

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE hat ihren Sitz in Deutschland und ist seit 2017 unter der Handelsregisternummer HRB 16879 im Handelsregister Bochum eingetragen. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Universitätsstraße 133, 44803 Bochum. Die Gesellschaft ist im Bereich Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurde nach den IFRS Accounting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß

IAS 34 anzuwenden sind. Er umfasst die Vonovia SE sowie deren Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2026 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Der Vorstand der Vonovia SE hat den Konzernzwischenabschluss am 29. Juli 2026 aufgestellt und zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

2 Währungsumrechnung

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2025	30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Basis: 1 €				
AUD – Australischer Dollar*	1,76	1,65	-	1,66
CHF – Schweizer Franken	0,93	0,92	0,94	0,92
GBP – Britisches Pfund	0,87	0,86	0,84	0,87
JPY – Japanischer Yen**	-	185,08	-	184,60
NOK – Norwegische Krone	11,84	11,31	11,64	11,17
SEK – Schwedische Krone	10,82	11,09	11,10	10,79

* Angabe der Währungskurse für den australischen Dollar erstmalig ab 2025 aufgrund der im Jahr 2025 erfolgten Anleiheemission in AUD.

** Angabe der Währungskurse für den japanischen YEN erstmalig ab 2026 aufgrund der im Jahr 2026 erfolgten Anleiheemission in JPY.

3 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

Vonovia wurde am 12. Mai 2026 durch die LEB Beteiligung QB GmbH das verbindliche Angebot zum Erwerb weiterer 40,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, unterbreitet. Der Kaufpreis für die Gesamttransaktion in Höhe von 1,00 € wurde aus Barmitteln beglichen.

Am 9. Juni 2026 wurde die Kartellfreigabe durch das Bundeskartellamt für den angebotenen Zusammenschluss erteilt. Innerhalb der unwiderruflichen Bindungsfrist wurde das Angebot zum Erwerb der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH am 30. Juni 2026 durch Vonovia angenommen. Zum 30. Juni 2026 hält Vonovia somit über ihre Tochtergesellschaft Larry II Targetco (Berlin) GmbH mit Sitz in Berlin 80,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH.

Vonovia hat die Beherrschung über die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit Erteilung der kartellrechtlichen Freigabe am 9. Juni 2026 erlangt. Der Erwerbszeitpunkt im Sinne des IFRS 3 entspricht somit dem 9. Juni 2026.

Vonovia hat über ihre Tochtergesellschaft Larry II Targetco (Berlin) GmbH mit Sitz in Berlin vor dem Zusammenschluss bereits 40,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH gehalten. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb in Form eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3. Der Buchwert der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH lag zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses bei 0,0 Mio. €. Die vorläufige Bewertung der bis zum Zusammenschluss bereits gehaltenen Eigenkapitalanteile zum beizulegenden Zeitwert bestätigte den Buchwert und führte somit zu keiner ergebniswirksamen Wertanpassung.

Zum Zeitpunkt der Einstellung der Equity-Methode verzeichnete die Gesellschaft nicht erfasste Verluste. Diese beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 5,0 Mio. €. Der kumulierte Betrag der bis zur Erlangung der Beherrschung nicht erfassten Verluste beträgt zum 30. Juni 2026 13,1 Mio. €.

Die QUARTERBACK New Energy Gruppe umfasste zum 9 Juni 2026 63 Gesellschaften, die im Zuge der Vollkonsolidierung einbezogen werden. Des Weiteren war die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH an einem assoziierten Unternehmen beteiligt. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Planung, die Errichtung und den Betrieb regenerativer Energieanlagen sowie in diesem Zusammenhang zu erbringende Dienstleistungen. Mit dem Erwerb stärkt Vonovia ihre Aktivitäten im Bereich alternative Energiekonzepte.

Die vorläufige Allokation des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (Purchase Price Allocation) der QUARTERBACK New Energy Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der QUARTERBACK New Energy Gruppe zum 31. Mai 2026. Die Zuordnung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden und eine Allokation auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten ist infolge des erst kürzlich vollzogenen Erwerbs der QUARTERBACK New Energy Gruppe noch nicht final abgeschlossen. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert die erwarteten wirtschaftlichen Potenziale der erworbenen Projektpipeline sowie Synergieeffekte aus der Zusammenführung von Aktivitäten im Bereich alternativer Energiekonzepte.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	13,0
Sachanlagen	17,5
Finanzielle Vermögenswerte	2,5
Liquide Mittel	6,2
Immobilienvorräte	99,9
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	35,4
Summe Vermögenswerte	174,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	220,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	19,0
Summe Schulden	264,7
Nettovermögen zu Zeitwerten	-90,2
Gegenleistung	-56,5
Beizuliegender Zeitwert At-equity Beteiligung	0,0
Nicht beherrschende Anteile	-19,4
Goodwill	14,3

Vor dem Zusammenschluss bestand gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH eine Darlehensforderung mit einem Nominalbetrag in Höhe von 90,0 Mio. € und einer zum Erwerbszeitpunkt kumuliert erfassten Wertberichtigung in Höhe von 45,0 Mio. €. Die wertgeminderte Forderung wird mit ihrem beizuliegenden Zeitwert bewertet. Dies führt zu einer Reduzierung der Gegenleistung in Höhe von 45,0 Mio. €. Darüber hinaus sind nicht angesetzte Zinsen aus dem Darlehen zu berücksichtigen, wodurch sich die Gegenleistung um weitere 11,5 Mio. € reduzierte. Die Bestimmung der Höhe der Gegenleistung ist ebenfalls noch vorläufig.

Die nicht beherrschenden Anteile werden auf Basis des Anteils an den vorläufig erfassten Vermögenswerten und Schulden von der QUARTERBACK New Energy Gruppe berücksichtigt.

Hätte Vonovia den Erwerb der QUARTERBACK New Energy Gruppe bereits am 1. Januar 2026 vollzogen und wären seitdem die Geschäftsaktivitäten in den Konzernabschluss einbezogen worden, hätten diese im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2026 mit 5,6 Mio. € zu den Erlösen und mit -12,7 Mio. € zum Periodenergebnis beigetragen. Tatsächlich trug das Geschäft im bisherigen Jahresverlauf mit 0,0 Mio. € zu den Erlösen und mit 0,0 Mio. € zum Periodenergebnis bei.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich keine als uneinbringlich eingestuft. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 13,5 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem zum beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 13,5 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2026 sind in Bezug auf die Akquisition der QUARTERBACK New Energy Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 0,2 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlösungen, welche sich auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken. Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil.

Die ab dem 1. Januar 2026 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung siehe Kapitel **(A) Grundlagen des Konzernabschlusses** im veröffentlichten Geschäftsbericht 2025 von Vonovia.

5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Juli 2026 hat Vonovia eine Anleihe über 2.000,0 Mio. € in drei Tranchen begeben. Die Laufzeiten der Tranchen betragen 5 sowie 8,5 und 12 Jahre. Dabei wurde die Tranche mit der 5-jährigen Laufzeit im sozialen Format und die Tranche mit der 8,5-jährigen Laufzeit im grünen Format ausgestaltet. Der durchschnittliche Kupon beträgt 3,87 % p.a.

Im Juli 2026 wurde ein ausstehendes Nominalvolumen von EMTN-Anleihen mit einem Teilbetrag in Höhe von 1,2 Mrd. € zurück erworben. Der noch offene Teilbetrag einer dieser Anleihen mit rund 297,1 Mio. € wurde im Juli 2026 vorzeitig gekündigt und wird zum 27. August 2026 zurückgezahlt.

Die Vonovia SE hat Anfang Juli vertragsgemäß eine Anleihe mit einem ausstehenden Volumen von 542,8 Mio. € zurückgezahlt.

Für die am 15. Juli 2025 geschlossene syndizierte Kreditlinie über 3.000,0 Mio. €, die ursprünglich im Jahr 2030 enden sollte, wurde am 7. Juli 2026 die erste Verlängerungsoption für 1 Jahr ausgeübt. Damit endet der Vertrag im Jahr 2031.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Mieteinnahmen	1.696,3	1.758,9
Betriebskosten	736,9	677,0
Umsatzerlöse aus der Vermietung	2.433,2	2.435,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	82,9	93,0
	2.516,1	2.528,9

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	107,9	100,9
Buchwert der veräußerten Immobilien	-74,1	-67,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	33,8	33,4
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	959,4	274,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.012,7	-274,4
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	21,7	37,9
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-31,6	37,8
	2,2	71,2

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 30. Juni 2026 zu einem positiven Ergebnis von 37,9 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 21,7 Mio. €).

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 160,7 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 199,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 42,5 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 39,9 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 118,2 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 159,7 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 50,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 34,7 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 23,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 23,2 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2026 zu einem Ergebnis in Höhe von 848,1 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 520,3 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel → [D18] Investment Properties). Hierin enthalten sind 7,7 -Mio. € (1. Halbjahr 2025: -16,3 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Berichtszeitraum sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden und in die Bewirtschaftung übergegangen. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2026 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,8 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 0,5 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025 verwiesen.

10 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Aufwendungen für Betriebskosten	690,3	614,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	329,6	340,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	86,9	92,1
	1.106,8	1.046,8

11 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Kostenerstattungen und Versicherungsentschädigungen in Höhe von 54,3 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 59,5 Mio. €) enthalten. Ferner sind hier Wertaufholungen in Höhe von 4,0 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 4,5 Mio. €) im Wesentlichen von Development-to-hold-Projekten enthalten, die im letzten Jahr wertberichtigt wurden. Wertaufholungen auf Development-to-sell-Objekte sind in der Berichtsperiode (1. Halbjahr 2025: 0,0 Mio. €) nicht angefallen.

12 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In Höhe von 12,9 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 3,4 Mio. €) sind Wertberichtigungen auf Development-to-sell-Objekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

13 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,4	4,2
Zinserträge Finance Lease	1,5	1,4
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	24,0	23,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,3	2,2
	39,2	30,8

14 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	405,8	443,2
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-2,1	1,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-2,0	24,8
Effekte aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	32,1	-32,2
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-3,4	-3,4
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	4,7	4,2
Zinsaufwendungen aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	53,8	6,5
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	8,7	9,8
Zinsaufwand Leasing	10,6	10,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,1	18,9
	509,3	483,7

Die Effekte aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente enthalten im Wesentlichen die Folgebewertung der Optionskomponente der im Mai 2025 begebenen Wandelschuldverschreibung. Die Verpflichtung aus dieser Waneloption verringerte sich im 1. Halbjahr 2026 um 29,8 Mio. € (1. Halbjahr 2025: Erhöhung um 21,6 Mio. €).

15 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Beteiligungsergebnis	26,1	27,0
Transaktionskosten	-0,6	-
Bewertung von Kaufpreis- verbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichs- ansprüchen	-7,8	-8,3
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	-88,0	-48,0
Währungseffekte	0,2	2,1
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,1	-
	-70,0	-27,2

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

16 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Ende des Berichtszeitraums die vier Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich der nicht steuerungsrelevante Geschäftsbereich **Sonstiges** ausgewiesen. Dieser beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden separat die Aufwendungen für Betriebskosten sowie in den externen Erlösen die entsprechenden Betriebskostenerlöse ausgewiesen.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet. Die drei Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung, budgetierte Mieterhöhungen) auf, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

Im Segment **Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohnungseigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu.

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Die Zusammenfassung unserer Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den beiden Ländern. Die Verkäufe adressieren eine homogene Kundengruppe und die geschaffenen Prozesse und Vertriebskanäle ähneln sich im Konzern. Die beiden Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung, Wohnungsknappheit) auf, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben. Das Segment beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus. Des Weiteren wird in der Spalte Sonstiges der Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklung im Bereich regenerative Energien berücksichtigt. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel → [\[A3\] Unternehmenszusammenschlüsse](#).

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Developmentgeschäfts sowie für die Kunden im Developmentmarkt und die Art der Kundenakquisition. Die drei Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung) auf. Das Geschäft umfasst in allen drei Ländern die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert.

Die Umsätze und Vorleistungen zwischen den Segmenten werden auf Basis von Marktpreisen verrechnet.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldspositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS Accounting Standards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen sowie Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), bereinigt um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte sowie um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties.

Sondereinflüsse umfassen Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung sowie Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Das Adjusted EBITDA Total ergibt sich aus der Summe von Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2026								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.749,7	800,1	157,2	170,7	2.877,7	894,1	-707,0	3.064,8
davon externe Erlöse	1.749,7	79,2	157,2	170,7	2.156,8	894,1	13,9	3.064,8
davon interne Erlöse		720,9			720,9		-720,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-125,7	-0,7	-126,4	-215,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			16,4		16,4	3,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-238,3				-238,3			
Herstellkosten Development to sell				-130,7	-130,7			
Operative Kosten**	-242,8	-671,6	-8,6	-19,2	-942,2	-69,6	682,5	
Betriebskosten						-614,0		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.268,6	128,5	39,3	20,1	1.456,5	-1,1	-24,5	1.430,9
Sondereinflüsse								-17,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								17,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								848,1
Abschreibungen und Wertberichtigungen/Wertaufholungen								-102,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-10,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-27,0
Zinserträge								30,8
Zinsaufwendungen								-483,7
Sonstiges Finanzergebnis								-27,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)								1.664,8
Ertragsteuern								-599,5
Periodenergebnis								1.065,3

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 203,0 Mio. €, Value-add 227,7 Mio. €, Recurring Sales 3,6 Mio. €, Development 20,9 Mio. € sowie Non Core/Sonstiges 0,6 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 14,9 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development**	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2025								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.692,7	731,2	215,0	212,5	2.851,4	1.579,6	-648,1	3.782,9
davon externe Erlöse	1.692,7	69,6	215,0	212,5	2.189,8	1.579,6	13,5	3.782,9
davon interne Erlöse		661,6			661,6		-661,6	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-185,8	-5,0	-190,8	-896,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			19,7		19,7	5,6		
Aufwendungen für Instandhaltung	-237,7				-237,7			
Herstellkosten Development to sell				-133,9	-133,9			
Operative Kosten**	-229,4	-630,5	-10,2	-16,2	-886,3	-52,4	632,7	
Betriebskosten						-690,3		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	1.225,6	100,7	38,7	57,4	1.422,4	-53,5	-15,4	1.353,5
Sondereinflüsse								-149,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-3,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								520,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen/Wertaufholungen***								-400,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-7,9
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-26,1
Zinserträge								39,2
Zinsaufwendungen								-509,3
Sonstiges Finanzergebnis								-70,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)								751,0
Ertragsteuern								44,2
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								795,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								16,0
Periodenergebnis								811,2

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 191,7 Mio. €, Value-add 202,8 Mio. €, Recurring Sales 3,9 Mio. €, Development 19,4 Mio. € sowie Non Core/Sonstiges 0,7 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 19,4 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten. Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte in Höhe von +3,4 Mio. €.

*** Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte in Höhe von -3,4 Mio. €.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den für die Steuerung des Segments Rental relevanten Materialaufwand sowie die verrechneten Aufwendungen für intern erbrachte Handwerkerleistungen für Instandhaltung. Die operativen Kosten beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleistungen. Zur Darstellung der operativen Entwicklung sowie zur Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA berechnet. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total.

Die vorgenommenen Bereinigungen umfassen periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung sowie Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 17,5 Mio. € (H1 2025: 149,5 Mio. €).

Der deutliche Rückgang bei Transaktionen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen des Vorjahres für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. €. Des Weiteren waren im 1. Halbjahr 2026 positive Einmal-effekte in Höhe von 19,0 Mio. € aufgrund von Auflösung der Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen betrieblichen Erträge aus früheren Jahren berücksichtigt.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Transaktionen*	113,0	-13,0
Personalbezogene Sachverhalte	22,0	11,8
Geschäftsmodelloptimierung	12,4	18,6
Forschung und Entwicklung	2,0	-
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,1	0,1
Summe Sondereinflüsse	149,5	17,5

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingten Personalmaßnahmen und anderen Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-30.06.2026						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					641,3	641,3
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten				160,7		160,7
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	14,0	77,1	0,0			91,1
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	14,0	77,1	0,0	160,7	641,3	893,1
davon zeitraumbezogen				42,5		42,5
davon zeitpunktbezogen	14,0	77,1	0,0	118,2	641,3	850,6
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.749,7	0,2		9,0		1.758,9
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		1,9				1,9
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					35,7	35,7
Andere Umsatzerlöse	1.749,7	2,1		9,0	35,7	1.796,5
Umsatzerlöse	1.763,7	79,2	0,0	169,7	677,0	2.689,6
01.01.-30.06.2025						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					656,2	656,2
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten				199,5		199,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,1	64,4		0,4		77,9
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,1	64,4		199,9	656,2	933,6
davon zeitraumbezogen				39,9		39,9
davon zeitpunktbezogen	13,1	64,4		160,0	656,2	893,7
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.692,7	0,2		3,4		1.696,3
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		5,0				5,0
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					80,7	80,7
Andere Umsatzerlöse	1.692,7	5,2		3,4	80,7	1.782,0
Umsatzerlöse	1.705,8	69,6		203,3	736,9	2.715,6

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen, teilen sich wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026
Deutschland	2.401,0	2.353,9	74.254,3	75.284,9
Ausland	314,6	335,7	10.503,9	10.381,7
davon in Österreich	114,9	120,7	3.276,1	3.268,7
davon in Schweden	199,7	215,0	7.227,8	7.113,0
Summe	2.715,6	2.689,6	84.758,2	85.666,6

Abschnitt (D): Vermögen

17 Geschäfts- oder Firmenwerte

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 30. Juni 2026 1.406,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.391,7 Mio. €). Der Anstieg in Höhe von 14,3 Mio. € resultiert aus dem Ankauf weiterer 40 % Anteile an der QUARTER-BACK New Energy Holding GmbH und der damit einhergehenden Kontrollübernahme. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert wurde dem Segment Sonstiges zugeordnet und aufgrund der Vorläufigkeit der zugrunde liegenden Werte bislang nicht auf Werthaltigkeit überprüft. Darüber hinaus besteht ein Geschäfts- oder Firmenwert unverändert in Höhe von 1.391,7 Mio. € im Segment Value-add. Zum 30. Juni 2026 wurde aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – der Wert der Marktkapitalisierung lag unter dem des bilanziellen Eigenkapitals der Anteilseigner – ein anlassabhängiger Werthaltigkeitstest für das Segment Value-add durchgeführt.

Für die anlassabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 30. Juni 2026 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen, wobei aktuelle Marktentwicklungen berücksichtigt werden.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) Value-add bestätigt. Die Werthaltigkeit wird geprüft durch die Gegenüberstellung des Buchwerts der ZGE Value-add mit deren Nutzungswert. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Demgegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Die ewige Rente wurde auf Basis des Planjahres 2030 unter Berücksichtigung der langfristigen Wachstumsrate in Höhe von 1,5 % (31. Dezember 2025: 1,5 %) ermittelt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

	31.12.2025	30.06.2026
Risikoloser Zinssatz in %	3,25	3,50
Marktrisikoprämie in %	5,25	5,25
Verschuldetes Beta	1,01	1,15
WACC (vor Steuern) in %	7,25	7,67

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add
Geschäfts- oder Firmenwert 30. Juni 2026 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	3.095,3
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	5,34
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	25,60
Geschäfts- oder Firmenwert 31. Dezember 2025 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	3.003,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	5,17
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	28,24

Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte käme es zu keiner Wertminderung im Segment Value-add.

Auch im Vorjahr hätte ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte im Segment Value-add keine Wertminderung verursacht.

18 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2026	82.392,8
Zugänge	167,1
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	12,9
Aktiviert Modernisierungskosten	509,1
Erhaltene Zuschüsse	-0,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-5,3
Umbuchungen von Sachanlagen	2,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	3,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-71,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-366,4
Sonstige Umbuchungen	0,0
Abgänge	-70,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	848,1
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-23,1
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	1,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-177,6
Stand: 30. Juni 2026	83.261,1

Stand: 1. Januar 2025	78.343,1
Zugänge	1.516,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.011,9
Erhaltene Zuschüsse	-10,6
Umbuchungen von Sachanlagen	-
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-17,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-119,6
Sonstige Umbuchungen	13,3
Abgänge	-186,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.390,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-392,2
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	39,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	394,8
Stand: 31. Dezember 2025	82.392,8

In den Werten zum 30. Juni 2026 sind 1.235,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.124,1 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 96,8 Mio. € (31. Dezember 2025: 904,9 Mio. €), keine Abgänge (31. Dezember 2025: 5,2 Mio. €) und Umbuchungen inklusive Wertveränderungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 35,8 Mio. € (31. Dezember 2025: 82,7 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Vermögenswerte in Höhe von 23,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 392,2 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 48,3 Mio. €). Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen sowie die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025.

Vonovia bewertet ihr Portfolio in Deutschland, Schweden und Österreich intern anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Beim Portfolio in Österreich werden zusätzlich für ein Teilportfolio Verkaufsszenarien einer Einzelprivatisierung der Wohnungen unterstellt. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell erfasst. Zur Berücksichtigung der Verkaufspotenziale wird für die österreichischen Bestände der DCF-Detailzeitraum auf 100 Jahre verlängert und auf die Verwendung eines Terminal Value verzichtet.

Zur Abbildung von unterjährigen Wertveränderungen des Immobilienbestands führt Vonovia eine Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios zum Halbjahresabschluss durch.

Für das Immobilienvermögen in Deutschland, Schweden und Österreich erfolgte zusätzlich eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch die Gutachter CBRE GmbH und Savills Sweden SE. Diese bestätigten den Portfoliowert zum 30. Juni 2026 als plausibel und marktkonform.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios bestehend aus Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 30. Juni 2026 auf 85.675,7 Mio. € (31. Dezember 2025: 84.448,2 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (31. Dezember 2025: 3,0 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,2 (31. Dezember 2025: 24,0) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 2.412 € (31. Dezember 2025: 2.361 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Schweden bei 17,0 (31. Dezember 2025: 17,3) und einem Marktwert pro m² von 2.259 € (31. Dezember 2025: 2.293 €), für Österreich bei 22,4 (31. Dezember 2025: 22,3) und einem Marktwert pro m² von 1.724 € (31. Dezember 2025: 1.695 €). Die Ist-Mieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

Die im Bewertungsverfahren angesetzte Inflationsrate beträgt 2,0 % (31. Dezember 2025: 2,0 %). Für das österreichische Portfolio wurde für 63,9 % (31. Dezember 2025: 63,6 %) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.698 € pro m² (31. Dezember 2025: 2.646 €) angenommen. Die Ist-Mieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Bestandsinformationen aufgliedert je Regionalmarkt aus.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf 848,1 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 520,3 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2026 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
30.06.2026			
Berlin	23.534,2	23.385,6	148,6
Rhein-Main-Gebiet	6.541,0	6.516,8	24,2
Südliches Ruhrgebiet	5.533,6	5.517,2	16,4
Rheinland	5.274,6	5.212,5	62,0
Dresden	5.091,0	5.084,1	6,9
Hamburg	3.235,2	3.222,4	12,9
Hannover	3.018,1	2.983,4	34,7
München	2.895,8	2.888,9	6,9
Kiel	2.734,6	2.730,3	4,3
Stuttgart	2.280,5	2.278,9	1,6
Leipzig	2.186,5	2.177,3	9,3
Nördliches Ruhrgebiet	2.040,7	2.031,0	9,6
Bremen	1.472,5	1.443,1	29,4
Westfalen	1.169,2	1.167,8	1,4
Freiburg	757,7	756,6	1,1
Sonstige strategische Standorte	3.478,7	3.459,7	18,9
Gesamt strategische Standorte	71.244,0	70.855,6	388,4
Non-Strategic Standorte**	811,9	482,3	329,6
Vonovia Deutschland	72.055,9	71.337,9	718,0
Vonovia Schweden***	6.950,5	6.950,5	0,0
Vonovia Österreich***	2.790,8	2.749,6	41,2

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.878,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.752,6 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 470,5 Mio. € enthalten.

** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 318,0 Mio. €.

*** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	328	17,65	9,52	2,1 %	0,5 %	4,9 %	2,9 %
	353	17,13	11,31	2,2 %	1,0 %	5,3 %	3,3 %
	348	15,43	8,62	1,8 %	2,3 %	5,0 %	3,3 %
	350	16,79	10,04	2,1 %	1,4 %	5,3 %	3,4 %
	314	16,70	8,03	2,0 %	1,6 %	5,1 %	3,3 %
	339	16,86	10,37	2,1 %	0,9 %	5,1 %	3,2 %
	337	16,61	8,93	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,5 %
	339	17,16	14,66	2,2 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
	340	17,43	9,58	1,9 %	1,5 %	5,7 %	4,0 %
	355	17,48	10,73	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
	333	17,21	8,20	2,1 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
	349	15,89	7,64	1,6 %	2,7 %	5,4 %	4,0 %
	345	15,78	8,48	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
	344	15,61	8,81	2,0 %	1,7 %	5,3 %	3,6 %
	354	17,55	10,18	2,1 %	0,5 %	4,9 %	3,0 %
	345	16,88	8,88	1,9 %	2,3 %	5,4 %	3,7 %
	337	16,92	9,45	2,0 %	1,3 %	5,1 %	3,3 %
	358	17,99	8,71	1,9 %	2,6 %	5,9 %	4,2 %
	338	16,93	9,44	2,0 %	1,3 %	5,1 %	3,3 %
	408	14,00	11,86	2,0 %	2,2 %	6,2 %	4,2 %
	n.a.	21,67	6,55	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
Regionalmarkt			
31.12.2025			
Berlin	23.205,1	23.041,6	163,5
Rhein-Main-Gebiet	6.430,8	6.369,7	61,1
Südliches Ruhrgebiet	5.347,7	5.335,5	12,2
Rheinland	5.202,1	5.164,5	37,6
Dresden	5.068,9	4.906,5	162,3
Hamburg	3.161,5	3.143,5	18,0
Hannover	2.927,4	2.922,2	5,3
München	2.861,8	2.853,8	8,0
Kiel	2.737,5	2.722,6	14,9
Stuttgart	2.254,5	2.252,1	2,5
Leipzig	2.159,6	2.157,2	2,4
Nördliches Ruhrgebiet	2.015,4	2.008,5	6,8
Bremen	1.411,8	1.408,8	3,0
Westfalen	1.140,9	1.139,5	1,4
Freiburg	744,7	743,3	1,4
Sonstige strategische Standorte	3.415,2	3.408,0	7,3
Gesamt strategische Standorte	70.084,9	69.577,4	507,5
Non-Strategic Standorte**	820,4	800,1	20,3
Vonovia Deutschland	70.905,3	70.377,4	527,9
Vonovia Schweden***	7.055,4	7.055,4	0,0
Vonovia Österreich***	2.767,1	2.728,2	38,9

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.720,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.757,3 Mio. € Investment Properties.
In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 474,5 Mio. € enthalten.

** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 296,5 Mio. €.

*** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings

durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko in den erwarteten Zahlungsströmen nehmen, welches sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	328	17,49	9,45	2,1 %	0,5 %	4,9 %	3,0 %
	353	16,97	11,14	2,2 %	1,0 %	5,3 %	3,3 %
	348	15,24	8,48	1,8 %	2,3 %	5,0 %	3,4 %
	349	16,61	9,86	2,0 %	1,5 %	5,2 %	3,4 %
	315	16,65	7,93	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,3 %
	339	16,68	9,97	2,1 %	1,0 %	5,0 %	3,2 %
	338	16,48	8,74	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,5 %
	339	17,02	14,28	2,2 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
	340	17,39	9,31	1,9 %	1,5 %	5,5 %	3,9 %
	355	17,41	10,65	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
	333	17,10	8,00	2,1 %	1,7 %	5,2 %	3,4 %
	349	15,65	7,45	1,6 %	2,9 %	5,3 %	4,0 %
	345	15,57	8,23	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
	344	15,49	8,61	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,6 %
	353	17,37	10,01	2,1 %	0,6 %	5,0 %	3,0 %
	345	16,72	8,73	1,9 %	2,4 %	5,4 %	3,7 %
	338	16,77	9,29	2,0 %	1,4 %	5,1 %	3,3 %
	357	17,88	8,65	1,9 %	2,5 %	5,9 %	4,2 %
	338	16,78	9,28	2,0 %	1,4 %	5,1 %	3,3 %
	405	14,04	11,72	2,0 %	1,8 %	6,1 %	4,2 %
	n.a.	21,74	6,50	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

Aufgrund der besonderen Wirkung einer veränderten Inflation auf zukünftige Mietsteigerungen in Schweden wurde für die Berechnung der Sensitivitäten unterstellt, dass sich eine Änderung der Inflation zu einem Drittel auf die Mietentwicklung überträgt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

		Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
		Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt		-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
30.06.2026				
Berlin		0,6/-0,6	1,9/-2,0	4,9/-5,0
Rhein-Main-Gebiet		0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,4/-3,5
Südliches Ruhrgebiet		0,8/-0,8	2,2/-2,2	5,1/-5,2
Rheinland		0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,9/-4,1
Dresden		0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Hamburg		0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,9/-4,1
Hannover		0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,5/-4,6
München		0,4/-0,4	1,1/-1,1	2,8/-2,9
Kiel		0,8/-0,8	2,1/-2,1	4,1/-4,2
Stuttgart		0,6/-0,5	1,7/-1,6	3,4/-3,6
Leipzig		0,7/-0,7	2,3/-2,2	4,9/-4,9
Nördliches Ruhrgebiet		1,1/-1,0	2,8/-2,8	5,4/-5,4
Bremen		0,8/-0,8	2,3/-2,2	5,2/-5,2
Westfalen		0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,8
Freiburg		0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,4/-4,5
Sonstige strategische Standorte		0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,4/-4,5
Gesamt strategische Standorte		0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte		0,8/-0,8	2,4/-2,5	4,5/-4,7
Vonovia Deutschland		0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
Vonovia Schweden*		0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,0/-4,2
Vonovia Österreich*		n.a./n.a.	0,2/-0,2	0,2/-0,2

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern				
Marktmiete Wohnen		Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2 %/+2 %		-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,5/2,5	-8,3/9,8	0,7/-1,8	9,7/-8,1
	-2,4/2,4	-6,9/7,9	1,0/-1,6	8,3/-7,1
	-2,6/2,6	-7,6/8,9	2,0/-2,0	8,4/-7,2
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,6/-1,8	8,3/-7,1
	-2,5/2,5	-7,5/8,6	1,9/-1,9	8,5/-7,3
	-2,3/2,3	-7,3/8,4	1,1/-1,7	8,7/-7,4
	-2,6/2,6	-7,2/8,3	2,0/-1,9	8,1/-7,0
	-2,0/2,1	-6,7/7,7	0,6/-1,5	8,8/-7,5
	-2,6/2,5	-6,4/7,2	1,9/-1,9	7,0/-6,2
	-2,4/2,4	-6,7/7,7	1,3/-1,7	8,0/-6,9
	-2,5/2,5	-7,3/8,5	1,9/-1,9	8,3/-7,1
	-2,7/2,7	-6,7/7,7	2,3/-2,3	6,8/-6,0
	-2,5/2,5	-7,5/8,7	2,0/-2,0	8,3/-7,1
	-2,5/2,5	-7,0/8,1	1,9/-2,0	7,7/-6,7
	-2,5/2,6	-7,7/9,1	0,8/-1,7	9,0/-7,6
	-2,5/2,5	-6,8/7,7	1,7/-1,9	7,5/-6,5
	-2,5/2,5	-7,5/8,7	1,3/-1,8	8,7/-7,4
	-2,7/2,6	-6,8/7,7	1,9/-2,1	7,6/-6,6
	-2,5/2,5	-7,5/8,7	1,3/-1,8	8,6/-7,4
	-3,0/3,0	-7,1/8,1	0,6/-1,1	6,8/-6,0
	-0,2/0,2	-0,5/0,5	0,8/-0,8	3,5/-3,2

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
31.12.2025			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,9/-5,0
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,3/-3,4
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,2/-2,2	5,1/-5,2
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,0/-4,1
Dresden	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,6/-4,7
München	0,4/-0,4	1,1/-1,1	2,9/-3,0
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,2/-4,4
Stuttgart	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,4/-3,5
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,0/-5,1
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	2,8/-2,8	5,5/-5,6
Bremen	0,8/-0,9	2,3/-2,3	5,3/-5,4
Westfalen	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,8/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,4/-4,4
Sonstige strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,4/-4,5
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,6/-4,7
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,0/-4,2
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,2/-0,2	0,2/-0,2

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

19 Finanzielle Vermögenswerte

Aufgrund der Folgebewertung der Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio in Baden-Württemberg sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert von 671,0 Mio. € zum 31. Dezember 2025 um 48,0 Mio. € auf 623,0 Mio. € zum 30. Juni 2026 gesunken. Die Fortschreibung wurde maßgeblich durch die Veränderung des WACC beeinflusst. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -70,0 Mio. €/+79,0 Mio. € (31. Dezember 2025; -76,0 Mio. €/+86,0 Mio. €) zur Folge hätte.

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten kurzfristige Darlehensforderungen, nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss, in Höhe von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2025; 18,7 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt wurden.

Unter den übrigen Beteiligungen werden u. a. in Höhe von 199,4 Mio. € (31. Dezember 2025; 206,5 Mio. €) Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, ausgewiesen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,5/2,4	-8,2/9,6	0,7/-1,8	9,6/-8,1
	-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,0/-1,6	8,2/-7,0
	-2,6/2,6	-7,6/8,7	2,0/-2,1	8,2/-7,1
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,8	8,4/-7,2
	-2,5/2,5	-7,4/8,6	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,4/2,4	-7,5/8,7	1,2/-1,8	8,8/-7,5
	-2,6/2,6	-7,2/8,3	1,9/-1,9	8,0/-6,9
	-2,1/2,1	-6,8/7,9	0,6/-1,5	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,6/7,4	1,9/-2,0	7,1/-6,3
	-2,4/2,4	-6,7/7,7	1,3/-1,7	7,9/-6,8
	-2,4/2,4	-7,3/8,5	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,7/2,7	-6,8/7,7	2,3/-2,3	6,8/-6,0
	-2,5/2,5	-7,6/8,8	2,0/-2,0	8,3/-7,2
	-2,5/2,5	-7,0/8,1	1,9/-1,9	7,7/-6,6
	-2,5/2,6	-7,6/9,0	0,9/-1,7	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,8/7,8	1,8/-1,9	7,5/-6,5
	-2,5/2,4	-7,5/8,7	1,3/-1,8	8,6/-7,4
	-2,7/2,6	-6,9/7,8	1,9/-2,1	7,7/-6,7
	-2,5/2,4	-7,5/8,7	1,3/-1,8	8,6/-7,4
	-3,0/3,1	-7,2/8,2	0,6/-1,1	6,8/-6,0
	-0,2/0,2	-0,5/0,5	0,8/-0,8	3,5/-3,3

20 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 16 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2025: 16 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen).

Gropyus AG

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligung an der Gropyus AG ergibt sich zum 30. Juni 2026 ein Ergebnis in Höhe von -12,9 Mio. € (1. Halbjahr 2025: -2,1 Mio. €). Vonovia ist mit 25,05 % an der Gropyus AG beteiligt.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Gropyus AG zum 30. Juni 2026 dar.

in Mio. €	31.12.2025 Gropyus AG	30.06.2026 Gropyus AG
Langfristige Vermögenswerte	70,6	73,4
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	2,4	11,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	42,8	49,1
Summe kurzfristige Vermögens- werte	45,2	60,3
Langfristige Schulden	4,1	7,8
Kurzfristige Schulden	69,5	101,3
Nettovermögen (100 %)	42,2	24,6
Anteil des Konzerns in %	26,8 %	25,1 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	11,3	6,2
Konzernanpassungen	102,1	109,4
Buchwert der Unternehmens- anteile	113,4	115,6
Umsatzerlöse	13,0	29,6
Zinserträge	0,5	0,0
Abschreibungen und Wert- minderungen	-1,6	-2,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,2	-35,3
Zinsaufwendungen	-	-4,6
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-52,0	-51,4

Mosaik Fonds

Vonovia hatte im August 2024 elf Developmentprojekte für 489,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Bis zum 30. Juni 2026 erfolgte der Übergang für zehn Objekte mit einem Kaufpreis von 408,6 Mio. €.

Im Oktober 2024 hatte Vonovia weitere zehn Developmentprojekte für 515,9 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, veräußert. Hier kam es bis zum 30. Juni 2026 zu einem Übergang von sieben Objekten mit einem Kaufpreis von 288,3 Mio. €.

Vonovia ist jeweils mit 49,2 % an den Fonds beteiligt. Die vereinbarten Pflichteinlagen wurden entsprechend der Anteilsquoten geleistet, wodurch sich das Eigenkapital der Mosaik Fonds erhöht hat.

Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Vonovia Konzernergebnis betrug im 1. Halbjahr 2026 -7,5 Mio. € (1. Halbjahr 2025: -14,0 Mio. €).

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG und Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG zum 30. Juni 2026 dar:

in Mio. €	31.12.2025		30.06.2026	
	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	435,5	179,8	494,4	280,9
Kurzfristige Vermögenswerte	141,5	172,0	84,0	90,7
Langfristige Schulden	261,9	130,6	261,9	182,5
Kurzfristige Schulden	62,2	118,0	35,5	21,4
Nettovermögen (100 %)	252,9	103,2	281,0	167,7
Anteil des Konzerns in %	49,2 %	49,2 %	49,2 %	49,2 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	124,4	50,8	138,3	82,5
Konzernanpassungen	-4,2	3,7	-2,9	3,7
Buchwert der Unternehmensanteile	120,2	54,5	135,4	86,2
Umsatzerlöse	18,0	3,6	11,7	5,1
Zinserträge	2,0	1,3	0,8	0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,6	-1,2	-4,1	-1,6
Zinsaufwendungen	-6,6	-3,0	-4,3	-2,4
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-14,5	-9,7	-2,0	-6,8

QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

Im Juni 2026 hat Vonovia weitere Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erworben. Durch diesen Erwerb erhöht sich die Anteilsquote auf 80 %. Infolge der Anteilserhöhung wird die Gesellschaft als verbundenes Unternehmen vollkonsolidiert. Die Anwendung der Equity-Methode für diese Gesellschaft wird zum Erwerbszeitpunkt eingestellt. Weitere Erläuterungen werden im Kapitel → [\[A3\] Unternehmenszusammenschlüsse](#) beschrieben.

Zum Zeitpunkt der Einstellung der Equity-Methode verzeichnete die Gesellschaft nicht erfasste Verluste. Diese beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 5,0 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 2,1 Mio. €). Der kumulierte Betrag der bis zur Erlangung der Beherrschung nicht erfassten Verluste beträgt zum 30. Juni 2026 13,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 8,1 Mio. €).

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI) und der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2026.

in Mio. €	31.12.2025 QUARTER- BACK Immobilien AG	30.06.2026 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2025 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	30.06.2026 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	142,2	135,7	16,3	14,9
Kurzfristige Vermögenswerte	678,2	674,7	215,4	203,7
Langfristige Schulden	109,5	95,8	2,3	3,2
Kurzfristige Schulden	450,7	461,2	237,0	223,6
Nicht beherrschende Anteile	25,8	25,5	4,8	4,8
Nettovermögen	234,4	227,9	-12,4	-13,0
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	93,8	91,2	-6,9	-7,1
Konzernanpassungen	-93,8	-91,2	20,5	20,8
Buchwert der Unternehmensanteile	0,0	0,0	13,6	13,7
Umsatzerlöse	902,1	53,1	237,5	9,1
Bestandsveränderungen	-571,9	-1,4	-198,9	-0,7
Zinserträge	5,4	1,4	5,5	2,2
Zinsaufwendungen	-53,5	-4,0	-20,5	-4,0
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	155,6	-6,9	-52,5	-1,3

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich zum 30. Juni 2026 ein positives Ergebnis in Höhe von 0,1 Mio. € (1. Halbjahr 2025: -1,6 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts verringert sich in der Berichtsperiode um 0,7 Mio. € (1. Halbjahr 2025: +18,0 Mio. €). Der kumulierte Betrag der nicht erfassten Verluste beträgt zum Stichtag 101,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 102,1 Mio. €).

Übrige At-equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 15 (31. Dezember 2025: 14) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorliegend waren, eine Fortschreibung der Anteile.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	197,0	206,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-3,6	10,2

Zum 30. Juni 2026 ist in Höhe von -0,7 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 0,7 Mio. €) ein Währungseffekt für die schwedischen Beteiligungen enthalten.

Gegenüber der Delphinus SubCo GmbH besteht ein Darlehen in Höhe von 150,0 Mio. €. In Bezug auf die weiteren 14 Unternehmen bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

21 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im 1. Halbjahr 2026 resultiert insbesondere aus anstehenden Verkäufen mit Besitzübergang in der Folgeperiode. Gegenläufig wirken sich die Verkäufe von Immobilienbeständen aus, die zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft wurden und bei denen der wirtschaftliche Übergang im 1. Halbjahr 2026 erfolgt ist.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

22 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 31. Dezember 2025	848.216.385,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage bis zum 30. Juni 2026 (Aktientausch Deutsche Wohnen SE Aktien)	218.732,00
Stand zum 30. Juni 2026	848.435.117,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 31. Dezember 2025	2.608.940.585,83
Agio aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage bis zum 30. Juni 2026 (Aktientausch Deutsche Wohnen SE Aktien)	6.526.962,84
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.708.963,24
Stand zum 30. Juni 2026	2.612.758.585,43

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2026 wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Bardividende in Höhe von 1,25 € pro Aktie beschlossen, in Summe 1.060.538.816,25 €.

Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

Die neutralen Effekte in den Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen resultieren im Wesentlichen aus Transaktionen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P. Dabei wurden im 1. Halbjahr an die nicht beherrschenden Minderheiten 149,0 Mio. € aus dem sogenannten Südewo-Portfolio sowie dem sogenannten Norddeutschland-Portfolio ausgeschüttet. In der Folge wurde das Verhältnis zwischen Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital um 89,2 Mio. € angepasst.

Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE wurden 218.732 Aktien der Vonovia SE aus dem genehmigten Kapital 2025 geschaffen und gegen Deutsche Wohnen-Aktien eingetauscht. Dadurch sanken die nicht beherrschenden Anteile um 9,7 Mio. €.

Die nicht beherrschenden Anteile sanken durch den Ankauf der weiteren 40 % Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH und der damit einhergehenden Kontrollübernahme um 19,4 Mio. €.

23 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2025		30.06.2026	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	13.336,2	1.352,4	12.203,8	1.978,6
gegenüber anderen Kreditgebern	24.966,7	2.710,8	25.864,0	1.942,6
gegenüber nahestehenden Unternehmen	-	-	-	18,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	264,2	-	226,2
	38.302,9	4.327,4	38.067,8	4.165,8

Die bis zum 30. Juni 2026 begebenen AUD-, CHF-, GBP-, JPY-, NOK- und SEK-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses lägen diese Finanzverbindlichkeiten insgesamt um 36,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 4,2 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Unternehmensanleihe (AUD)* ***	476,9	661,3
Unternehmensanleihe (CHF)* ***	407,1	568,2
Unternehmensanleihe (GBP)* ***	465,1	928,3
Unternehmensanleihe (JPY)* ***	–	54,4
Unternehmensanleihe (NOK)* ***	88,3	88,3
Unternehmensanleihe (SEK)* ***	275,2	533,5
Unternehmensanleihe (EMTN)***	14.993,3	13.897,1
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)***	2.622,6	2.622,6
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)***	3.142,7	2.565,2
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen)***	1.171,0	1.171,0
Namensschuldverschreibungen***	600,0	500,0
Inhaberschuldverschreibungen***	1.260,2	1.260,2
Wandelschuldverschreibungen	1.300,0	2.150,0
Schuldscheindarlehen***	1.045,0	1.045,0
Hypothekendarlehen****	14.785,9	14.255,8
nahestehende Unternehmen	–	18,4
	42.633,3	42.319,3

* Für die Fremdwährungsunternehmensanleihen ist die währungsgesicherte Nominalverpflichtung angegeben.

** In der Nominalverpflichtung sind 91,4 Mio. € nicht währungsgesichert und zum aktuellen Stichtagskurs angegeben.

*** Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

**** Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.600,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 13.161,9 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Der noch offene Teilbetrag einer bereits im Januar 2025 teilweise zurückgekauften Anleihe von rund 217 Mio. € wurde im Dezember 2025 vorzeitig gekündigt und zum 15. Januar 2026 zurückgezahlt.

Im Januar, März und Juni 2026 wurden drei unter dem EMTN-Programm der Vonovia SE begebene endfällige Anleihen mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 610,5 Mio. €, 652,0 Mio. bzw. 444,2 Mio. € vereinbarungsgemäß zurückgezahlt. Eine weitere von der Vonovia SE begebene

Anleihe über 750 Mio. SEK (rund 67 Mio. €) wurde planmäßig im Juni 2026 getilgt.

Die am 14. April 2025 begebene 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € wurde am 12. März 2026 vorzeitig gekündigt und zum 14. April 2026 zurückgezahlt.

Rückzahlung von zwei Namensschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen

Darüber hinaus wurden zwei von der Deutsche Wohnen SE begebene Namensschuldverschreibungen über jeweils 50,0 Mio. € endfällig getilgt.

Rückzahlung von Hypothekendarlehen von Deutsche Wohnen

Im 1. Halbjahr 2026 wurden endfällige Hypothekendarlehen in Höhe von 575,2 Mio. € von Deutsche Wohnen nicht prolongiert und zurückgeführt.

Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Am 20. April 2026 hat Vonovia eine neue variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 1.000,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 2 Jahren begeben.

Fremdwährungsanleihen

Am 23. Januar 2026 hat Vonovia eine Anleihe über 150,0 Mio. CHF (rund 161 Mio. €) mit 8,75-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,5516 % (3,797 % nach Währungsabsicherung) begeben.

Am 5. Februar 2026 hat Vonovia eine Anleihe in schwedischen Kronen über 1.500 Mio. SEK (rund 142 Mio. €) in drei Tranchen mit Laufzeiten von drei und fünf Jahren begeben. Zwei Tranchen sind variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,052 % für die 3-jährige Laufzeit bzw. 3,53 % für die 5-jährige Laufzeit. Die dritte Tranche mit 5-jähriger Laufzeit wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,504 % verzinst.

Am 18. Februar 2026 hat Vonovia eine Privatplatzierung über 10.000,0 Mio. JPY (rund 54 Mio. €) mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 2,94 % bzw. 4,08 % nach Währungsabsicherung.

Am 22. April 2026 hat Vonovia eine 2NC1-Anleihe in schwedischen Kronen über 750 Mio. SEK (rund 69 Mio. €) mit einer Laufzeit von 2 Jahren platziert. Diese wurde am 20. Mai 2026 um 250 Mio. SEK (rund 23 Mio. €) auf 1.000 Mio. SEK (rund 92 Mio. €) aufgestockt. Die Laufzeit beträgt 2 Jahre. Die Anleihe ist nicht währungsgesichert.

Vonovia hat am 18. Mai 2026 eine neue Anleihe über 400,0 Mio. GBP (rund 463 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 6,375 % bzw. 4,568 % nach Währungsabsicherung.

Am 20. Mai 2026 hat Vonovia eine neue Anleihe über 300,0 Mio. AUD (rund 184 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 6,385 % bzw. 3,85 % nach Währungsabsicherung.

Vonovia hat am 26. Mai 2026 eine neue Anleihe über 1.000,0 Mio. SEK (rund 92 Mio. €) mit 5-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 3,72 % bzw. 3,85 % nach Währungsabsicherung.

Wandelanleihen

Am 23. Juni 2026 hat Vonovia eine neue Wandelanleihe mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 850,0 Mio. € platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis Juni 2031, einen Kupon von 0,0 % sowie einen anfänglichen Wandlungspreis von 28,04 je Aktie, der einer Wandlungsprämie von 37,5 % auf den Referenzkurs entspricht. Die Anleihe ist in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen wird die Wandelanleihe vollständig als Fremdkapital behandelt. Bilanziell werden die Wandlungsrechte als Derivatskomponente vom Schuldgeschäft abgespalten und separat bewertet sowie als Derivat in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei erfolgsneutraler Ersteinbuchung zum 30. Juni 2026 betrug der Wert des Derivats 68,7 Mio. €.

Für die in 2025 platzierten Wandelanleihen wurde die Fortentwicklung der Wandlungsrechte als Derivatskomponente zum 30. Juni 2026 erfolgswirksam in Höhe von -29,8 Mio. € (1. Halbjahr 2025: +21,6 Mio. €) in den Effekten aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente im Zinsaufwand erfasst.

Kreditlinien

Am 30. Januar 2026 hat Vonovia eine bilaterale Kreditlinie über 200,0 Mio. € mit einer 2-jährigen Laufzeit (zuzüglich Verlängerungsoptionen) abgeschlossen.

Im Mai und Juni 2026 hat Vonovia zwei weitere zusätzliche bilaterale Kreditlinien über jeweils 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit von jeweils 3 Jahren (zuzüglich Verlängerungsoptionen) abgeschlossen.

24 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2026 im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Erbbaurechte	1.601,4	1.582,1
Zwischenmietverträge	0,5	0,4
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.601,9	1.582,5
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien und Solaranlagen	33,1	40,0
Gewerbemietverträge	51,5	50,0
Wärmelieferverträge	59,8	53,4
KFZ-Leasing	7,1	7,2
IT-Leasing	0,9	0,7
Messtechnik	13,3	11,6
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	165,7	162,9
	1.767,6	1.745,4

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2026 im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2025		30.06.2026	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	493,4	12,9	492,6	12,2
Zwischenmietverträge	-	0,4	0,0	0,3
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien und Solaranlagen	34,9	0,2	40,3	0,8
Gewerbemietverträge	39,0	15,0	37,5	15,4
Wärmelieferverträge	51,6	9,9	48,0	7,2
KFZ-Leasing	3,7	3,6	3,6	3,7
IT-Leasing	0,5	0,4	0,4	0,4
Messtechnik	10,7	3,3	9,2	3,2
	633,8	45,7	631,6	43,2

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

25 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte zum 30. Juni 2026 Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	01.01.– 30.06. 2025	01.01.– 30.06. 2026	01.01.– 30.06. 2025	01.01.– 30.06. 2026	31.12. 2025	30.06.2026	31.12. 2025	30.06.2026	31.12. 2025	30.06.2026
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,1	0,0	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	56,5	93,1	17,0	14,3	92,1	30,7	4,0	23,9	52,9	56,3
Gemeinschaftsunternehmen	5,2	3,4	48,5	56,7	46,6	35,7	0,3	0,3	3,8	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-
	61,7	96,5	65,5	71,0	138,8	66,4	4,3	24,2	56,7	60,1

Weitere Erläuterungen zur QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sind im Kapitel → **[D19] Finanzielle Vermögenswerte** beschrieben.

Zum 30. Juni 2026 hat sich der Kreis der nahestehenden Personen verändert. Seit dem 1. Januar 2026 gehört Luka Mucic anstelle von Rolf Buch dem Vorstand von Vonovia als Chief Executive Officer (CEO) an. Zum 1. April 2026 trat Katja Wünschel als neues Vorstandsmitglied in das Unternehmen ein. Sie übernimmt die Vorstandsposition des Chief Development Officer (CDO) zum 1. Juni 2026 und folgt auf Daniel Riedl, der den Vorstand von Vonovia zum 31. Mai 2026 verlässt.

Mit der Hauptversammlung am 21. Mai 2026 ist Matthias Hünlein aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Dafür wurde Dr. Anne-Marie Großmann-Minkwitz von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

Hinsichtlich der Vorstandsanstellungsverträge und des darin enthaltenen IFRS-2-Programms verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

26 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
30.06.2026

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.854,2
Commercial Papers	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	67,5
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	34,2
Sonstige Ausleihungen	4,3
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	38,9
Wertpapiere	324,9
Übrige Beteiligungen	304,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	83,8
Call-Option auf EK-Instrumente	623,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	39,4

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547,5
Unternehmensanleihen	24.930,5
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.303,1
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	349,7
Optionskomponente der Wandelanleihen	118,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,1
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	59,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	674,8
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	143,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	732,0

**Wertansatz Bilanz
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 30.06.2026	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.854,2					1.854,2	n.a.
-					-	n.a.
307,6					307,6	n.a.
				67,5		n.a.
34,2					37,7	2
4,3					4,3	2
38,9					38,9	2
318,6		6,3			324,9	1
		304,7			304,7	3
	16,6		67,2		83,8	2
	623,0				623,0	3
	39,4				39,4	2
547,5					547,5	n.a.
24.930,5					23.215,1	1
17.303,1					16.473,2	2
349,7					330,5	3
	118,4				118,4	2
	12,1				12,1	2
	21,9		37,8		59,7	2
				674,8		n.a.
143,5					143,5	n.a.
732,0					732,0	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:Buchwerte
31.12.2025

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	3.106,8
Commercial Papers	150,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	71,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,3
Sonstige Ausleihungen	5,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	92,8
Wertpapiere	322,9
Übrige Beteiligungen	273,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	34,2
Call-Option auf EK-Instrumente	671,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	41,8

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555,7
Unternehmensanleihen	24.674,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.955,6
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	343,3
Optionskomponente der Wandelanleihen	79,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	17,0
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	44,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	145,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	792,2

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,8 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 440,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 449,9 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2025	Fair-Value- Hierarchiestufe
	3.106,8					3.106,8	n.a.
	150,0					150,0	n.a.
	341,7					341,7	n.a.
					71,6		n.a.
	49,3					52,8	2
	5,0					5,0	2
	92,8					92,8	2
	317,3		5,6			322,9	1
			273,0			273,0	3
		6,6		27,6		34,2	2
		671,0				671,0	3
		41,8				41,8	2
	555,7					555,7	n.a.
	24.674,7					22.879,9	1
	17.955,6					17.252,2	2
	343,3					314,9	3
		79,4				79,4	2
		17,0				17,0	2
		14,7		29,9		44,6	2
					679,5		n.a.
	145,2					145,2	n.a.
	792,2					792,2	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2026	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	83.261,1			83.261,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,3	6,3		
Übrige Beteiligungen	304,7			304,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	477,6		477,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	83,8		83,8	
Call-Option auf EK-Instrumente	623,0			623,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	39,4		39,4	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	59,7		59,7	
Optionskomponente der Wandelanleihen	118,4		118,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,1		12,1	

in Mio. €	31.12.2025	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	82.392,8			82.392,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,6	5,6		
Übrige Beteiligungen	273,0			273,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	385,2		385,2	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	34,2		34,2	
Call-Option auf EK-Instrumente	671,0			671,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	41,8		41,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	44,6		44,6	
Optionskomponente der Wandelanleihen	79,4		79,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	17,0		17,0	

Vonovia bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → **[D18] Investment Properties** zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Der Wert der Optionskomponenten der Wandelanleihen wird basierend auf den vertraglichen Grundlagen der Wandelanleihen anhand des Binomialmodells ermittelt. Zum jeweiligen Stichtag erfolgt die Bewertung auf Basis der impliziten Volatilität der Aktie, der Restlaufzeit sowie des aktuellen Aktienkurses (Stufe 2).

Zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene Ausfallrisiko oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Aufgrund des Zinsumfelds waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 15 und 185 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 30 und 180 Basispunkten. Hinsichtlich der Marktwerte der Währungsswaps wurden Risikoaufschläge von 110 Basispunkten (AUD-Bonds), 50 bis 90 Basispunkten (CHF-Bonds), 60 bis 110 Basispunkten (GBP-Bonds), 40 bis 85 Basispunkten (JPY-Bond), 130 bis 145 Basispunkten (NOK-Bond) bzw. 135 Basispunkten (SEK-Bonds) berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der aktuellen Währungsswaps werden die Währungs-Cashflows per EUR/AUD, EUR/CHF, EUR/GBP, EUR/JPY, EUR/NOK respektive EUR/SEK FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der EUR ESTR-Kurve diskontiert (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlauf-

zeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

Das Risiko im Bereich der Mietforderungen wurde durch eine Analyse über die gesunkene allgemeine Kreditwürdigkeit, als besonderer Forward-Looking-Parameter der Wertberichtigungen für finanzielle Vermögenswerte im Sinne des IFRS 9, analysiert. Da Vonovia Mieten im Wesentlichen als Vorauszahlungen erhält, sind hiervon lediglich gestundete Mieten und ähnliche Forderungen betroffen. Da diese Forderungen ohnehin sehr schnell einer spezifischen Wertberichtigung unterliegen, ist ein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf derzeit nicht absehbar. Die weitere Entwicklung des Forderungsbestands wird kontinuierlich überwacht.

Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Vonovia verbleibt.

Haftungsverhältnisse bestehen bei Vonovia für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Diese haben sich seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 nicht wesentlich verändert.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Strukturierungsverfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

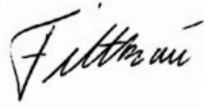
27 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Von der Veränderung des Nettoumlaufvermögens in Höhe von -122,2 Mio. € (1. Halbjahr 2025: +417,3 Mio. €) entfallen +27,5 Mio. € (1. Halbjahr 2025: +283,0 Mio. €) auf Development-to-sell-Projekte und -88,6 Mio. € (1. Halbjahr 2025: 0,0 Mio. €) auf Manage-to-Green-Projekte. Dieser Anteil wird bei der Überleitung zum Operating Free Cash-Flow als Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green berücksichtigt.

Bochum, den 29. Juli 2026



Luka Mucic
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Ruth Werhahn
(CHRO)



Katja Wünschel
(CDO)