzt worden sind. Diese Verkürzung der Fristen diene der Erhöhung der Rechtssicherheit in Bezug auf die beiden Vertragsinhalte.

Löschung bestehender
Vor- und Wiederkaufs-
rechte für die IISG –
Beschluss des
Gemeinderates vom
11.12.2025

Im Frühsommer 2025 waren zwei anwaltlich vertretene Wohnungseigentümer bei der IISG vorstellig geworden. Dies mit der Forderung, das zu Gunsten der IISG grundbücherlich sichergestellte Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht wegen Rechtswidrigkeit beider Vertragsklauseln zu löschen.

Der mit der Prüfung der Löschungsbegehren zu beiden Anlassfällen beauftragte Rechtsanwalt empfahl in seiner (Kurz-)Stellungnahme vom 28.08.2025, den Aufforderungen zur Löschung der Vor- und Wiederkaufsrechte nachzukommen.

Der Gemeinderat der Stadt Innsbruck stimmte der von der IIG KG vorgeschlagenen Vorgehensweise zu, die Vor- und Wiederkaufsrechte in den betroffenen Fällen zu löschen. Dies galt sowohl für die beiden Anlassfälle wie auch für alle weiteren betroffenen Fälle, in denen „Leistbare Eigentumswohnungen“ mit diesen Vor- und Wiederkaufsrechten (im Objekt Hans-Maier-Straße 3) zum Verkauf gelangten.

Verhinderung
Spekulations-
möglichkeit –
ursprüngliches Ziel
verfehlt

Das ursprüngliche Ziel, allfällige Spekulation bei „Leistbaren Eigentumswohnungen“ im Wege des unbefristeten Vorkaufsrechtes und Wiederkaufsrechtes zu unterbinden bzw. zu verhindern, konnte in den betroffenen (Einzel-)Fällen rückblickend betrachtet somit nicht erreicht werden. Aufgrund der beschlossenen Löschung der unbefristeten Vorkaufsrechte und der Wiederkaufsrechte bei den betroffenen Wohnungen bestanden für die Wohnungseigentümer keine vertraglichen Beschränkungen mehr, diese allenfalls am freien Markt zu verkaufen.

6.4 Projekt Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78

Ankaufsportfolio

Mit ursprünglichem Kaufvertrag vom 16.06.2021 erwarb die IISG in diesem Projekt 13 Wohnungen samt 13 Tiefgaragenabstellplätzen.

Projektsicherungs-
vertrag

Die Stadt Innsbruck und der betroffene Projektwerber kamen überein, dass sich der Anteil für förderungsnahe Eigentumswohnungen in diesem Fall auf 12,5 % der errichteten Gesamtnutzflächen belaufen sollte. Der

unterzeichnete Projektsicherungsvertrag datierte vom
07.05.2020/29.06.2020.

Kaufanbot

Das Kaufanbot, mit welchem der Projektwerber der IISG das konkrete Verkaufsangebot unterbreitete, unterzeichnete dieser ebenfalls am 07.05.2020. Der Preis pro m² Wohnnutzfläche betrug pauschal € 3.500,00; jener pro Tiefgaragenabstellplatz € 25.008,00.

Ankaufspreis gesamt

Infolge der auf 5 Jahre befristeten (umsatzsteuerpflichtigen) Vermietung zu Wohnzwecken stand der IISG für die angekauften Wohnungen der Vorsteuerabzug zu. Am 02.03.2023 unterzeichneten der ausführende Projektwerber und die IISG eine Ergänzung zum ursprünglichen Kaufvertrag zur Aktualisierung der Kaufpreise aus umsatzsteuerlicher Sicht.

Dabei blieb eine Eigentumswohnung samt Tiefgaragenabstellplatz im ursprünglichen umsatzsteuerlichen Ankaufspreisregime. Der umsatzsteuerfreie Gesamtkaufpreis war dabei mit insgesamt € 350.508,00 (€ 325.500,00 für die Wohnung und € 25.008,00 für den Tiefgaragenabstellplatz) festgelegt. Der Grund für den weiterhin umsatzsteuerfreien Ankauf dieser einen Eigentumswohnung samt Tiefgaragenabstellplatz lag darin, dass die IISG diese entsprechend der ursprünglichen Überlegung an eine Privatperson weiterverkaufte. In diesem Zusammenhang bestand seitens der IIG KG aus einer vormaligen Grundstücksankaufsvereinbarung eine entsprechende vertragliche Verpflichtung gegenüber dem Grund-Verkäufer, welche die IISG mit dem gegenständlichen Wohnungsverkauf erfüllte.

Die weiteren 12 Eigentumswohnungen samt jeweiligen Tiefgaragenabstellplätzen waren im Kaufvertrag mit insgesamt netto € 3.098.270,00 ausgewiesen. Der Nettokaufpreis pro m² Wnfl. betrug somit € 3.196,35; jener pro Tiefgaragenabstellplatz € 22.838,36.

**Überleitung
umsatzsteuerfreie
Kaufpreise hin zu
umsatzsteuerpflichtigen
Nettokaufpreisen
–
Empfehlung**

Die Überleitung von den umsatzsteuerfreien Kaufpreisen hin zu den umsatzsteuerpflichtigen Nettokaufpreisen erfolgte anhand eines in den umsatzsteuerfreien Kaufpreisen enthaltenen Vorsteueranteils von 9,5 %:

Projekt Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78 Überleitung Kaufpreise umsatzsteuerfrei/umsatzsteuerpflichtig [€]	
<u>Kaufpreis pro m² Wnfl.:</u>	
Kaufpreis pro m ² Wnfl. (umsatzsteuerfrei)	3.500,00
abzgl. 9,5 % nicht abzieh. Vorsteuer (gem. Angabe Projektwerber)	-303,65
Kaufpreis pro m² Wnfl. netto	3.196,35
zzgl. 20 % Umsatzsteuer	639,27
Kaufpreis pro m² Wnfl. brutto	3.835,62
<u>Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz</u>	
Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz (umsatzsteuerfrei)	25.008,00
abzgl. 9,5 % nicht abzieh. Vorsteuer (gem. Angabe Projektwerber)	-2.169,64
Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz netto	22.838,36
zzgl. 20 % Umsatzsteuer	4.567,67
Kaufpreis pro Tiefgaragenabstellplatz brutto	27.406,03

Der 9,5 %ige Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuern war von der IISG mangels weiterer Möglichkeit der Einsichtnahme in die Projektkalkulation des ausführenden Projektwerbers nicht überprüfbar.

Der Stadtrechnungshof hielt fest, dass die im Kaufanbot vom 07.05.2020 fixierten Preise (€ 3.500,00 pro m² Wnfl. und € 25.008,00 pro Tiefgaragenabstellplatz) von einer umsatzsteuerfreien Abwicklung ausgingen. Vor dem Hintergrund der einstweiligen umsatzsteuerpflichtigen Vermietung der angekauften Wohnungen eröffnete sich für die IISG allerdings die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges. Das Kaufanbot vom 07.05.2020 bestimmte für diesen Abwicklungsfall die Netto-Kaufpreise allerdings nicht.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, bei künftig ähnlich gelagerten Fällen aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit und Kontrolle darauf hinzuwirken, dass in den Vertragsgrundlagen auch der Fall eines umsatzsteuerpflichtigen Ankaufs preislich exakter bestimmt wird. Dies könnte nach dem Dafürhalten des Stadtrechnungshofes beispielsweise in der Weise erfolgen, als der im umsatzsteuerfreien Ankaufspreis enthaltene prozentuelle Anteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuern vertraglich fixiert und dahingehend bei Bedarf ein entsprechender Nachweis des ausführenden Projektwerbers erbracht wird.

Die IISG bestätigte in der abgegebenen Stellungnahme, künftig möglichst darauf zu achten, dass umsatzsteuerfreie und umsatzsteuerpflichtige Kaufpreise konkret vereinbart werden. Es könne aber nicht ausgeschlossen werden, dass dies im Einzelfall nicht zweckmäßig sei.

Im Jahresabschluss per 31.12.2024 der IISG schienen die verbliebenen 12 Eigentumswohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen mit historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten von insgesamt € 3.338.526,68 bzw. einem Buchwert von € 3.256.389,26 auf:

Aktiviere
Anschaffungs- und
Herstellungskosten –
Grundkosten –
Empfehlung

Projekt Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78 Aktivierte Anschaffungs- und Herstellungskosten - Abschreibung (AfA) [€]	
Beschreibung	Betrag
Grundkosten	600.612,58
Baukosten	2.737.914,10
Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten	3.338.526,68
1,5 % AfA 2023 (aus Baukosten)	-41.068,71
1,5 % AfA 2024 (aus Baukosten)	-41.068,71
Buchwert per 31.12.2024	3.256.389,26
davon Grundkosten	600.612,58
davon Baukosten	2.655.776,68

Zu den von der IISG bilanzierten Grundkosten von € 600.612,58 merkte der Stadtrechnungshof an, dass diese aufgrund eines Berechnungsfehlers zu gering bilanziert waren. Folglich waren die für die jährliche AfA maßgeblichen Baukosten aus Sicht des Stadtrechnungshofes zu hoch bilanziert.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, die von ihm aufgezeigte Berechnungsdiskrepanz in Bezug auf die Grundkosten zu überprüfen.

Gegebenenfalls wären die aktivierten Grund- und Baukosten mit ihrer Auswirkung auf die jährliche AfA zu korrigieren.

In der abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IISG den vom Stadtrechnungshof aufgezeigten Sachverhalt. Weiterführend sagte die IISG die Korrektur der AfA für die Jahre 2023 und 2024 im Jahresabschluss 2025 zu.

Vermietung der Wohnungen durch die IIG KG – Hauptmietzins

Zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes waren die verbliebenen 12 Wohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen seit Herbst 2023 seitens der IIG KG auf 5 Jahre befristet vermietet.

Der Hauptmietzins (also ohne Betriebs- und Heizkosten) lag – unter Berücksichtigung eines 25 %igen Befristungsabschlages – bei netto € 10,30 pro m² Wnfl.; jener für einen Tiefgaragenabstellplatz bei monatlich netto € 88,70. Diese Beträge basierten auf einer Berechnung des Geschäftsbereiches Rechnungswesen der IIG KG vom 15.02.2023. Die Kalkulationen der IIG KG waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar.

Vermietung – Wohnungszuweisung

Von den 12 vermieteten Wohnungen erfolgte die Wohnungszuweisung in 8 Fällen über das Referat Wohnungvergabe des Amtes für Wohnungsservice der Stadt Innsbruck. In 3 Fällen stellte das Amt für Wohnungsservice die betroffenen Wohnungen an die IIG KG zur freien Vergabe zurück. Die IIG KG konnte diese Wohnungen in grundsätzlicher Anlehnung an die städtischen Vergabekriterien an Mieter vergeben. In einem verbleibenden Fall erfolgte die Vermietung an einen Dienstnehmer der IIG KG als Dienstwohnung, wobei die betroffene Person denselben Mietzins zu bezahlen hatte wie die anderen Mieter auch.

Vermietung – Prüfung der Mietzinsvorschreibungen der IIG KG – Empfehlung

Bei der Überprüfung der monatlichen Mietzinsvorschreibungen der IIG KG an die betroffenen Mieter bemängelte der Stadtrechnungshof die seitens der IIG KG vorgenommenen Valorisationen.

Auch unter Bezugnahme auf die Prüfung der Mietzinsvalorisationen beim Projekt Höttinger Au 74 empfahl der Stadtrechnungshof der IIG KG als Vermieterin, die von ihm im Bericht im Detail aufgezeigten Diskrepanzen in Bezug auf die Wertsicherung zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Die IIG KG sagte in der abgegebenen Stellungnahme zu, die Wertsicherung zu überprüfen und gegebenenfalls eine Nachverrechnung vorzunehmen.

Abklärung hinsichtlich eines freien TG-Platzes – Empfehlung

Die Vermietung einer Wohnung an einen Dienstnehmer der IIG KG erfolgte ohne Tiefgaragenabstellplatz. Die Anfrage des Stadtrechnungshofes, ob und an wen die IIG KG den somit freien Tiefgaragenabstellplatz vermietete, ergab, dass der betroffene TG-Platz damals aufgrund eines Erfassungsirrtums im IT-System der IIG KG bislang keiner vertraglich geregelten Vermietung zugeführt worden sei.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IIG KG, die Situation rund um den betroffenen Tiefgaragenabstellplatz zu bereinigen. Dies mit dem Ziel, auch diesen Parkplatz – solange kein Verkauf erfolgt – zur Vermietung zu bringen.

Die IIG KG bestätigte in der abgegebenen Stellungnahme, dass der Tiefgaragenabstellplatz umgehend nach Bekanntwerden des Sachverhaltes zur Vermietung gelangt sei.

Weiters regte der Stadtrechnungshof gegenüber der IIG KG an, die Gründe dafür zu eruieren, weshalb der Tiefgaragenabstellplatz in dem verwendeten IT-System bislang nicht aufschien. Gegebenenfalls wären allenfalls bestehende IKS-Maßnahmen der IIG KG hinsichtlich dieses Sachverhaltes zu überarbeiten bzw. zu intensivieren.

Die IIG KG beschrieb in der abgegebenen Stellungnahme die Hintergründe für das Zustandekommen des Sachverhaltes. Zudem erläuterte die IIG KG bereits umgesetzte Maßnahmen zur künftigen Vermeidung.

6.5 Darlehen der IIG KG

Notwendigkeit einer Zwischenfinanzierung

Die IIG KG gewährte der IISG erstmals Ende des Jahres 2020 ein Darlehen im Ausmaß von € 5.000.000,00.

Dieses Darlehen stand im seinerzeitigen Ursprungsgedanken im Zusammenhang mit dem Umstand, dass die IISG für den damaligen An- und Verkauf der Eigentumswohnungen im Projekt Hans-Maier-Straße 3 von der Notwendigkeit einer Zwischenfinanzierung ausging.

Zwei Darlehensverträge

Im Zeitraum der Jahre 2020 bis 2024 bestanden zwei zwischen der IIG KG als Darlehensgeberin und der IISG als Darlehensnehmerin abgeschlossene Darlehensverträge mit entsprechenden Regelungen zur Verzinsung.

Der erste Darlehensvertrag aus dem Jahr 2020 in Höhe von € 5.000.000,00 wies keinen speziellen Projektbezug auf. Dieses Darlehen war Zug um Zug nach dem Eingang der Verkaufserlöse der leistbaren Eigentumswohnungen auf dem Bankkonto der IISG zu tilgen.

Der zweite Darlehensvertrag vom 22.12.2022 über den Betrag von € 6.500.000,00 diente der Finanzierung der Errichtung der Eigentumswohnungen im Projekt Am Bichl III in Igl. Die gänzliche Rückführung des Darlehens war nach dem Eingang der Verkaufserlöse der leistbaren Eigentumswohnungen auf dem Bankkonto der IISG vorgesehen.

Darlehensstände zum jeweiligen Jahresultimo

Die nominellen Darlehensstände zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Jahre 2020 bis 2024 sowie die von der IISG abgerechneten Zinsen gestalteten sich wie folgt:

Darlehensstand IISG bei IIG KG 2020 - 2024 zum jeweiligen Bilanzstichtag [€]		
Datum	Aushaftungsbetrag nominal	Zinsen
31.12.2020	5.000.000,00	1.193,75
31.12.2021	531.135,01	40.979,75
31.12.2022	2.902.772,01	27.239,55
31.12.2023	1.269.924,00	49.540,30
31.12.2024	3.569.924,00	29.640,51

In dem zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes zuletzt vorliegenden Jahresabschluss 2024 belief sich der Darlehensstand per 31.12.2024 auf € 3.569.924,00. Dieser bezog sich gänzlich auf die Grundstücks- und Errichtungskosten des Projektes Am Bichl III.

Verrechnung
von Zinsen –
Empfehlung

Die von der IISG bewerkstelligte Verrechnung der Darlehenszinsen war für den Stadtrechnungshof grundsätzlich nachvollziehbar. Im Detail wies der Stadtrechnungshof allerdings darauf hin, dass einzelne Zinsverrechnungen seiner Einschätzung nach nicht der getroffenen Regelung des ersten Darlehensvertrages zwischen IIG KG und IISG entsprachen.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG, die von ihm im Bericht im Detail aufgezeigten Zinsverrechnungen zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend der getroffenen Darlehensvereinbarung zu korrigieren.

Die IISG bestätigte in der abgegebenen Stellungnahme die vom Stadtrechnungshof aufgezeigten Differenzen sowie deren Korrektur.

6.6 Kapitalrücklagen

Stand
Kapitalrücklagen
zum jeweiligen
Jahresultimo

Die IISG wies in ihren Jahresabschlüssen erstmals zum Bilanzstichtag 31.12.2022 Kapitalrücklagen wie folgt aus:

Kapitalrücklagen IISG 2020 - 2024 zum jeweiligen Bilanzstichtag [€]		
Datum	Betrag	Steigerung zum Vorjahr
31.12.2020	0,00	0,00
31.12.2021	0,00	0,00
31.12.2022	1.503.000,00	1.503.000,00
31.12.2023	2.243.000,00	740.000,00
31.12.2024	2.243.000,00	0,00

Zuletzt belief sich der Stand an Kapitalrücklagen per 31.12.2024 auf einen Gesamtbetrag von € 2.243.000,00.

Stärkung Eigenkapital

Inhaltlich handelte es sich bei den ausgewiesenen Kapitalrücklagen um Einzahlungen der Stadt Innsbruck als Gesellschafterin der IISG zur Stärkung des Eigenkapitals. Dies insofern, die IISG im Hinblick auf das seinerzeit neue Geschäftsfeld „Leistbare Eigentumswohnungen“ kapitalmäßig ausreichend auszustatten.

Beschluss der
Generalversammlung

Die Generalversammlung der IISG beschloss in ihrer Sitzung vom 08.07.2021 über Vorberatung des Aufsichtsrates unter anderem, durch Gesellschafterzuschüsse dafür Sorge zu tragen, dass ab dem Jahr 2022 eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 % erreicht wird.

Eigenmittelquote
gem. URG

Zuletzt lag die Eigenmittelquote gem. § 23 des Unternehmensreorganisationsgesetzes (URG) per 31.12.2024 bei 20,19 % (31.12.2023: 22,96 %; 31.12.2022: 29,91 %).

Refinanzierung bei Stadt durch Entnahmen bei IIG KG

Der Stadtrechnungshof erwähnte, dass die Stadt diese Gesellschafterzuschüsse an die IISG durch Entnahmen bei der IIG KG refinanzierte. Dazu bestanden Gesellschafterbeschlüsse der Stadt Innsbruck als Kommanditistin und der Innsbrucker Immobilien GmbH als Komplementärin der IIG KG.

6.7 Mietzinsvorauszahlung IIG KG an IISG – Passive Rechnungsabgrenzung

Stand Passive Rechnungsabgrenzung per 31.12.2024

Bei Betrachtung des Jahresabschlusses der IISG per 31.12.2024 war für den Stadtrechnungshof die auf der Passiva (Mittelherkunft) ausgewiesene Bilanzposition „Rechnungsabgrenzungsposten“ in Höhe von € 5.675.928,54 auffällig:

Mietzinsvorauszahlung / Passive Rechnungsabgrenzung 2023 und 2024 Projekt Höttinger Au 74 und Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78 [€]		
Beschreibung	Betrag	Summe
Mietzinsvorauszahlung Höttinger Au 74	2.681.570,16	
Mietzinsvorauszahlung Amraser Str./Pradler Str.	3.328.127,52	
Summe Mietzinsvorauszahlung	6.009.697,68	6.009.697,68
Auflösung im Jahr 2023 (6 Monate) - Höttinger Au 74	-48.518,88	
Auflösung im Jahr 2023 (6 Monate) - Amraser Str./Pradler Str.	-62.737,50	
Summe Mietzinsvorauszahlung/Passive Rechnungsabgrenzung per 31.12.2023	-111.256,38	5.898.441,30
Auflösung im Jahr 2024 (12 Monate) - Höttinger Au 74	-97.037,76	
Auflösung im Jahr 2024 (12 Monate) - Amraser Str./Pradler Str.	-125.475,00	
Summe Mietzinsvorauszahlung/Passive Rechnungsabgrenzung per 31.12.2024	-222.512,76	5.675.928,54

Aus inhaltlicher Sicht handelte es sich dabei um eine im Jahr 2023 von der IIG KG an die IISG vorgenommene Mietzinsvorauszahlung in Höhe von insgesamt € 6.009.697,68 für die beiden Projekte Höttinger Au 74 und Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78.

Keine Fortsetzung der Darlehensfinanzierung

Vor dem Hintergrund der Entscheidung, die angekauften Eigentumswohnungen vorerst zu vermieten, erarbeitete die IIG KG/IISG ein mit dem Steuerberater hinsichtlich maßgeblicher steuerlicher Rahmenbedingungen abgestimmtes Finanzierungskonzept. Die damals bestehende Finanzierung über ein Darlehen der IIG KG an die IISG sollte nicht mehr fortgesetzt werden.

Vermietung der Wohnungen durch die IIG KG

Das Finanzierungskonzept sah dabei vor, dass die betroffenen Wohnungen von der IISG an die IIG KG ab 01.07.2023 vermietet werden und die IIG KG diese Wohnungen an die künftigen Nutzer untervermietet.

Zur Finanzierung des Ankaufes hatte die IIG KG an die IISG eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe des Kaufpreises (samt Nebenkosten) zu leisten. Während der aufrechten Vermietung wird diese Vorauszahlung im Jahresabschluss der IISG entsprechend der von der IIG KG lukrierten Mieterträge ertragswirksam aufgelöst.

Generalmietverträge

Für die Anmietung der Wohnungen samt Tiefgaragenabstellplätzen bezüglich der Projekte Höttinger Au 74 und Amraser Straße 29-31/Pradler Straße 78 bestand somit jeweils ein zwischen der IIG KG als Mieterin und der IISG als Vermieterin abgeschlossener Generalmietvertrag.

Jährliche Auflösungsbeträge – Empfehlung

Die ertragswirksamen Auflösungsbeträge ergaben sich aus den vom Geschäftsbereich Rechnungswesen der IIG KG erstellten Mietzinskalkulationen vom 15.02.2023:

Mietzinsvorauszahlung / Passive Rechnungsabgrenzung 2023 und 2024		
Jährlicher Auflösungsbetrag		
[€]		
Beschreibung	Höttinger Au 74	Amraser Str./Pradler Str.
mtl. Hauptmietzins Wohnungen	7.389,68	9.391,85
davon mtl. Instandhaltungsbeitrag	629,80	820,65
mtl. Hauptmietzins Tiefgaragenabstellplätze	696,80	1.064,40
Summe mtl. Hauptmietzins	8.086,48	10.456,25
Summe jährlicher Hauptmietzins	97.037,76	125.475,00
davon jährlicher Instandhaltungsbeitrag	7.557,60	9.847,80

Zur bislang praktizierten Auflösung der Mietzinsvorauszahlung bemängelte der Stadtrechnungshof, dass diese aus seiner Sicht nicht den zwischen der IIG KG und der IISG getroffenen vertraglichen Übereinkünften entsprach.

Die Generalmietverträge sahen eine jährliche Auflösung in Höhe der Hauptmietzinse abzüglich der darin enthaltenen Instandhaltungsbeiträge vor. Im Nachvollzug dieser Vorgehensweise stellte der Stadtrechnungshof fest, dass die IISG den gesamten Hauptmietzins (inkl. des darin enthaltenen Instandhaltungsbeitrages) zur Auflösung brachte.

Weiterführend bestimmten die Generalmietverträge, dass u.a. der auf den Instandhaltungsbeitrag entfallende Teil des Hauptmietzinses monatlich von der IIG KG als Mieterin an die IISG als Vermieterin in wertgesicherter Form separat zu bezahlen war. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die Zahlung des Instandhaltungsbeitrages von der IIG KG an die IISG nicht stattfand.

Der Stadtrechnungshof empfahl der IISG als Vermieterin, den von ihm aufgezeigten Sachverhalt zu überprüfen. Gegebenenfalls wäre die praktizierte Vorgehensweise im Sinne der getroffenen vertraglichen Übereinkünfte anzupassen oder alternativ die Generalmietverträge in diesem Punkt zu überarbeiten und anzupassen.

Die IISG bestätigte in der abgegebenen Stellungnahme, dass die Auflösung der Mietzinsvorauszahlung nicht wie vertraglich vereinbart erfolgte. Anders als vertraglich bestimmt wird der Instandhaltungsbeitrag von der IIG KG an die IISG nicht monatlich bezahlt, sondern bei der Auflösung der Vorauszahlung berücksichtigt. Im Endergebnis komme dies aber wohl durch den beabsichtigten Verkauf der betroffenen Wohnungen und in weiterer Folge der Rückzahlung der restlichen Mietzinsvorauszahlung auf das gleiche Ergebnis. Die IIG KG habe somit zwar weniger bezahlt, bekomme aber auch weniger Mietzinsvorauszahlung zurück.

7 Photovoltaik-Anlagen

Jahresabschluss 2024 – PV-Anlagen

Gemäß dem Jahresabschluss 2024 war die IISG Eigentümerin von drei PV-Anlagen. Zudem bewerkstelligte die IISG auf der vertraglichen Basis einer Generalvereinbarung mit der IIG KG den Betrieb von einzelnen durch die IIG KG errichteten PV-Anlagen.

7.1 PV-Anlagen im Anlagevermögen der IISG

Buchwert per 31.12.2024

Im Anlagevermögen (Betriebs- und Geschäftsausstattung) der IISG befanden sich zum Bilanzstichtag 31.12.2024 drei PV-Anlagen:

IISG - PV-Anlagen Buchwert (Aktiva) / Investitionszuschüsse (Passiva) [€]		
Beschreibung	Buchwert per 31.12.2024	Investitionszuschüsse per 31.12.2024
PV-Anlage Möslalm	56.934,40	56.934,40
PV-Anlage Karmelkloster	163.637,99	87.487,21
PV-Anlage MoHo-Areal	539.772,82	266.069,35
Summe	760.345,21	410.490,96

Für die PV-Anlagen Möslalm, Karmelkloster und MoHo-Areal belief sich der restliche Buchwert auf € 760.345,21.

Investitionszuschüsse per 31.12.2024

Die IISG erhielt zur Finanzierung dieser PV-Anlagen auch verschiedenste Finanzierungszuschüsse. Der Großteil dieser Zuschüsse stammte von der Stadt Innsbruck bzw. vom Bund, indem die Stadt die im Wege des Kommunalen Investitionsgesetzes 2023 erzielten Förderbeiträge an die IISG weiterreichte.

Der Stand der Investitionszuschüsse per 31.12.2024 belief sich auf € 410.490,96.

Einheitliche Buchungslogik iZ mit Investitions- zuschüssen – Empfehlung

Bei der betraglichen Abstimmung der Anschaffungs- und Herstellungskosten der PV-Anlagen Karmelkloster und MoHo-Areal bemerkte der Stadtrechnungshof, dass die OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG für die PV-Anlage Karmelkloster € 16.900,00 und für die PV-Anlage MoHo-Areal € 25.875,00 als Investitionsförderung gewährte. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die IISG diese Investitionsförderungen nicht als Investitionszuschüsse passivierte (Bruttomethode), sondern direkt von den Anschaffungskosten in Abzug brachte (Nettomethode).

Der Stadtrechnungshof erwähnte, dass beide Buchungsmethoden im Zusammenhang mit erhaltenen Investitionszuschüssen vom buchhalterischen Standpunkt aus betrachtet zulässig sind. Im Sinne einer einheitlichen Abwicklung empfahl der Stadtrechnungshof der IISG dennoch, künftig eine einheitliche Vorgehensweise (entweder Bruttomethode oder Nettomethode) in Erwägung zu ziehen und zu praktizieren.

In der abgegebenen Stellungnahme begründete die IISG die von ihr vollzogene Buchungspraxis.

PV-Anlage
Möslalm

Bei der PV-Anlage Möslalm handelte es sich um eine so genannte „Inselanlage“ mit einer Leistung von rund 9,6 kWp (jährlicher Stromertrag rd. 9.600 kWh). Eine Inselanlage ist für die Eigenbedarfsdeckung vorgesehen. Ein Überschuss wird in Batterien – im Fall der Möslalm Speicherbatterie mit 501 kWh – gespeichert.

PV-Anlage
Karmelkloster

Die PV-Anlage Karmelkloster (Karmelkloster 1) verfügt über eine Leistung von rund 114,7 kWp (jährlicher Stromertrag rd. 115.000 kWh). Der erzeugte Strom wird im Sinne einer Volleinspeisung gänzlich in das Stromnetz eingespeist. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2024 der IISG dokumentierten Aufwendungen (Dachnutzungsentgelt) und Erträge (Einspeiserträge von OeMAG) waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar.

PV-Anlage
MoHo-Areal

Die PV-Anlage MoHo-Areal (Ing. Etzel-Straße 30 und Schlachthofgasse 1) weist eine Leistung von rund 375 kWp (jährlicher Stromertrag rd. 375.000 kWh) auf. Es handelt sich um eine Volleinspeise-Anlage, womit der gesamte erzeugte Strom in das Stromnetz eingespeist wird. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2024 der IISG dokumentierten Aufwendungen (Dachnutzungsentgelt) und Erträge (Einspeiserträge von OeMAG) waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar.

7.2 Generalvereinbarung IIG-PV-Anlagen

Vertragliche Grundlage

Zum Jahresende 2024 bestanden im Tätigkeitsbereich der IIG KG eine Vielzahl von PV-Anlagen (bspw. auf öffentlichen Schul- und Kindergartengebäuden, Wohn- und Geschäftsgebäuden, öffentlichen Einrichtungen etc.). Sofern derartige PV-Anlagen nicht an einen „Dritten“ überlassen sind (wie bspw. an die ISD als Betreiberin von Wohn- und Pflegeheimen, die Stadt Innsbruck als Mieterin der öffentlichen Gebäude), betreibt die IISG diese Anlagen der IIG KG auf Basis einer Generalvereinbarung.

Von IISG betriebene
PV-Anlagen im
Geschäftsjahr 2024

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass im Zusammenhang mit dieser Generalvereinbarung im Jahresabschluss der IISG über das Geschäftsjahr 2024 insgesamt 5 PV-Anlagen wie folgt aufschienen:

Generalvereinbarung IIG-PV-Anlagen von der IISG betriebene PV-Anlagen im Geschäftsjahr 2024				
Standort der PV-Anlage	Gebäudekategorie	Art der Einspeisung	Leistung in kWp	Erlöse in GuV der IISG in €
Widumweg 1/3	Wohn- u. Geschäftsgeb.	Volleinspeiser	57,8	1.387,20
Kranewitterstraße 11	Wohn- u. Geschäftsgeb.	Volleinspeiser	21,8	523,20
Rossau 4 (Erw. Zentralhof West)	Betriebsstandort IIG KG	Volleinspeiser	490,5	11.772,00
Rossau 4 (Erw. Zentralhof Ost - Teil Süd)	Betriebsstandort IIG KG	Volleinspeiser	258,0	6.192,00
Kajetan-Sweth-Straße 1	Wohn- u. Geschäftsgeb.	Volleinspeiser	167,2	4.012,80
Summe			995,30	23.887,20

Mindest-
deckungsbeitrag

Für die Nutzung der Flächen/Dächer hatte die IISG an die IIG KG ein jährliches (dynamisches) Entgelt in Höhe von 25 % des jährlichen Einspeisertrages der jeweiligen PV-Anlage zu bezahlen.

Dahingehend war weiters vereinbart, dass bei der IISG ein Mindestdeckungsbeitrag von € 24,00 pro Jahr und kWp zu verbleiben hatte.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2024 der IISG auf den jeweiligen Erlös-konten eingebuchten Erträge (€ 23.887,20) dieser Regelung entsprechen.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 17.04.2026:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht des Stadtrechnungshofes wird dem Gemeinderat am 30.04.2026 zur Kenntnis gebracht. (einstimmig)