

Retouren an Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat

Herrn  
Bürgermeister  
Georg WILLI  
HIER

## Stadtmagistrat

Geschäftsstelle für Gemeinderat  
und Stadtsenat

Sachbearbeiter Mag.<sup>a</sup> Susanne Plankensteiner  
Telefon +43 512 5360 2302  
Fax +43 512 5360 1709  
Email post.geschaefsstelle.gemeinderat  
@innsbruck.gv.at  
Ort, Datum Innsbruck, 18.10.2018

## **Innsbrucker Immobilien GesmbH & Co KG (IIG), Mieteinnahmen und Aufwendungen; Zahl GfGR/113/2018; ANFRAGE von GR Onay (ALI) vom 11.10.2018; BEANTWORTUNG unter Einbeziehung der Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen und Beteiligungsunternehmen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

GR Onay hat am 11.10.2018 folgende Anfrage eingebracht, zu deren einzelnen Punkten die Antworten eingefügt wurden:

*Aus der Beantwortung der Anfrage vom 14.06.2018 zu den Mieten der Innsbrucker Immobilien GesmbH & Co KG (IIG) ergeben sich weitere Fragen, die einer Klärung bedürfen. Gemäß den Daten der IIG werden 2.214 Wohneinheiten aktuell nach dem IIG-Richtwert vermietet, 1.223 Wohneinheiten nach dem Kategoriemietzins und 777 Wohneinheiten nach § 45 Mietrechtsgesetz (MRG). Das macht dann insgesamt 4.214 Wohneinheiten. Die IIG verfügt jedoch über rund 6.000 Wohnungen. Wir wollen daher Aufschluss über die sich ergebende Differenz. Zudem bitten wir um eine Darstellung der jährlichen Aufwendungen der IIG für die Instandhaltung, die Mieteinnahmen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.*

**Frage 1:** *Wie erklärt sich die hohe Zahl der Wohneinheiten, die weder nach Richtwert der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG) noch nach Kategorie- bzw. Mindestmietzins vermietet werden?*

**Antwort:** **804 Einheiten werden zum Wohnbauförderungsmietzins und 840 Einheiten zum Hauptmietzins-wertgesichert vermietet.**

**Frage 2:** *Wie viele IIG-Wohnungen stehen leer? Bitte auch um eine Angabe für die Ursachen und Zweck des Leerstandes.*

**Antwort:** **Im Monatsschnitt ca. 50 Wohnungen für Sanierungen und Wohnungswechsel. Ca. 200 Wohnungen für/wegen Absiedelungen (insbesondere Eichhofblock, Schlachthofblock) sowie für Großinstandsetzungen (Eichhofblock, Schubert-**

**/Mozartblock, Haydnplatz). Ein Teil dieser Wohnungen wird bereits wieder zur Vergabe angeboten.**

*Frage 3: Wie hoch sind die Mieten der anderweitig vermieteten Wohnungen im Durchschnitt?*

**Antwort: Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter der Einheiten zum Wohnbauförderungsmietzins beträgt laut Auswertung zum 01.01.2018 € 4,59 pro Monat.  
Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter der Einheiten zum Hauptmietzins-wertgesichert beträgt laut Auswertung zum 01.01.2018 € 3,34 pro Monat.**

*Frage 4: Wie werden die Mieten nach den Vorgaben der Wohnbauförderung berechnet? Übersteigen die Mieten dieser Wohnungen die IIG-Richtwerte deutlich?*

**Antwort: Die Wohnbauförderungsmieten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung (WBF) berechnet. Die Wohnbauförderungsmiete beruht auf dem Kostendeckungsprinzip und setzt sich aus einer Grundkostenverzinsung, Refinanzierung der Baukosten und Beitrag zur Instandhaltung des Objektes zusammen. Die Förderung besteht in einem anfangs zinsgünstigen Wohnbauförderungsdarlehen, nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen für thermisch/energetische sowie barrierefreie Maßnahmen und nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen in den ersten Jahren zur Teilfinanzierung der Rückzahlung des Bankdarlehens.**

**Dementsprechend übersteigt bei acht Wohnanlagen der WBF-Mietzins den aktuellen IIG-Richtwert. Das Ausmaß kann wohl als nicht deutlich angesehen werden, weil nur bei drei dieser Wohnanlagen der WBF-Mietzins auch den Richtwert für Tirol übersteigt.**

*Frage 5: Wie hoch sind die jährlichen Aufwendungen für die Instandhaltung der Wohneinheiten, die von der IIG vermietet werden? Bitte um eine Auflistung der Aufwendungen von den Jahren 2015, 2016 und 2017.*

**Antwort:**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Wohnungssanierungen (MieterInnenwechsel)	€ 5.323.083,--	€ 4.597.175,--	€ 6.318.489,--
laufende Instandhaltung Wohngebäude	€ 3.519.836,--	€ 3.754.692,--	€ 4.646.306,--
Summe	€ 8.842.919,--	€ 8.351.867,--	€ 10.964.795,--

Frage 6: *Wie hoch sind die Mieteinnahmen, welche die IIG aus den von ihr vermieteten Wohnungen erzielt? Bitte um eine Auflistung der Mieteinnahmen aus den Jahren 2015, 2016 und 2017 unter Abzug der Umsatzsteuer.*

**Antwort:**

	2015	2016	2017
Mieteinnahmen Wohngebäude	€ 18.330.681,--	€ 18.434.496,--	€ 19.066.844,--

Frage 7: *Wie hoch sind die Baukosten der derzeit laufenden Wohnbauprojekte der IIG? Bitte um eine Auflistung der Aufwendungen seit 2012.*

**Antwort:**

**laufende Wohnbauprojekte der IIG:**

		Baukosten
Neubau Psychosoziale Pflege	An-der-Lan-Straße 16	€ 2.108.000,--
Neubau 2 Wohngebäude	Bienerstraße 10 und 10a	€ 12.053.000,--
Aufstockung und Sanierung Bestand	Schubert-/Mozartstraße	€ 8.842.000,--
Großinstandsetzung Wohngebäude	Langstraße 40-46	€ 2.300.000,--

**Der Gesamtbetrag der Ausgaben für Wohnbauprojekte (ohne Wohnungseigentumsgemeinschaften) der IIG seit 2012 beträgt € 87.862.740,06.**

**Für die Wohnungsanierungen bei MieterInnenwechsel wurden 2012 bis 2017 € 29.400.481,- ausgegeben.**

**Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung der Wohngebäude betragen von 2012 bis 2017 € 19.006.996,--.**

Frage 8: *Wurden und werden im Rahmen dieser Wohnbauprojekte auch Eigentumswohnungen errichtet? Wenn ja, wie viele seit 2012?*

**Antwort: Nein, bisher nicht.**

Freundliche Grüße

Mag.<sup>a</sup> Susanne Plankensteiner