Lagebericht

Organisation und Geschäftstätigkeit

IWG Management (Austria) GmbH ist Teil der IWG- Gruppe (vormals Regus) und gehört zu dem letztendlich im Besitz der IWG plc, 22 Grenville Street, St. Helier, JE4 8PX, Jersey befindlichen Konsolidierungskreis. IWG plc ist an der Londoner Börse (London Stock Exchange) notiert. Das Geschäftsfeld der IWG plc ist die Vermietung an Kunden auf Vertragsbasis von Büros inklusive Dienstleistungen, virtuelle Büros, Konferenzräume und Videokonferenzen.

IWG Management (Austria) GmbH ist Alleingesellschafterin von 31 rechtlich unabhängigen Gesellschaften (folgend Geschäftseinheiten oder Office Centers) in Österreich, die eine ganze Palette von kurz- und langfristigen Bürovermietungsdienstleistungen anbieten. Das Unternehmen erbringt zudem verschiedene zentralisierte Dienstleistungen als „Kommissionär" für diese Geschäftseinheiten.

Im Dienstleistungsvertrag ist festgelegt, dass das Unternehmen als Kommissionär tätig wird und verpflichtet ist, die Erlöse aus Kundenrechnungen an die Geschäftseinheiten zu zahlen, und im Gegenzug die berechnete Bearbeitungsgebühr zu Lasten der Geschäftseinheiten geht. Die Bearbeitungsgebühr besteht aus der Weiterbelastung der direkten Kosten, die im Namen der Office Centers übernommen wurden, einem gerechten Anteil an den Gemeinkosten auf Landesebene und der Verwaltungsgebühr für die vom Unternehmen erbrachten Dienstleistungen.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit 2024

Die Entwicklung von IWG Management (Austria) GmbH ist von der Entwicklung der jeweiligen Office Centers abhängig. Während das Gesamtergebnis des Unternehmens in erster Linie von der für seine Dienstleistungen berechneten Verwaltungsgebühr abhängt, nimmt das Ertrags- und Kostenniveau mit dem allgemeinen Anstieg der Geschäftstätigkeit der IWG- Gruppe auf dem österreichischen Markt zu.

Die IWG-Gruppe ist einer der größten Anbieter auf dem Gebiet der Vermietung moderner Büroflächen in Österreich. Das Unternehmen vermietet flexible Pakete voll ausgestatteter Büroarbeitsplätze mit allen Support-Funktionen.

Das Ergebnis vor Steuern ergibt in 2024 einen Gewinn von EUR 513.070,92.

Umsatzrentabilität

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Steuern und den Umsatzerlösen.

Berechnung:	2024	2023
Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100 / Umsatzerlöse	k. A. %	k. A. %

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10) zum Eigenkapital.

Berechnung:	2024	2023
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10) x 100 / Eigenkapital zum 01.01.2024	k. A. %	k. A. %

Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

Berechnung:	2024	2023
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 01.01.2024	k. A. %	k. A. %

Investitionsbereich

IWG Management (Austria) GmbH ist Alleingesellschafterin sämtlicher in Österreich niedergelassener rechtlicher Einheiten der IWG-Gruppe.

Vermögenslage

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€	Änd.% %
KURZFRISTIGES UMLAUFVERMÖGEN				
Lieferforderungen	6.473	2.894	3.579	123,7
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.812	13.462	-4.650	-34,5
sonstige Forderungen	2.802	250	2.552	>999,9
Rechnungsabgrenzungsposten	-3.977	0	-3.977	k. A.
	14.110	**16.606**	**-2.496**	**-15,0**
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
kurzfristige Rückstellungen	-3.355	-888	-2.467	-277,7
erhaltene Anzahlungen	-4.397	-4.360	-37	-0,9
Lieferverbindlichkeiten	-513	-924	411	44,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-6.313	-5.612	-701	-12,5
sonstige Verbindlichkeiten	-280	-1.173	893	76,1
Rechnungsabgrenzungsposten	-99	-4.091	3.993	97,6
	-14.957	**-17.049**	**2.091**	**12,3**
WORKING CAPITAL (NETTO-UMLAUFVERMÖGEN)	**-847**	**-443**	**-405**	**91,5**
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielles Vermögen	0	0	0	k. A.
Sachanlagen	929	608	322	53,0
Finanzanlagen	245	140	105	75,0
	1.175	**748**	**427**	**57,1**
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
langfristige Rückstellungen	**2**	**2**	**0**	**0,0**
REINVERMÖGEN (EIGENKAPITAL)	**329**	**307**	**22**	**7,2**
STAMMKAPITAL	**145**	**40**	**105**	**260,3**
KAPITALRÜCKLAGEN	**15.100**	**15.100**	**0**	**0,0**
BILANZVERLUST	**-14.916**	**-14.833**	**-83**	**0,6**
SUMME EIGENKAPITAL	**329**	**307**	**22**	**7,2**
SUMME FREMDKAPITAL	**14.955**	**17.047**	**-2.091**	**-12,3**
BILANZSUMME	**15.284**	**17.354**	**-2.069**	**-11,9**

Ertragslage

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€	Änd.% %
Umsatzerlöse	8.262	35.594	-27.333	-76,8
BETRIEBSLEISTUNG	**8.262**	**35.594**	**-27.333**	**-76,8**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.652	-29.466	26.814	91,0
ROHERTRAG I	**5.609**	**6.128**	**-519**	**-8,5**
Personalaufwand				
Gehälter	-2.724	-2.924	200	6,8
soziale Aufwendungen	-728	-767	40	5,2
davon Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen	-623	0	-623	k. A.
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	0	-673	673	100,0
	-3.452	-3.691	239	6,5
ROHERTRAG II	**2.157**	**2.437**	**-279**	**-11,5**
sonstige betriebliche Erträge	0	-18	18	-100,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.948	-1.386	-562	-40,6
Finanzerträge				
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	245	543	-297	-54,8
ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)	**455**	**1.575**	**-1.121**	**-71,2**
Abschreibungen	-123	-169	46	27,0
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)	**331**	**1.407**	**-1.075**	**-76,5**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	182	0	182	k. A.
ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	**513**	**1.407**	**-894**	**-63,5**
Steuern vom Einkommen	-433	0	-433	k. A.
JAHRESÜBERSCHUSS	**80**	**1.407**	**-1.327**	**-94,3**

Risikobericht

Liquiditätsrisiken

Die Refinanzierung erfolgt innerhalb der Gruppe, und zwar durch die zentrale Liquiditätssteuerung der Gruppe über Darlehen. Wir halten das Liquiditätsrisiko für gering.

Personalrisiken

Gut ausgebildetes Personal ist für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung. Sowohl interne als auch externe Aus- und Fortbildungsmaßnahmen dienen der bestmöglichen Ausbildung des Personals, das auf diese Weise neue Kenntnisse erwirbt und bestehendes Know-how verbessert. Aufgrund der herrschenden Arbeitsmarktlage hat sich die Mitarbeiterfluktuation erhöht. Mit intrinsischen und finanziellen Motivierungsmaßnahmen wird versucht, dem zu begegnen.

Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist gering, da vor allem Euro oder ausländische Währungen mit kurzen Laufzeiten eingesetzt werden.

Ausfallrisiko

Abgesehen von den konzerninternen Forderungen sind die Forderungen an Kunden aus bestehenden Mietverträgen ein wesentliches Finanzinstrument des Unternehmens. Um das damit verbundene Ausfallrisiko möglichst niedrig zu halten, wird zu Beginn des Mietvertrags von jedem Kunden eine Mietkaution verlangt. Sämtliche Mietverträge werden zu festen Beträgen abgeschlossen. Bei bestehenden Mietverträgen liegt daher kein Risiko im Zusammenhang mit sich ändernden Marktpreisen vor. Das Verlustrisiko bei Kundenforderungen kann daher als niedrig bezeichnet werden.

Risikomanagementsystem

Das zentrale Element der Risikosteuerung ist ein internes Kontrollsystem auf der Basis des Vieraugenprinzips, der Funktionstrennung und der Festlegung von Leitlinien für bestimmte Handlungen. Die Koordinierung der konzernweiten Risikoerfassung erfolgt durch die Zentralabteilung Finanzen der Gruppe. Soweit möglich werden die identifizierten Risiken hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens und ihres Einflusses auf die Ertragskraft quantifiziert.

Internes Kontrollsystem

Das System des Unternehmens entspricht in allen operativen Bereichen den gesetzlichen Anforderungen. Prozesse, Beschreibungen und Unterschriftsbefugnisse werden regelmäßig überprüft und entsprechend angepasst. Bei allen Kundenaufträgen erfolgt eine Risikobewertung, die ein zweckmäßiges Genehmigungsverfahren einschließt.

Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Das Wesentliche für die Bewertung des Vermögens, des Finanzvermögens und des Gewinns der vom Unternehmen eingesetzten Finanzinstrumente sind Handelsforderungen und –verbindlichkeiten.

Ausblick auf 2025

...

Forschung und Entwicklung

IWG Management (Austria) betreibt weder Forschung noch Entwicklung.

Niederlassungen

IWG Management (Austria) GmbH betreibt keine Niederlassungen.

Wien, am 2. Oktober 2025

IWG International Workplace Group

Thomas Winfried Spinnler, Geschäftsführer