



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 315072t

---

FIRMA

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft  
m.b.H.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Dipl.-Ing. Gerd Pichler, geb 17.03.1973  
am 28.08.2025

Dipl.-Oec. Florian Niefind, geb 16.09.1979  
am 28.08.2025

PRÜFWERT: 364e3116aa14b5bc18ba12bbdbc2b13f

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>35.056.714,95</b>	<b>35.639.869,01</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>21.526.044,02</b>	<b>14.067.374,92</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>16.596.144,02</b>	<b>10.964.932,72</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	16.596.144,02	300.972,02
davon Grundwert	300.972,02	300.972,02
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	10.663.960,70
<b>Finanzanlagen</b>	<b>4.929.900,00</b>	<b>3.102.442,20</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.929.900,00	3.102.442,20
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>13.530.670,93</b>	<b>21.572.494,09</b>
<b>Vorräte</b>	<b>5.556.939,89</b>	<b>11.414.465,52</b>
zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	5.556.939,89	11.414.465,52
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>992.954,89</b>	<b>3.745.132,61</b>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	582.245,22	0,00
It UGB nicht ausweispflichtiger Rest	410.709,67	3.745.132,61
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>6.980.776,15</b>	<b>6.412.895,96</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>35.056.714,95</b>	<b>35.639.869,01</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.665.054,08</b>	<b>14.908.020,08</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
Stammkapital	35.000,00	35.000,00
davon eingezahlt	35.000,00	35.000,00
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>0,00</b>
nicht gebundene	1.300.000,00	0,00
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>9.330.054,08</b>	<b>14.873.020,08</b>
davon Gewinnvortrag	10.724.020,08	81.359,32
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.359.891,69</b>	<b>6.393.143,91</b>
<b>It UGB nicht ausweispflichtiger Rest</b>	<b>6.359.891,69</b>	<b>6.393.143,91</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>18.031.769,18</b>	<b>14.338.705,02</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>18.031.769,18</b>	<b>14.338.705,02</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>14.988.152,87</b>	<b>8.036.552,75</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	14.988.152,87	8.036.552,75
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>2.765.963,21</b>	<b>3.903.565,14</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.765.963,21	3.903.565,14
<b>It UGB nicht ausweispflichtiger Rest</b>	<b>277.653,10</b>	<b>2.398.587,13</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	277.653,10	2.398.587,13

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Rohergebnis</b>	<b>-1.422.949,31</b>	<b>7.537.615,80</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>322.864,86</b>	<b>0,00</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	170.339,40	0,00
übrige	152.525,46	0,00
<b>Abschreibungen</b>	<b>-123.137,14</b>	<b>0,00</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-123.137,14	0,00
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-418.954,42</b>	<b>-597.934,77</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	0,00	-242,25
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-1.642.176,01</b>	<b>6.939.681,03</b>
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>7.909,88</b>	<b>5.607,26</b>
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>527.457,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>-527.457,80</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-869.402,89</b>	<b>-1.149.687,18</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-217.317,11	-427.140,90
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-334.035,21</b>	<b>-1.671.537,72</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.976.211,22</b>	<b>5.268.143,31</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>582.245,22</b>	<b>-1.372.436,87</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.393.966,00</b>	<b>3.895.706,44</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-1.393.966,00</b>	<b>3.895.706,44</b>
<b>AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>10.895.954,32</b>
nicht gebundene	0,00	10.895.954,32
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>10.724.020,08</b>	<b>81.359,32</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>9.330.054,08</b>	<b>14.873.020,08</b>

## Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14.594.832,72</b>	<b>7.054.348,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.649.181,16</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>10.964.932,72</b>	<b>5.754.348,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.719.281,16</b>	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	300.972,02	5.754.348,44	0,00	10.663.960,70	0,00	16.719.281,16	
davon Grundwert	300.972,02	0,00	0,00	0,00	0,00	300.972,02	
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.663.960,70	0,00	0,00	-10.663.960,70	0,00	0,00	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.629.900,00</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.929.900,00</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.629.900,00	1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	4.929.900,00	

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>527.457,80</b>	<b>123.137,14</b>	<b>527.457,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>123.137,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	123.137,14	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>527.457,80</b>	<b>0,00</b>	<b>527.457,80</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	527.457,80	0,00	527.457,80	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.137,14</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.137,14</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	123.137,14
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14.067.374,92</b>	<b>21.526.044,02</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>10.964.932,72</b>	<b>16.596.144,02</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund davon Grundwert	300.972,02	16.596.144,02
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.663.960,70	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.102.442,20</b>	<b>4.929.900,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.102.442,20	4.929.900,00

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

## 1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der aktuell gültigen Fassung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als mittlere Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

### 1.2 Anlagevermögen

#### 1.2.1 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Sollten die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibung im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

#### 1.2.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Eine Zuschreibung erfolgt, insofern die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, auf maximal die historischen Anschaffungskosten.

### 1.3 Umlaufvermögen

#### 1.3.1 Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften werden mit den Herstellungskosten angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt.

Von der Aktivierung der zurechenbare Fremdkapitalzinsen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht.

#### 1.3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

#### 1.3.3 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

#### 1.4 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung gebildet.

#### 1.5 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung in der Bilanz werden einzelne Posten zusammengefasst. Die erforderlichen Einzelangaben erfolgen in den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzposten.

#### 2.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist im angeschlossenen Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 2) zu entnehmen.

#### 2.2 Vorräte

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	5.556.939,89	11.414
	<b>5.556.939,89</b>	<b>11.414</b>

#### 2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Zusammensetzung und Fristigkeiten auf:

in EUR	Mit Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Mit Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Bilanzwert 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	352.021,95	0,00	352.021,95
Vorjahr TEUR	2.617	0	2.617
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	582.245,22	0,00	582.245,22
Vorjahr TEUR	0	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	58.687,72	0,00	58.687,72
Vorjahr TEUR	1.128	0	1.128
	<b>992.954,89</b>	<b>0,00</b>	<b>992.954,89</b>
Vorjahr TEUR	3.745	0	3.745

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
sonstige Forderungen (Steuerumlage)	582.245,22	0
	<b>582.245,22</b>	<b>0</b>

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

## 2.4 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in der Höhe von EUR 35.000,00 wurde zur Gänze in bar einbezahlt.

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Bilanzgewinn	Summe
<b>Stand am 01.01.2023</b>	<b>35.000,00</b>	<b>10.895.954,32</b>	<b>810.447,32</b>	<b>11.741.401,64</b>
Zuschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
Auflösung Kapitalrücklage	0,00	-10.895.954,32	10.895.954,32	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	-729.088,00	-729.088,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	3.895.706,44	3.895.706,44
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.873.020,08</b>	<b>14.908.020,08</b>
Zuschuss	0,00	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00
Auflösung Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	-4.149.000,00	-4.149.000,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	-1.393.966,00	-1.393.966,00
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>35.000,00</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>9.330.054,08</b>	<b>10.665.054,08</b>

## 2.5 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
n.n.abgerechnete Leistungen (ausstehende Rechnungen)	5.280.545,84	5.337
Prüfungs- und Beratungskosten	10.458,00	9
Sonstige Rückstellungen	1.068.887,85	1.048
	<b>6.359.891,69</b>	<b>6.393</b>

## 2.6 Verbindlichkeiten

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten weisen folgende Zusammensetzung und Fristigkeiten auf:

in EUR	Mit Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Mit Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren	Mit Restlaufzeit über fünf Jahre	Bilanzwert 31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.988.152,87	0,00	0,00	14.988.152,87
Vorjahr TEUR	8.037	0	0	8.037
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.931,73	0,00	0,00	46.931,73
Vorjahr TEUR	2.324	0	0	2.324
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.765.963,21	0,00	0,00	2.765.963,21
Vorjahr TEUR	2.287	1.617	0	3.904
Sonstige Verbindlichkeiten	230.721,37	0,00	0,00	230.721,37
Vorjahr TEUR	75	0	0	75
	<b>18.031.769,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.031.769,18</b>
Vorjahr TEUR	12.722	1.617	0	14.339

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.473,96	0
sonstige Verbindlichkeiten (Darlehen)	2.756.489,25	2.540
Gruppenumlage BIG	0,00	1.363
	<b>2.765.963,21</b>	<b>3.904</b>

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Die Art und Form der dinglichen Besicherung für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	2024 EUR	2023 TEUR
Pfandrecht (EZ 1276 u.1290)	14.988.146,68	8.037
	<b>14.988.146,68</b>	<b>8.037</b>

	2024 EUR	2023 TEUR
Haftungsverhältnisse	3.368.574,30	3.615
	<b>3.368.574,30</b>	<b>3.615</b>

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

#### 3.1 Umsatzerlöse

	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse	5.596.206,34	48.210
Bestandsveränderung	-5.857.525,63	-35.808
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.161.630,02	-4.864

Alle drei Positionen sind durch den Abschluss der Baufelder 6 und 11 entstanden. Die Verkaufsumsätze wurden realisiert sowie die dazugehörigen Teilabgänge und die Baukosten sind entsprechend durch die Schlussabrechnungen gesunken.

Innerhalb der Bestandsveränderung ist in der Höhe von EUR 1.434.413,67 ein Abgang aus nicht weiterverrechenbaren Infrastrukturkosten der Stadt Wien enthalten.

#### 3.2 Steuern vom Einkommen

Der Steuerertrag aus der Steuerumlage betrifft das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 582.245,22 (Vorjahr: Aufwand TEUR 1.372).

Mit 31.12.2023 ist in Österreich das Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens MEUR 750 in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31.12.2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. ist eine Geschäftseinheit des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet, mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH als oberste Muttergesellschaft. Die Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15% unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2024 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 Min-BestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2024 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

#### 4. ERGÄNZENDE ANGABEN

##### 4.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der ARE verwiesen.

##### 4.2 Angaben zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft steht mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird beim Firmenbuchgericht des Handelsgerichts Wien hinterlegt und stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis dar.

Die Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. steht im 100%igen Eigentum der ARE Austrian Real Estate Development Gmbh. Das Mutterunternehmen der ARE Austrian Real Estate Development Gmbh ist die ARE Austrian Real Estate Gmbh, welche den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Von der Befreiung der Aufstellung eines Konzernabschlusses und einem Konzernlagebericht wurde Gebrauch gemacht.

Sämtliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen.

Mit Gruppenvertrag vom 11.12.2015 wurde die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Gruppenträger ist die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien. Die Steuerumlagevereinbarung laut bestehendem Gruppenvertrag sieht vor, dass die Gruppenmitglieder für negatives Einkommen eine Steuerumlage in Höhe von 23% des steuerpflichtigen Einkommens vom Gruppenträger erhalten und für positive Einkommen eine Steuerumlage von 23% des steuerpflichtigen Einkommens an den Gruppenträger abführen.

##### 4.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsführung plant, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 4,0 Mio. auszuschütten. Der endgültige Ausschüttungsbeschluss kann von diesem Vorschlag abweichen.

##### 4.4 Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 wie auch im Vorjahr keine Mitarbeiter.

##### 4.5 Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Die Geschäftsführer sind:

- DI Gerd Pichler
- Dipl.-Oec. Florian Niefind

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr Vorschüsse oder Kredite gewährt, noch wurden für die Geschäftsführung Haftungen übernommen.

Wien, am 4. März 2025

Die Geschäftsführer

DI Gerd Pichler

Dipl.-Oec. Florian Niefind

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

## ANLAGE 2 ZUM ANHANG – ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Zusammensetzung der Beteiligungen zum 31.12.2024:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil	Eigenkapital in EUR	Jahresfehlbetrag/ -überschuss in EUR	Bilanz- stichtag
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H., Wien	94%	2.625.115,18	-206.676,14	31.12.2024
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H., Wien	100%	1.133.830,65	-843.104,60	31.12.2024



# **UGB LAGEBERICHT**

## **der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.**

zum 31. Dezember 2024

Wien, 04. März 2025

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

## 1 | UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Im Jahr 2014 wurde die Umsetzung des Projektes "Wildgarten" durch den Aufsichtsrat der ARE Austrian Real Estate GmbH erstmalig beschlossen. Zu diesem Zweck wurde in die am 26.05.2014 durch die Austrian Real Estate Development GmbH angekaufte Projektgesellschaft Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. die Liegenschaft eingebracht.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und die Verwertung von Wohngebäuden auf der Liegenschaft EZ 1223 Grundbuch 01804 Hetzendorf.

An der Gesellschaft ist zu 100% die ARE Austrian Real Estate Development GmbH beteiligt.

## 2 | GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

	2024	2023
Eigenkapitalquote [= Eigenkapital / Bilanzsumme]	30,42%	41,83%

### 2.1. GESCHÄFTSERGEBNIS

Kennzahlen zur Ertragslage in TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse	5.596	48.210
Ergebnis vor Steuern	-1.976	5.268

Im Geschäftsjahr 2024 ist der Umsatz im Vergleich zum Geschäftsjahr erheblich zurückgegangen. Grund hierfür ist, dass der Großteil der errichteten Wohnungen bereits verkauft wurden. Der Verkauf der wenigen verbleibenden Eigentumswohnungen sowie die Vermietung eines im Q1/2025 fertiggestellten Bestandsobjektes kann den Einmaleffekt des Verkaufs eines großen Teils der Eigentumswohnungen im GJ 2023 nicht kompensieren. Die Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens kann trotzdem als gesichert bezeichnet werden.

Die Ausschüttung erfolgt nach Maßgabe des erzielten Bilanzgewinnes.

### 2.2. CASHFLOW

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Cashflow aus dem operativen Bereich	4,07	15,77
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	14,48	-8,44
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-11,45	-22,46
Veränderung der liquiden Mittel	7,10	-15,13

Die Abweichung des Cashflows aus dem operativen Bereich ist im Wesentlichen auf einen geringeren Cashflow aus dem Ergebnis (-8,5 Mio), auf die Veränderung des Working Capital (EUR -5,2 Mio.) sowie auf geringere Steuern (EUR +2,0 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionsaktivitäten ist im Wesentlichen auf geringere Investitionen in das Sachanlagevermögen (EUR +19,3 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten resultiert im Berichtsjahr aus einer Tilgung von externen Bankverbindlichkeiten (EUR +7,7 Mio.), sowie der Tilgung von Gesellschafterdarlehen (EUR +2,3 Mio.).

## 3 | PERSONAL

In der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. ist kein eigenes Personal angestellt. Die Projektmanagementleistungen werden durch die Gesellschafterin erbracht und der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. verrechnet.

Die beiden Geschäftsführer und die Prokuristen sind jeweils vom Gesellschafter entsandt. Es erfolgt keine Vergütung der Geschäftsführer.

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

## 4| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DER GESELLSCHAFT

Nach Fertigstellung der Baufelder 5 und 7 ist eine Übertragung der Gesellschaft in den Bestand der ARE Austrian Real Estate GmbH vorgesehen (voraussichtlich 2025). Auf Basis der dann zu erwartenden Mieteinnahmen ist von einer konstanten Entwicklung und keinen nennenswerten Risiken für die Gesellschaft auszugehen.

## 5| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

## 6| SONSTIGES

Die Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. ist verpflichtet, den Kodex der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. einzuhalten.

Die Erreichung der Ziele des Kodex sowie die Unternehmensüberwachung ist durch das Controlling der ARE Austrian Real Estate Development GmbH gewährleistet. Geschäftsleitung und Überwachungsorgane arbeiten auf Basis von Transparenz-, Offenlegungs- und Vertraulichkeitspflichten eng zusammen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.

Das Unternehmen betreibt keine Forschung und Entwicklung und hat keine Zweigniederlassungen.

Es werden keine Finanzinstrumente eingesetzt, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Wien, am 4.März 2025

Die Geschäftsführer



DI Gerd Pichler



Dipl. - Cec. Florian Niefind

# **PROTOKOLL**

**über die am 21. Mai 2025 in 1020 Wien,  
Trabrennstraße 2b, abgehaltene**

## **ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG**

**der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.**

**mit dem Sitz in Wien und über die bei dieser gefassten Beschlüsse**

### **Anwesend:**

Mag. Dr. Christine Dornaus,  
als Geschäftsführerin der ARE Austrian Real Estate Development GmbH,  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

Mag. Martin Hübner,  
als Prokurist der ARE Austrian Real Estate Development GmbH,  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

### **Tagesordnung:**

1. Beschlussfassung über die Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024
4. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025
5. Allfälliges

Herr Mag. Hübner übernimmt den Vorsitz in der heutigen Generalversammlung.

Herr Mag. Hübner begrüßt die Erschienenen und stellt aufgrund der Anwesenheit von Vertretern des Alleingeschafters, die sich mit der Abhaltung der heutigen Generalversammlung einverstanden erklären, fest, dass die heutige Generalversammlung auch ohne förmliche Einberufung beschlussfähig ist.

Über Rückfrage durch den Vorsitzenden der heutigen Generalversammlung erfolgen keine Einwendungen gegen die Tagesordnung. Die Tagesordnung wird von Herrn Mag. Hübner sohin als einstimmig genehmigt festgestellt.

Zu den Punkten der Tagesordnung im Einzelnen:

**1. Beschlussfassung über die Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024:**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Lagebericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist, wird festgestellt und somit genehmigt.

**2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024:**

Der ausgewiesene Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von EUR 9.330.054,08, der sich aus dem Gewinnvortrag von EUR 10.724.020,08 und dem Jahresfehlbetrag von EUR 1.393.966,00 zusammensetzt, wird zur Gänze an die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ausgeschüttet.

**3. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024:**

Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 die uneingeschränkte Entlastung erteilt.

**4. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025:**

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

**5. Allfälliges:**

Es erfolgen keine Wortmeldungen, sodass Herr Mag. Hübner die Generalversammlung schließt.

Hierüber wurde das Protokoll aufgenommen, gelesen und gefertigt.

  
.....  
ARE Austrian Real Estate Development GmbH



## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

#### Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 26. Februar 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

#### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.



- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

## **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

## **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.



## **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Michael Melcher.

Wien

10. März 2025

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Melcher', written in a cursive style.

qualifiziert elektronisch signiert:  
Mag. Michael Melcher  
Wirtschaftsprüfer