1. Lagebericht

1.1. Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Wiener Immobilienmarkt zeigt sich zu Beginn des Jahres 2026 in einer Phase der möglichen langfristigen Stabilisierung, jedoch weiterhin unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Die österreichische Gesamtwirtschaft ist 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen; für 2026 wird eine moderate Fortsetzung der Erholung erwartet. Gleichzeitig blieb die Inflation erhöht, mit erwarteter weiterer langfristiger Normalisierung, was sich weiterhin auf Baukosten, Finanzierungskosten und Kaufkraft auswirkt. Am Wiener Wohnungsmarkt ist die strukturelle Angebotsverknappung weiterhin deutlich erkennbar und weiterhin steigend.

Die Fertigstellungen liegen generell signifikant unter dem Niveau der Vorjahre und führen insbesondere im leistbaren Segment zu einem Nachfrageüberhang. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, getrieben durch Bevölkerungswachstum, Urbanisierung und steigende Haushaltszahlen.

Die Preisentwicklung zeigt eine Stabilisierung mit moderatem Wachstum. Während sich das Eigentumssegment selektiv entwickelt, bleibt der Druck im Mietsegment aufgrund struktureller Nachfrage hoch. Das Finanzierungsumfeld hat sich leicht verbessert, bleibt jedoch restriktiv. ESG-Anforderungen sowie energieeffiziente Bauweisen gewinnen weiter wesentlich an Bedeutung.

Die Stadt Wien setzt, trotz finanzieller Engpässe parallel ihre Wohnbauoffensive fort und versucht durch die Forcierung neuer Stadtentwicklungsgebiete neue Entwicklungsimpulse zu schaffen.

Ausblick

Für 2026 und 2027 ist weiterhin von einem angespannten Markt auszugehen. Die Kombination aus sinkender Neubautätigkeit und steigender Nachfrage führt zu strukturellem Druck im Wohnungsmarkt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleibt verhalten. Projektentwicklungen erfordern weiterhin konservative Kalkulation und selektive Umsetzung.

Der Fokus verschiebt sich weiter in Richtung ESG-konformer, energieeffizienter und technologisch optimierter Bauweisen. Unternehmen wie KALLCO, mit entsprechender Positionierung, verfügen über Wettbewerbsvorteile, die aber auch nur unter dem Aspekt der Finanzierungssicherheit der einzelnen Projekte gewährleistet ist.

Darüber hinaus hat KALLCO mit weiterer Grundstücksbevorratung abgesichert, dass unter Annahme von durchschnittlichen Behördenbearbeitungszeiträumen nach Abarbeitung des derzeit in Bearbeitung befindlichen Projektvolumens nach 2030 Anschlussprojekte gegeben sind.

Darüber hinaus setzt man in der Geschäftsführung nach wie vor auf bestehende partnerschaftliche Investorenbeziehungen und geht man von weiteren Beauftragungen in den nächsten Jahren aus, nachdem sich die derzeitige Investment- und Zinsensituation wieder normalisiert hat und dadurch wieder institutionelle Investoren Veranlagungen vornehmen.

1.2. Lage der Gesellschaft

Die KALLCO Development GmbH & Co KG ist als erfahrener Immobilienentwickler in Wien weiterhin ausgezeichnet positioniert. Der Fokus liegt auf energieautarken, nachhaltigen Wohn- und Gewerbeprojekten. Technische Innovation, effiziente Planung sowie partnerschaftliche Projektabwicklung bilden die Grundlage der Unternehmensstrategie und ermöglichen eine wirtschaftlich sowie ökologisch nachhaltige Projektumsetzung.

Diese Fundamente bilden die Grundlage der Unternehmensstrategie und sichern die Schaffung langfristiger Werte für Nutzer:innen, Investor:innen und die Stadt Wien ab. Die bestehenden Unternehmens- und Projektkennzahlen bzw. Entwicklungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Beteiligung an drei weiteren Stadtentwicklungsgebieten sollte die Unternehmensziele langfristig absichern und wird sich KALLCO auch weiterhin als erfahrenes Unternehmen in den zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen proaktiv einbringen.

Im Jahr 2025 wurde ein Projekt mit insgesamt 113 Wohneinheiten und 390 Stellplätzen fertiggestellt. Die Verwertung der Wohneinheiten ist im Laufen und zu ca. 2/3 abgeschlossen.

Weiters befinden sich 333 Wohneinheiten, 350 Stellplätze und 1.090m2 Gewerbeflächen im Bau und wird hier eine Fertigstellung 2026 erwartet. Darüber hinaus wurde mit der Realisierung von weiteren 605 Wohneinheiten begonnen, die 2027/20208 fertiggestellt sein werden. In Entwicklung stehen weitere ca. 841 Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von ca. 53.206 m2 und Gewerbeflächen von ca. 1.500 m2, sowie ca. 370 Stellplätze.

Vermögenslage

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	+/- T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	11.145	10.478	667	6,4
Lieferforderungen	47	1.724	-1.677	-97,3
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.753	0	1.753	k. A.
sonstige Forderungen	5	349	-344	-98,6
flüssige Mittel	2.317	81	2.236	>999,9
Rechnungsabgrenzungsposten	12	14	-2	-13,3
	15.279	**12.646**	**2.633**	**20,8**
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	5.866	4.774	1.093	22,9
Lieferverbindlichkeiten	5.186	2.008	3.179	158,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2	-2	-100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	43	80	-38	-47,0
sonstige Verbindlichkeiten	705	119	586	493,8
	11.800	**6.983**	**4.817**	**69,0**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**3.479**	**5.663**	**-2.184**	**-38,6**
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	34	21	13	65,6
Sachanlagen	587	234	353	151,1
	621	**254**	**366**	**144,2**
langfristiges Fremdkapital				
Lieferverbindlichkeiten	**425**	**1.618**	**-1.192**	**-73,7**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**3.674**	**4.299**	**-625**	**-14,5**
Kommanditkapital	**100**	**-1.280**	**1.380**	**k. A.**
Kapitalrücklagen	**500**	**500**	**0**	**0,0**
Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	**3.074**	**5.079**	**-2.004**	**-39,5**
Summe Eigenkapital	**3.674**	**4.299**	**-625**	**-14,5**
Summe Fremdkapital	**12.226**	**8.601**	**3.625**	**42,1**
Bilanzsumme	**15.900**	**12.900**	**3.000**	**23,3**

Finanzlage

- Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
Ergebnis vor Steuern	**475**	**2.539**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	2	0
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	83	67
Geldfluss aus dem Ergebnis	**560**	**2.605**
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-397	-1.836
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	1.093	3.150
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2.570	-3.880
	3.350	**-2.499**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**3.825**	**39**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3.825**	**39**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	**-451**	**-59**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-1.100	0
Einzahlung von Kapitalrücklagen	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-38	-8
	-1.138	**-8**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**2.236**	**-28**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**81**	**108**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**2.317**	**81**

Ertragslage

	2025 T€	2024 T€	+/- T€	%
Umsatzerlöse	29.294	74.309	-45.016	-60,6
Bestandsveränderungen	27.204	-12.849	40.052	k. A.
Betriebsleistung	**56.498**	**61.461**	**-4.963**	**-8,1**
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen				
Materialaufwand	-53.282	-56.604	3.322	5,9
Rohertrag I	**3.216**	**4.857**	**-1.641**	**-33,8**
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-1.496	-1.457	-39	-2,7
soziale Aufwendungen	-414	-376	-38	-10,0
	-1.909	-1.833	-77	-4,2
Rohertrag II	**1.306**	**3.024**	**-1.717**	**-56,8**
sonstige betriebliche Erträge	75	515	-440	-85,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-816	-926	110	11,9
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**565**	**2.612**	**-2.047**	**-78,4**
Abschreibungen	-83	-67	-16	-24,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**482**	**2.546**	**-2.063**	**-81,1**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7	-7	0	0,0
Jahresüberschuss	**475**	**2.539**	**-2.063**	**-81,3**
Veränderung von Rücklagen				
Auflösung von Kapitalrücklagen	0	2.540	-2.540	-100,0
Jahresgewinn	**475**	**5.079**	**-4.603**	**-90,6**

Umsatzrentabilität

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

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse	**0,8 %**	**4,1 %**

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 10) zum Eigenkapital.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 10) x 100 / Eigenkapital zum 1.1.2025	**11,1 %**	**144,2 %**

Gesamtkapitalrentabilität

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

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 1.1.2025	**3,7 %**	**22,9 %**

1.3. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der Gesellschaft

Die wesentlichen Risiken liegen weiterhin in Baukosten, Finanzierungskosten, regulatorischen Anforderungen sowie Genehmigungsverfahren. Gleichzeitig bestehen Chancen durch stabile Nachfrage im Mietsegment. Ein strukturiertes Risikomanagement, konservative Finanzierungsstrategien und die Chance der Bestandserweiterung für den Mutterkonzern sichern die Wettbewerbsfähigkeit ab. Weiters liegen alle behördlichen Genehmigungen, die für den zukünftigen Zeitraum von rund 2 Jahren und somit für die Umsetzung laufender Projekte relevant sind, vor.

1.4. Forschung und Entwicklung

KALLCO zählt nach wie vor zu den Vorreitern bei der Entwicklung von Gebäuden mit energieautarker Betriebsweise im städtischen Raum und verfügt über mehrere schutzrechtlich registrierte Entwicklungen bzw. Patente, die auch bei allen laufenden und zukünftigen Projekten Anwendung finden. Durch systematische F&E-Aktivitäten wurden in den letzten Jahren technische Lösungen zur intelligenten Energiegewinnung, -speicherung und -verteilung auf Gebäudeebene entwickelt. Diese Technologien ermöglichen es Immobilien nahezu vollständig, unabhängig vom öffentlichen Energienetz, autark zu betreiben.

Weiters erfolgte plangemäß eine weitere Musterschutzanmeldung, die eine optimierte Lösung für die Ausführung von Fassaden im Hochhausbereich bietet. Dieses System ermöglicht eine höherwertige Dämmungsqualität bei maximal optimierter Aufbaustärke und gleichzeitig gewährleistetem Brandschutzverhalten. Dadurch ergibt sich eine Mehrfläche aus bestehenden bzw. üblichen Flächenwidmungskubaturen. Dies ermöglicht KALLCO ein weiteres Entgegenwirken auf steigende Grundstücks- bzw. Baukosten.

Die aktuellen Patente und Gebrauchsmuster werden in einem laufenden Innovationsprozess durch eigene Entwicklungsteams und externe Forschungskooperationen weiterentwickelt. Die Innovationskraft wird durch enge Zusammenarbeit mit Universitäten und Instituten (z. B. TU Wien, AIT – Austrian Institute of Technology) gestützt. Ziel ist die Überführung von Prototypen in marktfähige Lösungen, insbesondere im Kontext der EU-taxonomiekonformen Bauweise und den Klimaneutralitätszielen 2050. Die entwickelten Lösungen von KALLCO erfüllen nationale und internationale Standards im Bereich Nachhaltigkeit (z. B. klimaaktiv Gold, ÖGNI/DGNB) und stellen sicher, dass die Innovationen nicht nur technisch, sondern auch regulatorisch und wirtschaftlich tragfähig sind. Darüber hinaus werden sie auch nach Zertifizierung umgehend bei den eigenen Projekten angewendet. Diese Innovationsstrategie stärkt die Marktposition als zukunftsorientierter Bauträger, ermöglicht Differenzierung im Wettbewerb und leistet einen relevanten Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors in Wien und darüber hinaus.

1.5. Bestehende Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

.....
02.04.2026, Ing. Stefan Eisinger-Sewald

.....
02.04.2026, DI Gernot Weingraber