1 Geschäftsmodell

Die Delta Pods Architects ZT GmbH ist ein Unternehmen der DELTA Gruppe mit Standorten in Wien und Wels. Als Ziviltechniker-Unternehmen ist die Gesellschaft als Architekturbüro tätig und berechtigt, an Architekturwettbewerben teilzunehmen. Darüber hinaus eröffnet dieser Status die Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit anderen Architekturbüros, was bereits in mehreren Projekten erfolgreich umgesetzt wurde.

Über die DELTA Gruppe

Die DELTA Gruppe ist ein führendes internationales Architektur-, Ingenieur- und Beratungs-Unternehmen mit einem holistischen Dienstleistungs-Portfolio im Immobilienbereich. Mit über 400 Mitarbeiter:innen an mehreren Standorten in Österreich, Tschechien, der Slowakei und der Ukraine betreut die DELTA Gruppe aktuell Immobilienprojekte in Österreich, CEE, SEE und Eurasien mit einem Projektvolumen von über 5 Mrd. EUR pro Jahr. DELTA hat zahlreiche erfolgreiche Bau- und Immobilienprojekte in den Bereichen Industrie & Office, Handel & Entertainment, Kultur & Bildung, Wohnbau, Gesundheitswesen, Hotel & Wellness und Infrastruktur fertiggestellt. Partnerschaftlichkeit, der Einsatz neuester digitaler Tools, der starke Fokus auf den Lebenszyklus und die Nachhaltigkeit von Gebäuden zeichnen die DELTA Gruppe aus.

DELTA Vision und Werte

Die DELTA Gruppe löst die Komplexität, die bei der Planung von Gebäuden entsteht, in den Dimensionen Architektur, Mensch, Management, Umwelt und Ethik. Vernetztes Denken und die ganzheitliche Betrachtung von Lebenszyklen prägen das Handeln.

Als kooperatives Expert:innen-Team und in strategischen Allianzen nutzt die DELTA Gruppe ihr Wissen und ihre Erfahrung, um einen nachhaltigen positiven Einfluss auf unseren Planeten zu leisten. Das ist Antrieb und Anspruch zugleich.

Die DELTA Gruppe versteht die DNA von Gebäuden – mit ihren Menschen, ihrer Ökologie und ihrem Design. Der Anspruch: Exzellenz, denn Planung und Bau wirken über Generationen hinaus.

Das Credo lautet: besser gemeinsam – gemeinsam besser.

In diesem Sinne, ist die Vision von DELTA, **Wegbereiter:innen für bessere Welten zu sein.**

Abgeleitet von dieser Vision, wurden folgende fünf **DELTA Werte** abgeleitet:

- Soziale Verantwortung
- Förderung & Entwicklung
- Wertschätzung
- Nachhaltigkeit
- Begeisterung

2 Unternehmensstruktur

Delta Pods Architects ZT GmbH erbringt Dienstleistungen vorrangig in Österreich, aber auch im CEE-Raum in folgenden Bereichen:

- Architektur, wozu die Entwicklung nachhaltiger, identitätsstiftender Gebäude zählt. Delta Pods Architects versteht Architektur als kommunikativen Prozess mit hoher gesellschaftlicher Verantwortung. Die Leistungen umfassen Konzeptentwicklung, Entwurfs-, Einreich- und Ausführungsplanung sowie die Begleitung von Projekten von der ersten Idee bis zur Realisierung.

- Generalplanung, wozu zusätzlich zur Architektur auch die Koordination und Integration sämtlicher Fachdisziplinen zählen, insbesondere Tragwerksplanung, HKLS, Elektrotechnik, Bauphysik, Brandschutz, Laborplanung und Medizintechnik. Delta Pods Architects übernimmt die Gesamtkoordination aller Projektbeteiligten und bietet Auftraggeber:innen einen zentralen Ansprechpartner („one point of contact“) über sämtliche Planungsphasen hinweg.

- Innenarchitektur, wozu die Entwicklung ganzheitlicher Raum- und Interior-Konzepte zählt. Dies umfasst Material- und Farbkonzepte, Oberflächen- und Möblierungsplanung sowie die Ausarbeitung individueller Interior Design Lösungen mit dem Ziel, Funktionalität, Atmosphäre und Markenidentität in Einklang zu bringen.

- Digitale Planung / BIM, wozu die modellbasierte Planung, Variantenstudien, digitale Kollaboration sowie strukturierte Datenbereitstellung über den gesamten Projektlebenszyklus zählen. Durch den Einsatz von Building Information Modeling (BIM) werden Transparenz, Kosten- und Terminsicherheit sowie effiziente Abstimmungsprozesse sichergestellt. Diese Dienstleistungen sind integraler Bestandteil aller Planungsleistungen.

- Örtliche Bauaufsicht, Baustellenlogistik und Baustellenkoordination, wozu die Vertretung der Auftraggeber:innen auf der Baustelle, Qualitätskontrolle, Termin- und Kostenüberwachung sowie die Koordination der ausführenden Unternehmen zählen. Digitale Modelle unterstützen dabei die Ausschreibung, Prüfung und laufende Qualitätssicherung während der Bauausführung.

3 Geschäftsverlauf

Der österreichische Bau- und Immobilienmarkt war im Jahr 2025 weiterhin von einer angespannten konjunkturellen Situation geprägt. Das reale Wirtschaftswachstum blieb moderat, während die Bauwirtschaft insbesondere im Wohnungsneubau deutlich unter Druck stand. Im Wohnungsbereich blieb die Nachfrage aufgrund gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten, gestiegener Finanzierungskosten und restriktiver Kreditvergabestandards gedämpft. Gleichzeitig war ein Rückgang öffentlicher Ausschreibungen infolge der budgetären Situation der öffentlichen Hand zu beobachten.

Trotz dieses herausfordernden Marktumfelds konnte sich Delta Pods Architects ZT GmbH in mehreren Kernsegmenten erfolgreich behaupten.

Besondere Bedeutung kam weiterhin den Kernsegmenten Gesundheit, Bildung, Industrie und Infrastruktur zu, in denen Investitionen weitgehend stabil blieben. Gleichzeitig blieb der Wohnbau über das Jahr hinweg schwach. Die reduzierte Neubautätigkeit führt jedoch mittelfristig zu einem steigenden Wohnraumbedarf,

wodurch perspektivisch ein möglicher Nachholeffekt erwartet wird.

Sonstige geographische Märkte
Neben den Kernmärkten war die Delta Pods Architects ZT GmbH weiterhin auch in Deutschland erfolgreich tätig. Die Aktivitäten erfolgten primär für einen über die Grenzen hinaus sehr bekannten Auftraggeber im Bereich Möbelhandel. Bei diesem haben wir derzeit ca. 50 Projekte im nördlichen Deutschland im Auftrag. Weiters sind wir im Rahmen von Architekturwettbewerben in Zusammenarbeit mit namhaften Architekturbüros tätig.

Ein eigenständiger Marktausbau in diesem Land war im Berichtsjahr nicht vorgesehen; vielmehr stand die projektbezogene Begleitung bestehender Auftraggeberinnen im Vordergrund.

Engagement in Netzwerken, Initiativen und Branchenorganisationen
Im Bereich der Architektur gibt es Kooperationen mit Architekturbüros.

Organisation und Personalentwicklung
Ein wesentlicher Schwerpunkt lag im Jahr 2025 auf der Weiterentwicklung der Organisations und Führungskultur innerhalb der Delta Pods Architects ZT GmbH. Im Bereich Human Potential & Culture wurden zahlreiche Initiativen zur Stärkung der Mitarbeiterentwicklung, Führungskräftequalifizierung und Unternehmenskultur umgesetzt.

Ein zentrales Element stellt dabei die DELTA Academy dar, die als gruppenweites Weiterbildungs und Entwicklungsprogramm aufgebaut wurde. Ziel dieses Programmes ist es, Führungskräfte und Mitarbeitende in ihrer fachlichen und persönlichen Entwicklung zu unterstützen und gleichzeitig die zukünftige Innovations und Wettbewerbsfähigkeit der Delta Pods Architects ZT GmbH zu sichern.

Digitale Transformation
Die digitale Transformation stellt einen wesentlichen strategischen Entwicklungsschwerpunkt der Delta Pods Architects ZT GmbH dar. Ziel der entsprechenden Initiativen ist es, die Effizienz und Qualität der Projektabwicklung weiter zu steigern, interne Prozesse zu optimieren sowie die digitale Kompetenz der Organisation kontinuierlich auszubauen. Gleichzeitig verfolgt Delta Pods Architects ZT GmbH das Ziel, digitale Werkzeuge und Methoden stärker in die gesamte Wertschöpfungskette der Planungs- und Beratungsleistungen zu integrieren.

Im Berichtsjahr wurden mehrere Maßnahmen umgesetzt, um digitale Arbeitsweisen innerhalb der Unternehmensgruppe weiter zu etablieren. Dazu zählt insbesondere die gruppenweite Einführung neuer digitaler Tools zur Unterstützung der täglichen Projektarbeit sowie zur effizienteren Nutzung technischer Regelwerke und Normen. Diese Anwendungen tragen dazu bei, Planungs- und Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und die Qualität der Projektergebnisse weiter zu erhöhen.

Parallel dazu wurden neue digitale Formate für Wissensmanagement und interne Weiterbildung entwickelt. Digitale Schulungsformate und mehrsprachige Lerninhalte ermöglichen eine standortübergreifende Wissensvermittlung und unterstützen insbesondere die internationale Zusammenarbeit innerhalb der DELTA Gruppe. Ein kontinuierlicher Ausbau soll ab 2026 erfolgen.

Zur Förderung von Innovation und Wissenstransfer wurden darüber hinaus gruppenweite Austauschformate zu digitalen Themen etabliert bzw. weiterentwickelt. Diese Plattformen dienen der Vernetzung von Expert:innen aus unterschiedlichen Disziplinen und Standorten und unterstützen die kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler Kompetenzen innerhalb der Organisation.

Die digitale Transformation wird auch in den kommenden Jahren ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie bleiben und wesentlich dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit sowie die Innovationskraft der Delta Pods Architects ZT GmbH nachhaltig zu stärken.

4 Darstellung der Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	**8 458**	**13 382**
kurzfristiges Fremdkapital	**7 839**	**12 115**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**619**	**1 267**
Anlagevermögen	**676**	**682**
langfristiges Umlaufvermögen	**11**	**0**
langfristiges Fremdkapital	**165**	**275**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**1 141**	**1 674**
Stammkapital	**70**	**70**
Bilanzgewinn	**1 071**	**1 604**
Summe Eigenkapital	**1 141**	**1 674**
Summe Fremdkapital	**8 004**	**12 389**
Bilanzsumme	**9 145**	**14 064**

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Liquidität	0,08	0,12	0,09
Verschuldungsgrad in %	701,68	739,95	275,96

- Kapitalflussrechnung

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**1 356**	**1 973**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**208**	**806**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**1 564**	**2 779**
Zahlungen für Steuern	**-659**	**375**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**905**	**3 155**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**-159**	**-287**

Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-1 603**	**-1 643**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-857**	**1 224**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**1 524**	**587**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**667**	**1 811**

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse	18 198	18 399
Bestandsveränderungen	7 756	5 179
Betriebsleistung	**25 954**	**23 578**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	8 275	6 942
Rohertrag I	**17 679**	**16 636**
Personalaufwand	11 189	9 418
Rohertrag II	**6 490**	**7 218**
sonstige betriebliche Erträge	207	759
sonstige betriebliche Aufwendungen	5 154	5 761
Finanzerträge	39	7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1 582**	**2 223**
Abschreibungen	204	204
Abschreibungen aus Finanzanlagen und Abschreibungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	4	10
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1 374**	**2 010**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18	37
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1 356**	**1 973**
Steuern vom Einkommen	287	475
Jahresüberschuss	**1 069**	**1 499**
Veränderung von Rücklagen	0	105
Jahresgewinn	**1 069**	**1 604**

Umsatzrentabilität

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

Berechnung:	2025	2024
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100}}{\text{Umsatzerlöse+ Veränderung nnaL}}$	**5,2 %**	**8,4 %**

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 14) zum Eigenkapital.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 14) x 100 / Eigenkapital zum 01.01.2025	**81,0 %**	**108,5 %**

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 01.01.2025	**9,8 %**	**36,7 %**

5 Bericht über die Entwicklung, Risiken und Unsicherheiten

5.1 Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung

Die Marktsituation im Bereich Bau- und Immobilienbereich war 2025 weiterhin stagnierend.
Geopolitische Unsicherheiten sowie die Zinslandschaft bremsten weiterhin Investitions- und damit Bauaktivitäten in den Hauptmärkten der Delta Pods Architects ZT GmbH.
Aufgrund der breitgestreuten Auftraggeberschaft von DELTA (öffentlich als auch privat) als auch der diversen Produktpalette konnte dem gut entgegengewirkt werden.

Allgemeine Risiken und Unsicherheiten

Die größten Risiken hatten wir bei Projekten, die wir im Zuge eines Firmenzukaufs übernommen hatten.
Wir sind nun dabei, auch bei laufenden negativen Projekten monatlich die Entwicklung genau zu beobachten, um rechtzeitig eingreifen zu können.

5.2 IT Security

Angesichts der weiter zunehmenden Professionalisierung von Cyberangriffen und der steigenden regulatorischen Anforderungen lag der Schwerpunkt der IT-Sicherheitsmaßnahmen der DELTA Gruppe im Jahr 2025 verstärkt auf der Weiterentwicklung von Prozessen, Automatisierung und organisatorischer Resilienz. Ziel war es, bestehende Sicherheitsmaßnahmen nicht nur technologisch, sondern auch strukturell und nachhaltig zu stärken.

Optimierung von Sicherheitsprozessen und Incident Response
Im Jahr 2025 wurden bestehende IT-Sicherheitsprozesse überprüft, standardisiert und weiter professionalisiert. Insbesondere im Bereich Incident Response wurden klare Abläufe, Rollen und Eskalationsmechanismen definiert, um im Sicherheitsfall rasch, koordiniert und nachvollziehbar reagieren zu können.
Automatisierung zur Reduktion von Fehlerquellen
Zur Minimierung manueller Eingriffe und potenzieller Fehlkonfigurationen wurde der Automatisierungsgrad in sicherheitsrelevanten Bereichen weiter erhöht. Automatisierte Überwachungs-, Prüf- und Reaktionsmechanismen trugen dazu bei, Sicherheitsvorfälle frühzeitig zu erkennen und standardisierte Gegenmaßnahmen zuverlässig einzuleiten.
Vorbereitung auf regulatorische Anforderungen (NIS2)
Im Hinblick auf die bevorstehende Umsetzung der NIS2-Richtlinie wurden erste organisatorische und technische Vorbereitungsmaßnahmen gesetzt. Dazu zählten Risikoanalysen, die Evaluierung bestehender Sicherheitsmaßnahmen sowie die strukturierte Dokumentation sicherheitsrelevanter Prozesse und Verantwortlichkeiten.
Weiterentwicklung des IT-Sicherheitsbewusstseins
Das Sicherheitsbewusstsein der Mitarbeiter:innen blieb auch 2025 ein wesentlicher Bestandteil der IT-Security-Strategie. Schulungsmaßnahmen wurden weiterentwickelt und stärker praxisorientiert gestaltet, um aktuelle Bedrohungsszenarien realitätsnah zu vermitteln und die Handlungssicherheit im Arbeitsalltag zu erhöhen.
Stärkung von Resilienz und Notfallvorsorge
Die bestehenden Backup- und Disaster-Recovery-Konzepte wurden regelmäßig überprüft und durch Tests ergänzt. Ziel war es, nicht nur die technische Wiederherstellung von Systemen sicherzustellen, sondern auch die organisatorische Handlungsfähigkeit im Krisenfall weiter zu verbessern.

6 Bericht über Forschung und Entwicklung

Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsprojekte im Fokus

Die DELTA Gruppe konzentrierte sich 2025 auf die Entwicklung und Implementierung neuer Technologien und Methoden im Bereich Nachhaltigkeit und Digitalisierung.
Die Maßnahmen und Projekte zeigen das Engagement von DELTA für die Förderung nachhaltiger und innovativer Lösungen, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen und Herausforderungen der Bau- und Immobilienbranche gerecht werden.

Neben der Zusammenarbeit mit Start-ups und Arbeitsgruppen in externen Netzwerken und Innovationsplattformen, wie „Habitat2030“, „Digital findet Stadt“ oder „IG-Lebenszyklus“, fokussierten sich auch weiterhin interne DELTA-Arbeitsgruppen 2025 an agilen Entwicklungsvorhaben, sowie auch an Digitalisierungsprojekten in der Nachhaltigkeitsbewertung.

Forschungsprojekte im Bereich kreislauffähiges Bauen und Künstliche Intelligenz:

Delta Pods Architects ZT GmbH beteiligt sich seit 2024 als Partner an zwei geförderten Forschungsprojekten, gemeinsam mit einem multidisziplinären Konsortium.

Das FFG-Projekt „Re:stock Industry“ beschäftigt sich mit einem digitalen Framework zur kreislauforientierten

Wiederverwendung von Bestandstragwerken für vertikale Produktionen. In diesem Projekt teilt Delta Pods Architects ZT GmbH ihre Expertise in den Rahmenbedingungen für Industrieplanung, Ökobilanzierung und unterstützt bei der Entwicklung von Bewertungsindikatoren.

Der Antrag für das Sondierungsprojekt „LiveDetail" im Rahmen der FFG-Ausschreibung „TECHNOLOGIEN UND INNOVATIONEN FÜR DIE KLIMANEUTRALE STADT AUSSCHREIBUNG 2025" wurde positiv bewertet und startet mit Anfang 2026. Hier arbeitet ein Konsortium gemeinsam mit Delta Pods Architects ZT GmbH an einem neuartigen Ansatz zur digitalen Erschließung, Strukturierung und Wiederverwendung konstruktiver 2D-Planungsdetails.

Im BMIMI-Leitprojekt „Kr(ai)sbau" arbeiten 32 Partner daran, mithilfe künstlicher Intelligenz kreislauffähige und skalierbare Lösungen im Umgang mit Gebäudebestand zu schaffen. DELTA wirkt hier unter anderem an der Umsetzung der entwickelten Strategien und Lösungen an realen Demoprojekten mit.

Eine laufende Evaluierung und Validierung aller Projekte und Maßnahmen erfolgt durch die verantwortlichen Projektleiter:innen mit Unterstützung des Innovationsmanagements.

Wels, am 28. Mai 2026 — Dipl.-Ing. Rudolf Stürzlinger

Wels, am 28. Mai 2026 — Dipl.-Ing. Konrad Scheibl

Wels, am 28. Mai 2026 — Dipl.-Ing. Wolfgang Kradischnig

Wels, am 28. Mai 2026 — Dipl.-Ing. Markus Hiden

Wels, am 28. Mai 2026 — Dipl.-Ing. (FH) Dieter Greiner