

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2026

Im Überblick

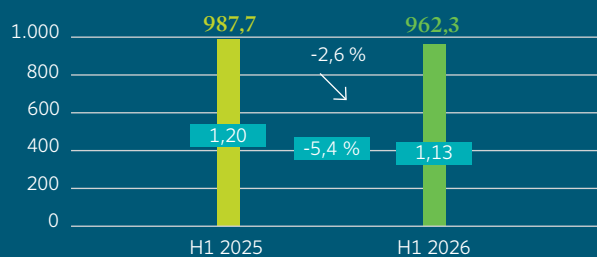
- > Positive Ergebnisentwicklung in den Segmenten Rental, Value-add und Recurring Sales.
- > Anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.
- > Weiterer Ausbau der Immobilieninvestitionen.
- > Erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 850 Mio. €.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2026
24	Chancen und Risiken
25	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



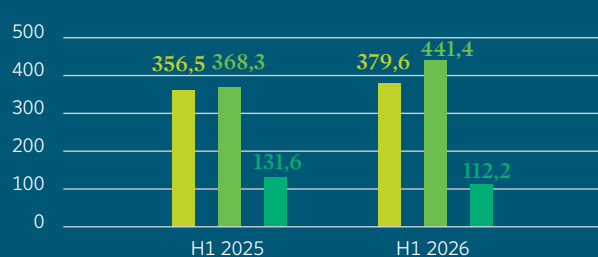
Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €



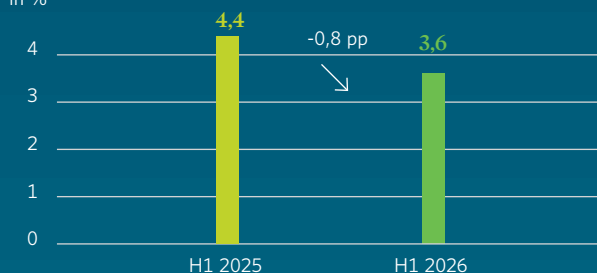
Instandhaltungsleistungen Modernisierung & Bestandsinvestitionen Neubau (to hold)

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

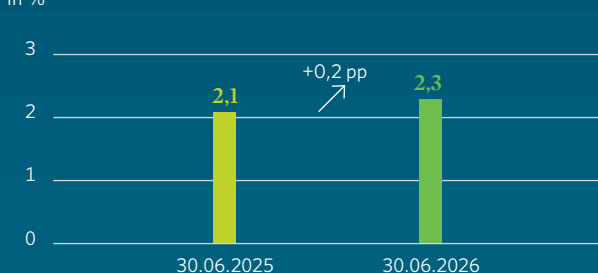
in %



Leerstand

Leerstandsquote

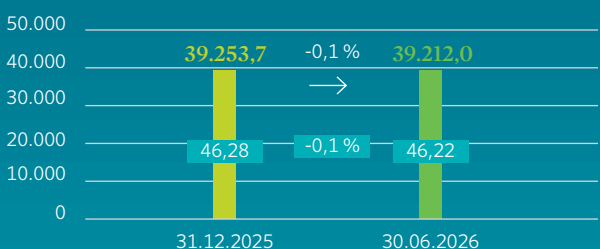
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

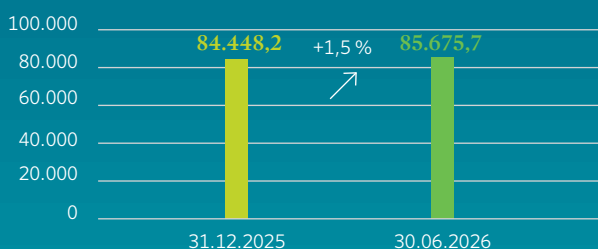


EPRA NTA pro Aktie (€)

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Das 1. Halbjahr 2026 war vor allem gekennzeichnet durch Unsicherheiten in Bezug auf Inflations- und Zinsentwicklungen seit dem Ausbruch des Nahost-Konflikts Ende Februar 2026. Zum Ende des Halbjahres wurden die Aktienmärkte gestützt durch abkühlende Arbeitsmarktdaten aus den Vereinigten Staaten. Diese wurden von den internationalen Finanzmärkten eher als Hinweis auf eine weiterhin vorsichtig agierende US-Notenbank Fed interpretiert.

Zusätzlich sorgte die Bekanntgabe von Details zu den von der Bundesregierung geplanten strukturellen Reformen in den Bereichen Rente, Arbeitsmarkt, Wohnen und Steuern für eine weitere positive Entwicklung der deutschen Aktienmärkte.

Schlossen der DAX 40 das 1. Quartal 2026 mit einem Minus von 7,4 % und der FTSE EPRA NAREIT Developed Europe mit einem Minus von 5,3 %, beendeten beide Indizes das 1. Halbjahr positiver: der DAX 40 mit einem Plus von 2,1 % und der EPRA-Index mit einer seitlichen Entwicklung mit -0,2 %.

Die Vonovia Aktie zeigte mit einem Minus von 12,0 % im 1. Halbjahr 2026 einen negativen Verlauf und beendete das Halbjahr 2026 mit 21,59 €.

Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben die Talsohle durchschritten. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite zu nennen.

Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt wider-

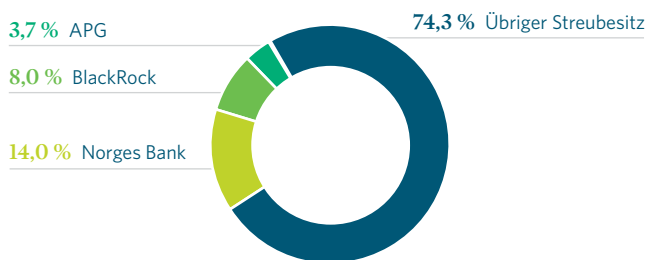
spiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2026 rund 18,3 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2026)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. Juni 2026 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 86,0 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

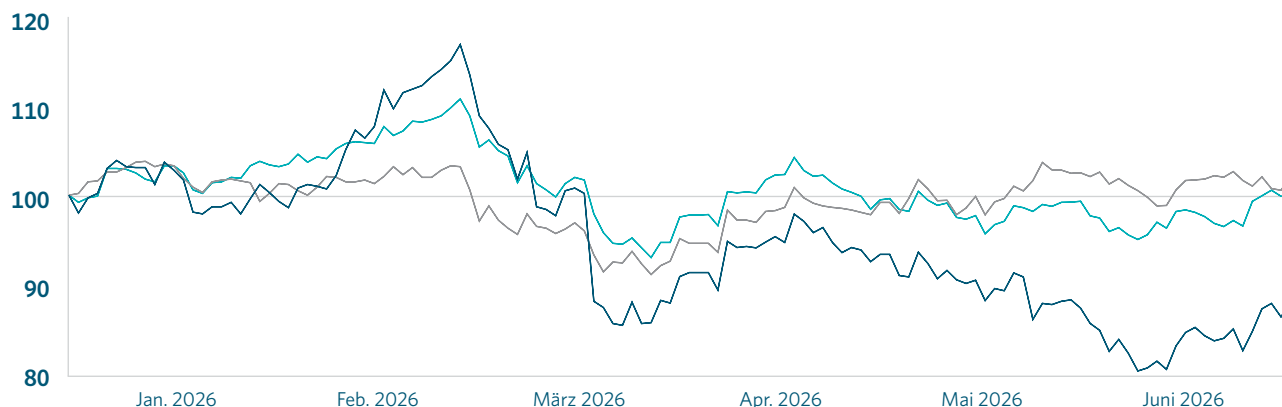
Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia sehen wir auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Manager. Institutionelle Anleger halten ca. 87 % der Aktien, ca. 13 % sind in der Hand von Privatanlegern.

Hauptversammlung 2026

Am 21. Mai 2026 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE als Präsenzveranstaltung in Bochum statt.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividenden-vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 1,25 € pro Aktie, was einer Dividendenrendite von 5,1% entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2025 von 24,54 €. Es wurden zwei Aufsichtsratsmitglieder gewählt: Dr. Anne-Marie Großmann-Minkwitz als neues Aufsichtsratsmitglied und das Mandat von Jürgen Fenk wurde erneuert.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2026 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir in dieser Zeit an 12 Investorenkonferenztagen teil und führten 18 Roadshowtage durch.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate Governance Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratspezifischen Themen wie Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara-Christina Streit im Januar 2026 im Rahmen einer solchen Roadshow einen intensiven Dialog mit 13 unserer größten Investoren geführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die Themengebiete CEO-Wechsel, Growth-Strategie und die Kapitalstruktur dominierten die Gespräche im 1. Halbjahr 2026.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

Analysteneinschätzungen

Per 30. Juni 2026 verfassten 21 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 30,76 €. Es sprachen 67 % eine Kaufempfehlung, 14 % eine Halten-Empfehlung sowie 19 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2026)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	848.435.117
Grundkapital	848.435.117 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, DAX 50 ESG, Dow Jones Best-in-Class Europe Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2026

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im 1. Halbjahr 2026 führten geopolitische Rahmenbedingungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine, der Nahost-Konflikt sowie die konfrontative Handels- und Zollpolitik der USA, zu erhöhter Unsicherheit an den weltweiten Kapitalmärkten sowie zu gedämpften Wachstumsaussichten und Investitionen.

Vonovia ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung sowie der Entwicklung der Energiepreise ab. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 2,3 % zum Ende des 1. Halbjahres 2026 (Ende des 1. Halbjahres 2025: 2,1 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) lag zum 30. Juni 2026 mit 77,3 % um 2,1 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals in Höhe von 75,2 %.

Zum 1. April 2026 trat Katja Wünschel als neues Vorstandsmitglied in das Unternehmen ein. Sie übernahm die Vorstandsposition des Chief Development Officer (CDO) zum 1. Juni 2026 und folgte auf Daniel Riedl, der den Vorstand von Vonovia nach einer zweimonatigen Einführungsphase von Katja Wünschel zum 31. Mai 2026 verließ.

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.

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

Darüber hinaus hat Vonovia am 22. April 2026 eine 2NC1-Anleihe in schwedischen Kronen über 750,0 Mio. SEK mit einer Laufzeit von 2 Jahren platziert. Am 20. Mai 2026 wurde diese Anleihe um 250,0 Mio. SEK (rund 23,0 Mio. €) auf 1.000,0 Mio. SEK (rund 92,0 Mio. €) aufgestockt. Die Laufzeit beträgt unverändert 2 Jahren. Die Anleihe ist nicht währungsgesichert.

Am 23. Juni 2026 hat Vonovia eine neue Wandelanleihe mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 850 Mio. € platziert. Die Anleihe wird im Juni 2031 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die Anleihe ist in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen wird die Wandelanleihe vollständig als Fremdkapital behandelt. Die Wandlungsrechte werden als Derivatskomponente separat bilanziert und bewertet.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2026, die in Präsenz stattfand, wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von 1,25 € je Aktie beschlossen (Vorjahr: 1,22 € je Aktie). Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 1.060.538.816,25 €.

Darüber hinaus wählte die Hauptversammlung Dr. Anne-Marie Großmann-Minkwitz in den Aufsichtsrat. Sie folgt auf Matthias Hünlein, der nicht zur Wiederwahl angetreten ist. Des Weiteren wurde Jürgen Fenk, der seit April 2022 dem Aufsichtsrat angehört, wiedergewählt.

Vonovia hat am 30. Juni 2026 das verbindliche Angebot vom 12. Mai 2026 zum Erwerb von weiteren 40,0 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, zu einem Kaufpreis von 1,00 € angenommen. Zum 30. Juni 2026

verfügte Vonovia insgesamt über eine Anteilsquote von 80,0 % an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig. Mit Erlangung der Beherrschung über die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH wird die QUARTERBACK New Energy Gruppe mit insgesamt 63 Gesellschaften zum 30. Juni 2026 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Vor dem Ausbruch des Nahost-Konflikts befand sich die EU-Wirtschaft, so die Europäische Kommission, bei weiter nachlassendem Inflationsdruck im Aufschwung. Der Konflikt hat dieses Bild grundlegend verändert. Die EU-Wirtschaft sieht sich mit einem erneuten Energieschock konfrontiert, der u. a. Produktionskosten und Verbraucherpreise antreiben wird, was die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte schmälern und die Nachfrage dämpfen wird. Das Wachstum wird sich voraussichtlich verlangsamen, aber nicht zum Stillstand kommen. Im 1. Quartal 2026 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der EU laut Eurostat um 0,1 % im Vergleich zum Vorquartal. In ihrer Frühjahrsprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2026 ein BIP-Wachstum von 1,1 % in der EU und 0,9 % im Euroraum. Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im 1. Quartal 2026 um 0,3 % gewachsen. Der Handel mit dem Ausland nahm kräftig zu und die Konsumausgaben des Staates stiegen deutlich, die der Privathaushalte stiegen gegenüber dem Vorquartal nicht. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde derweil weniger investiert als im Vorquartal. Laut IfW Kiel steht die deutsche Wirtschaft derzeit unter gegenläufigen Einflüssen: Während die Finanzpolitik für Auftrieb sorgt, dämpfen die Auswirkungen des Nahost-Konflikts die Dynamik. In Schweden schrumpfte das BIP im 1. Quartal 2026 laut Statistik Schweden (SCB) um 0,2 % zum Vorquartal. Vorratsveränderungen und private Konsumausgaben wirkten sich positiv aus, während die Bruttoanlageinvestitionen und die staatlichen Konsumausgaben das Wachstum bremsten. In Österreich wuchs das BIP im 1. Quartal 2026 laut Statistik Austria leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Zum Anstieg trugen vor allem die Herstellung von Waren und der öffentliche Konsum bei. Der Bau lag derweil weiterhin im Minus. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 0,8 % in Deutschland (IfW Kiel), 2,2 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 0,9 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Die Arbeitsmärkte in Deutschland, Schweden und Österreich standen 2026 weiterhin im Zeichen einer verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung. Entsprechend veränderte sich

die Arbeitslosigkeit in allen drei Ländern gegenüber dem Vorjahr nur moderat. In Deutschland lag die Arbeitslosenquote nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Juni 2026 auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen nicht saisonbereinigt wie schon im Vorjahresmonat bei 6,2 %. Laut SCB ist die Arbeitslosenquote in Schweden im Mai 2026 gegenüber Mai 2025 nicht saisonbereinigt um 0,3 Prozentpunkte auf 9,4 % gesunken. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Juni 2026 bei 6,9 % und damit um 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von 6,3 % in Deutschland (IfW Kiel), 8,6 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 7,5 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation laut Destatis in Deutschland im Juni 2026 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei voraussichtlich 2,3 %. Damit verzeichnete Deutschland eine etwas höhere Inflationsrate als im Vorjahresmonat. In Schweden lag die Inflationsrate im Juni 2026 voraussichtlich bei 0,7 %. In Österreich betrug die Inflation 3,2 % (Statistik Austria). In den vergangenen Monaten wirkten in Deutschland, Schweden und Österreich Energiepreise – insbesondere Treibstoffe sowie in Österreich auch Heizöl – inflationstreibend, in Deutschland und Österreich zuletzt jedoch mit abnehmender Stärke. In Österreich blieben zugleich Dienstleistungen der wichtigste Preistreiber. Für Schweden verweist das Konjunkturinstitutet darauf, dass Steuersenkungen im Jahr 2026 deutlich inflationsdämpfend wirken. Nach jeweils nationaler Definition wird im Jahresdurchschnitt 2026 ein VPI-Anstieg von 2,8 % in Deutschland (IfW Kiel), 0,7 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 3,2 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Wegen des Drucks auf die Inflation, ausgelöst durch den Krieg im Nahen Osten, beschloss die EZB im Juni 2026, die Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, stieg auf 2,25 %, nachdem er seit Juni 2025 bei 2,00 % verharrte. Während auch in Schweden steigender Druck auf die derzeit niedrige Inflation spürbar ist, beließ die Schwedische Reichsbank die Policy Rate im Juni 2026 unverändert bei 1,75 % und damit auf dem Niveau von Oktober 2025. Im weiteren Jahresverlauf könnten sowohl die EZB als auch die Schwedische Reichsbank die Zinsen anheben. Die Bauzinsen lagen zuletzt in Deutschland, Schweden und Österreich wieder etwas höher als noch im Dezember 2025. In Deutschland zeigte sich Ende Juni eine leichte Abschwächung.

Die Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich differenziert: Während sich die Preise für Wohneigentum stabilisieren oder wieder steigen, wurde am Wohninvestmentmarkt in

Deutschland trotz Marktbelebung das Vorjahresergebnis verfehlt. In Schweden nahm das Transaktionsvolumen zu, in Österreich ab. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf kurzfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten von gebrauchten Wohnungen lagen in Deutschland laut VALUE Marktdaten im 2. Quartal 2026 um 4,1 % (Neubau 2,5 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Mieten dürften nach Einschätzung von bulwiengesa und BNP Paribas Real Estate weiter zulegen. Im März waren in Schweden laut „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), die Verhandlungen der Mieten für 2026 bereits für mehr als eine Million Haushalte abgeschlossen. Die Mietsteigerung betrug bis dahin im Durchschnitt 3,4 %. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn weiter an und lagen im Mai 2026 rund 5,0 % höher als im Vorjahresmonat.

Im vergangenen Jahr waren die Hauspreise in Deutschland und Österreich wieder gestiegen und haben sich in Schweden stabilisiert. Im 1. Halbjahr 2026 setzte sich der Preisanstieg in Deutschland fort. Die Angebotspreise von gebrauchten Wohnungen lagen laut VALUE Marktdaten im 2. Quartal 2026 um 2,2 % (Neubau 3,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von bulwiengesa und Fitch Ratings erwarten, dass die Preise weiter steigen. In Schweden zogen die Kaufpreise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätter“) nach Zahlen von Svensk Mäklarstatistik im 1. Halbjahr 2026 insgesamt an und lagen im Juni 2026 4,7 % höher als im Vorjahresmonat. Die positive Entwicklung im 1. Halbjahr 2026 ist einem Wachstum in den ersten Monaten des Jahres geschuldet, während die Preise im 2. Quartal tendenziell stagnierten. Die Experten der Swedbank rechnen für 2026 mit einem Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um rund 3 %. In Österreich setzte sich zu Jahresbeginn der Preisanstieg aus 2025 fort. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser zeigte für das 1. Quartal 2026 einen Anstieg um 2,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Nach Einschätzung von RE/MAX zu Jahresbeginn dürften die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2026 moderat steigen.

Im Jahr 2025 hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland kaum verändert (-0,1 %), während sie in Schweden und Österreich erneut gestiegen ist. Laut Prognosen ist in Schweden und Österreich weiteres Einwohnerwachstum zu erwarten, in Deutschland dürfte mindestens die Zahl der Haushalte weiter zunehmen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Der-

weil ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs haben laut ifo Institut den langjährigen Aufschwung in der europäischen Bauwirtschaft nachhaltig gestoppt. Die für 2026 erwartete Belebung des Bausektors fällt voraussichtlich schwächer aus als bislang angenommen. Belastend wirken u. a. steigende Energiepreise, Inflation und Zinsen infolge der Iran-Krise. 2025 wurden nach Zahlen von Destatis in Deutschland 206.600 Wohnungen fertiggestellt und damit 18 % weniger als im Vorjahr. Für 2026 erwartet der GdW nur 200.000 Wohnungsfertigstellungen. Die laut BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit deutlich verfehlt. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2035 jährlich rund 50.600 Wohnungen gebaut werden. Im Jahr 2025 wurden rund 33.400 Wohnungen fertiggestellt, ein Drittel weniger als im Vorjahr. Im Jahr 2026 dürften es laut Boverket nur rund 29.000 Wohnungen werden. Damit wird der jährliche Gesamtbaubedarf nicht gedeckt. In Österreich wurden im Jahr 2025 laut EUROCONSTRUCT voraussichtlich rund 38.900 Wohnungen fertiggestellt, für 2026 wird ein Rückgang auf 34.500 erwartet. So stellte EHL zu Jahresbeginn eine weitere Zuspitzung des Nachfrageüberhangs im Wiener Mietmarkt fest: Der Bedarf bleibt hoch und trifft auf ein historisch niedriges Angebot.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte laut CBRE im 1. Halbjahr 2026 ein selektives und zugleich sich stabilisierendes Marktumfeld. Trotz gestiegener Transaktionszahl lag das Transaktionsvolumen mit 3,6 Mrd. €, rund 10 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Dabei legte das Volumen im 2. Quartal gegenüber dem 1. Quartal deutlich zu. Während Core-Investoren weiterhin zurückhaltend agierten, nahm die Aktivität von Core-Plus-Strategien im 1. Halbjahr 2026 wieder zu. Value-Add-Investoren blieben aktiv, verfolgten jedoch einen disziplinierten Investitionsansatz. Gefördertes und bezahlbares Wohnen gewinnt laut CBRE dank hoher Planbarkeit und stabiler Erträge an Bedeutung. Die Spitzenrenditen lagen in den Top-7-Städten weitgehend stabil bei 3,4 %. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2026 mit einem Transaktionsvolumen von 8 bis 9 Mrd. €. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im 1. Halbjahr 2026 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 9,7 Mrd. € gehandelt, etwa 43 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 35 % das stärkste Segment. Der Umsatz im Wohnsegment lag über dem Vorjahreswert. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 1 Mrd. € und damit 31 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 15 % nur das drittstärkste Segment. Der Umsatz im Wohnsegment lag niedriger als im Vorjahr.

Zu den wohnungspolitischen und regulatorischen Entwicklungen im laufenden Jahr 2026 gehören in Deutschland mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. Ende April 2026 beschloss das Bundeskabinett einen Gesetzesentwurf zur Reform des Mietrechts. Dieser befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren. Vorgesehen sind u. a. Anpassungen an der Mietpreisbremse, mit denen bestehende Umgehungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen, sowie eine Ausweitung der Schonfristzahlung und des vereinfachten Modernisierungsverfahrens. Geplant ist auch eine Begrenzung von Indexmieten, bei der jährliche Mietsteigerungen oberhalb des Inflationsanstiegs von 3 % nur noch anteilig berücksichtigt werden sollen. Der Bundeshaushalt 2026 sieht 13 Mrd. € für den Wohnungsbau vor. Gefördert werden der soziale und klimafreundliche Wohnungsbau, u. a. durch die befristete EH55-Sonderförderung sowie den klimafreundlichen Neubau (KFN), und die Wohneigentumsbildung. Die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) hätte bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden müssen. In Deutschland soll dies im Wesentlichen über die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgen. Das entsprechende Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde im Juli 2026 vom Bundestag beschlossen. Es ist u. a. technologieoffener ausgestaltet. Im Rahmen des GEG war vorgesehen, dass ab dem 1. Juli 2026 in Großstädten neue Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Die Frist wurde auf den 1. November 2026 verschoben, um den Übergang zum Inkrafttreten der neuen Heizungsregelungen des GModG zu ebnen, die grundsätzlich keine 65 % Anforderung mehr vorsehen. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude gelten ab dem 21. Juli 2026 neue Förderbedingungen z. B. für die Heizungsförderung und die Sanierung von Wohngebäuden. Bereits zu Jahresbeginn erhöhte sich der CO₂-Preis von 55 € auf 55 € bis 65 € pro Tonne.

Der Koalitionsausschuss von CDU, CSU und SPD hat sich auf die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft zur Förderung bezahlbaren Wohnens verständigt. Ziel ist, den sozialen Wohnungsbau und das serielle Bauen zu fördern und in Regionen mit nachgewiesenem Wohnungsmangel Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig plant die Koalition einen gesetzlichen Ausschluss von Vergesellschaftungen privater Mietwohnungsbestände auf Ebene der Länder.

Seit Anfang 2026 gilt in Schweden für Wohnungen mit Vermutungsmiete (presumtionshyra, hauptsächlich Neubau), dass deren jährliche Mietsteigerungen denselben Regeln wie für andere Mietwohnungen unterliegen. Frühere Gerichtsentscheidungen sahen niedrigere Steigerungen vor. Zum 1. April 2026 wurde zudem in Schweden die Beleihungsgrenze beim Wohnungskauf von 85 % auf 90 % erhöht. Die Umsetzung des EPBD verzögert sich in Schweden leicht, zentrale Änderungen im Planungs- und Baurecht sowie bei den Energieausweisen treten schrittweise zwischen Juli und Oktober 2026 in Kraft.

In Österreich trat zum Jahresanfang 2026 das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz in Kraft. Damit wurden die Mindestbefristungsdauer von Mietverträgen angehoben sowie eine Mietpreisbremse für den unregulierten und den regulierten Wohnungsmarkt installiert.

Ertragslage

Überblick

Im 1. Halbjahr 2026 verzeichnete Vonovia in den Segmenten Rental, Value-add und Recurring Sales eine positive Ergebnisentwicklung, während das Ergebnis im Segment Development unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2025 lag.

Im Segment Rental bestimmten weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die Geschäftsentwicklung. Trotz eines zum Ende des 1. Halbjahres 2026 um rund 5.000 Einheiten geringeren Wohnungsbestands gegenüber dem Bestand Ende des 1. Halbjahres 2025 lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum 2026 3,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Value-add war im 1. Halbjahr 2026 ein Ergebnisanstieg von 27,6 % gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres zu verzeichnen. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation und im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im 1. Halbjahr 2026 mit 441,4 Mio. € um 19,8 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 368,3 Mio. €.

Im Segment Recurring Sales war im Berichtszeitraum ein leichter Ergebnisanstieg in Höhe von 1,6 % von 38,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2025 auf 39,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2026 zu verzeichnen. Im 1. Halbjahr 2026 wurden 687 Einheiten (1. Halbjahr 2025: 1.134 Einheiten) mit einem durchschnittlichen Verkehrswert-Step-up von 43,8 % (H1 2025: 29,4 %) veräußert. In den Vorjahresverkäufen waren mit 469 Einheiten eine hohe Anzahl von Besitzübergängen enthalten, für die ein Vertragsabschluss bereits zum Jahresende 2024 erfolgte.

Im Segment Development zeigte sich ein Ergebnisrückgang im Berichtszeitraum 2026 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2025 in Höhe von 65,0 %. Dabei wirkte sich im 1. Halbjahr des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsaktivitäten im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Segmenterlöse Rental	1.692,7	1.749,7	3,4	3.417,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-237,7	-238,3	0,3	-484,1
Operative Kosten Rental	-229,4	-242,8	5,8	-488,1
Adjusted EBITDA Rental	1.225,6	1.268,6	3,5	2.445,0
Segmenterlöse Value-add	731,2	800,1	9,4	1.471,5
davon externe Erlöse	69,6	79,2	13,8	139,5
davon interne Erlöse	661,6	720,9	9,0	1.332,0
Operative Kosten Value-add	-630,5	-671,6	6,5	-1.274,0
Adjusted EBITDA Value-add	100,7	128,5	27,6	197,5
Segmenterlöse Recurring Sales	215,0	157,2	-26,9	439,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-166,1	-109,3	-34,2	-333,5
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	48,9	47,9	-2,0	106,1
Vertriebskosten Recurring Sales	-10,2	-8,6	-15,7	-22,9
Adjusted EBITDA Recurring Sales	38,7	39,3	1,6	83,2
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	209,1	161,7	-22,7	422,2
Herstellkosten Development to sell	-133,9	-130,7	-2,4	-323,1
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-5,0	-0,7	-86,0	-5,0
Rohrertrag Development to sell	70,2	30,3	-56,8	94,1
Mieterlöse Development	3,4	9,0	>100	11,0
Operative Kosten Development*	-16,2	-19,2	18,5	-30,0
Adjusted EBITDA Development*	57,4	20,1	-65,0	75,1
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.422,4	1.456,5	2,4	2.800,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-363,3	-406,3	11,8	-739,9
Planmäßige Abschreibungen**	-56,0	-63,4	13,2	-116,7
Zwischengewinne/-verluste	-15,4	-24,5	59,1	-39,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	987,7	962,3	-2,6	1.904,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	1,20	1,13	-5,4	2,29
Laufende Ertragsteuern (Kerngeschäft)	-100,3	-89,5	-10,8	-197,8
Bereinigtes Periodenergebnis	887,4	872,8	-1,6	1.706,5
davon entfallen auf:				
Minderheiten	75,9	101,2	33,3	165,5
Anteilseigner von Vonovia	811,5	771,6	-4,9	1.541,0
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €***	0,99	0,91	-7,7	1,85

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung H1 2025: +3,4 Mio. €).

** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2026 beschäftigte Vonovia 13.120 Mitarbeiter (Ende des 1. Halbjahres 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.393; zum Jahresende 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.708). Der Personalaufbau erfolgte dabei im Wesentlichen in der Handwerkerorganisation.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2026 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 528.370 eigenen Wohnungen (Ende des 1. Halbjahres 2025: 533.064), 163.487 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Halbjahres 2025: 162.451) sowie 8.405 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Halbjahres 2025: 8.589). Darüber hinaus bewirtschaftete Vonovia zum Ende des 1. Halbjahres 2026 75.148 Wohneinheiten im Auftrag Dritter (Ende des 1. Halbjahres 2025: 75.069).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Im Segment Rental herrschten im Berichtszeitraum 2026 nahezu unveränderte Rahmenbedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Eine starke Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen prägten weiterhin das Geschäftsumfeld. Ende Juni 2026 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote von 2,3 % (Ende Juni 2025: 2,1 %) nahezu vollständig vermietet.

Im 1. Halbjahr 2026 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum 1. Halbjahr 2025 um 3,4 % (H1 2025: 2,6 %) auf 1.749,7 Mio. € (H1 2025: 1.692,7 Mio. €). Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2026 1.478,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2025: 1.436,5 Mio. €), 209,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2025: 195,5 Mio. €) sowie 62,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2025: 60,7 Mio. €). Die organische

Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) lag zum Ende des 1. Halbjahres 2026 bei 3,6 % (4,4 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025). Die marktbedingte Mietsteigerung betrug zum Ende des 1. Halbjahres 2026 2,1 % (2,9 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025). Die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen betrug 1,2 % zum Ende des 1. Halbjahres 2026 (1,2 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025). Insgesamt ergab sich daraus eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 1. Halbjahres 2026 in Höhe von 3,3 % (4,1 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 1. Halbjahres 2026 mit 0,3 % (0,3 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende Juni 2026 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental 8,51 € pro m², gegenüber 8,22 € pro m² Ende Juni 2025. Im deutschen Portfolio betrug die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2026 8,32 € pro m² (Ende Juni 2025: 8,05 € pro m²), im schwedischen Portfolio 11,82 € pro m² (Ende Juni 2025: 11,30 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio 5,87 € pro m² (Ende Juni 2025: 5,76 € pro m²). Die Mieteinnahmen der schwedischen Bestände sind als Inklusivmieten ausgestaltet, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Kosten für die Wasserversorgung sind darin enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Bestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) enthalten.

Im 1. Halbjahr 2026 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 933,2 Mio. € um 9,0 % über dem Vorjahreswert des 1. Halbjahres 2025 von 856,4 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen höhere Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen maßgeblich beigetragen.

Instandhaltungsleistungen, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Aufwendungen für Instandhaltung	237,7	238,3	0,3	484,1
Substanzwahrende Investitionen	118,8	141,3	18,9	327,1
Instandhaltungsleistungen	356,5	379,6	6,5	811,2
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	368,3	441,4	19,8	807,5
Neubau (to hold)	131,6	112,2	-14,7	354,0
Modernisierung und Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)	499,9	553,6	10,7	1.161,5
Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen, Modernisierung und Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)	856,4	933,2	9,0	1.972,7

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im 1. Halbjahr 2026 bei -242,8 Mio. € und damit um 5,8 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von -229,4 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag im 1. Halbjahr 2026 mit 1.268,6 Mio. € trotz der im Jahr 2025 und im 1. Halbjahr 2026 erfolgten Verkäufe um 3,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.225,6 Mio. €.

Segment Value-add

Im Segment Value-add wurde im Berichtszeitraum 2026 ein deutlicher Ergebnisanstieg verzeichnet. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation und im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im 1. Halbjahr 2026 mit 441,4 Mio. € um 19,8 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 368,3 Mio. €.

Insgesamt beliefen sich die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2026 auf 800,1 Mio. € und lagen damit um 9,4 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 731,2 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 79,2 Mio. € und lagen damit um 13,8 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 69,6 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 720,9 Mio. € und lagen damit um 9,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 661,6 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add betrugen im 1. Halbjahr 2026 -671,6 Mio. € und lagen damit um 6,5 % über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2025 von -630,5 Mio. €. Maßgeblich für den Anstieg waren im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen infolge des weiteren Personalausbaus.

Das Adjusted EBITDA Value-add belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf 128,5 Mio. € und lag damit 27,6 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 100,7 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales beliefen sich im Berichtszeitraum 2026 die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien auf 157,2 Mio. € bei 687 verkauften Einheiten (H1 2025: 1.134), davon 463 in Deutschland (H1 2025: 938) und 224 in Österreich (H1 2025: 196). Dies entspricht einem Rückgang der Erlöse von 26,9 % gegenüber dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 215,0 Mio. €. Dabei entfielen 91,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (H1 2025: 161,6 Mio. €) und 65,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (H1 2025: 53,4 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2026 bei 43,8 % (H1 2025: 29,4 %). Während im Berichtszeitraum in Deutschland deutlich höhere Step-ups als im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt werden konnten, lagen die Step-ups in Österreich leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2026 auf -8,6 Mio. € und lagen damit 15,7 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von -10,2 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales betrug im 1. Halbjahr 2026 39,3 Mio. € und lag damit 1,6 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 38,7 Mio. €.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 2026 außerhalb des Segments Recurring Sales im Rahmen von Bestandsbereinigungen 2.902 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2025: 7.151) mit Gesamterlösen in Höhe von 217,0 Mio. € (H1 2025: 842,7 Mio. €) veräußert.

Segment Development

Im Segment Development zeigte sich ein Ergebnsrückgang im Berichtszeitraum 2026 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2025 in Höhe von 65,0 %. Dabei wirkte sich im 1. Halbjahr des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften in Höhe von 53,3 Mio. € positiv aus.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2026 insgesamt 550 Wohneinheiten ausschließlich in Deutschland fertiggestellt (H1 2025: 280 Einheiten ausschließlich in Deutschland). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 161,7 Mio. € (H1 2025: 209,1 Mio. €). Davon entfielen 134,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2025: 176,5 Mio. €) und 27,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2025: 32,6 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2026 30,3 Mio. € bei einer Marge von 18,7 % (H1 2025: 70,2 Mio. €, Marge 33,6 %).

Die operativen Kosten im Segment Development beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf -19,2 Mio. € und lagen damit um 18,5 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von -16,2 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development betrug im 1. Halbjahr 2026 20,1 Mio. € und lag damit 65,0 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (H1 2025: 57,4 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2026 insgesamt 84 Einheiten fertiggestellt (H1 2025: 335 Einheiten), davon 79 Einheiten in Deutschland (H1 2025: 330 Einheiten) und 5 Einheiten in Schweden (H1 2025: 5 Einheiten).

Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche betrug im 1. Halbjahr 2026 1.456,5 Mio. € und lag damit um 2,4 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 1.422,4 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im 1. Halbjahr 2026 das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -406,3 Mio. € (H1 2025: -363,3 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -63,4 Mio. € (H1 2025: -56,0 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -24,5 Mio. € (H1 2025: -15,4 Mio. €) aus. Die Zwischengewinne resultieren im Wesentlichen aus Leistungen der internen Handwerkerorganisation, die im Dritt-

vergleich zu marktüblichen Konditionen intern abgerechnet werden. Die hierbei anfallenden Margen werden aus Konzernsicht eliminiert und stellen die Wertschöpfungsbeiträge des Insourcings von Leistungen dar.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) betrug im 1. Halbjahr 2026 962,3 Mio. € (H1 2025: 987,7 Mio. €).

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 Einmaleffekte in Höhe von 19,0 Mio. € aufgrund der Auflösung von Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen betrieblichen Erträge aus früheren Jahren berücksichtigt.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Transaktionen*	113,0	-13,0	-	116,8
Personalbezogene Sachverhalte	22,0	11,8	-46,4	-16,1
Geschäftsmodelloptimierung	12,4	18,6	50,0	35,9
Forschung und Entwicklung	2,0	-	-100,0	3,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,1	0,1	-	-
Summe Sondereinflüsse	149,5	17,5	-88,3	140,3

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

Das **bereinigte Periodenergebnis** betrug im 1. Halbjahr 2026 872,8 Mio. € (H1 2025: 887,4 Mio. €). Davon entfielen 771,6 Mio. € (H1 2025: 811,5 Mio. €) auf die Anteilseigner von Vonovia und 101,2 Mio. € (H1 2025: 75,9 Mio. €) auf Minderheiten.

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis betrug im 1. Halbjahr 2026 -406,3 Mio. € (H1 2025: -363,3 Mio. €).

Bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,4	4,2	-34,4	11,1
Zinserträge Finance Lease	1,5	1,4	-6,7	3,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	24,0	23,5	-2,1	52,2
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-405,8	-443,2	9,2	-818,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	2,1	-1,4	-	-1,2
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	3,4	3,4	-	7,1
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,2	5,8	11,5	5,9
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-363,3	-406,3	11,8	-739,9
Zinsabgrenzungen	-132,2	-33,3	-74,8	-52,5
Zinszahlungssaldo	-495,5	-439,6	-11,3	-792,4

Das Periodenergebnis betrug im 1. Halbjahr 2026 1.065,3 Mio. € (H1 2025: 811,2 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Periodenergebnis	811,2	1.065,3	31,3	4.185,5
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-16,0	-	-100,0	-71,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	795,2	1.065,3	34,0	4.114,2
Ertragsteuern	-44,2	599,5	-	-1.586,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	751,0	1.664,8	>100	2.527,7
Sondereinflüsse	149,5	17,5	-88,3	140,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-520,3	-848,1	63,0	-1.390,0
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	344,6	39,6	-88,5	401,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	197,9	94,9	-52,0	95,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	7,9	10,1	27,8	60,5
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstiges	53,5	1,1	-97,9	58,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3,6	-17,6	-	9,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	987,7	962,3	-2,6	1.904,3
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	363,3	406,3	11,8	739,9
Planmäßige Abschreibungen	56,0	63,4	13,2	116,7
Zwischengewinne/-verluste	15,4	24,5	59,1	39,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.422,4	1.456,5	2,4	2.800,8

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte. Anpassung 6M 2025 in Höhe von 3,4 Mio. €.

Im 4. Quartal 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung der Kapitalbindung Development to sell (H1 2025: 345,0 Mio. €) durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green ersetzt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. Zudem wurde die Position Zwischengewinne/-verluste ergänzt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Der OFCF betrug im 1. Halbjahr 2026 607,5 Mio. € (H1 2025: 1.113,1 Mio. €).

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens umfasst im 1. Halbjahr 2026 mit -88,6 Mio. € den Ankauf von Manage-to-Green-Beständen. Im 1. Halbjahr 2025 wirkten sich Verkäufe von Immobilienvorräten mit 224,9 Mio. € positiv aus.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow (OFCF) stellt sich wie folgt dar.

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	987,7	962,3	-2,6	1.904,3
Planmäßige Abschreibungen	56,0	63,4	13,2	116,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green	283,0	-61,1	-	138,3
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	171,1	110,0	-35,7	338,5
Substanzwahrende Investitionen	-118,8	-141,3	18,9	-327,1
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-175,1	-256,0	46,2	-202,9
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-106,2	-94,3	-11,2	-229,2
Zwischengewinne/-verluste (Kerngeschäft)	15,4	24,5	59,1	39,9
Operating Free Cash-Flow*	1.113,1	607,5	-45,4	1.778,5

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung H1 2025: +3,4 Mio. €).

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2025		30.06.2026	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	86.393,9	92,6	87.370,7	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	6.861,4	7,4	5.741,4	6,2
Aktiva	93.255,3	100,0	93.112,1	100,0
Eigenkapital	32.167,7	34,5	31.897,9	34,3
Langfristige Schulden	54.656,9	58,6	54.759,8	58,8
Kurzfristige Schulden	6.430,7	6,9	6.454,4	6,9
Passiva	93.255,3	100,0	93.112,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich von 93.255,3 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 143,2 Mio. € auf 93.112,1 Mio. € zum 30. Juni 2026.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist die Zunahme der Investment Properties um 868,3 Mio. €. Diese resultiert insbesondere aus dem Bewertungsergebnis

der Investment Properties in Höhe von 848,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden Modernisierungskosten in Höhe von 509,1 Mio. € aktiviert. Buchwertmindernd wirkten sich vor allem Umbuchungen zu Immobilienvorräten sowie in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von zusammen 437,6 Mio. € und Abgänge in Höhe von 70,2 Mio. € aus.

Aus den Transaktionen mit Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile. Zum 30. Juni 2026 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 623,0 Mio. € bewertet. Die erfolgswirksame Fortschreibung führte im 1. Halbjahr 2026 zu einem Aufwand in Höhe von 48,0 Mio. € aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Die Verminderung des **kurzfristigen Vermögens** ist auf den Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 1.402,7 Mio. € zurückzuführen. Weitere Änderungen betreffen den Anstieg der Immobilienvorräte um 235,3 Mio. € sowie der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um 92,4 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 30. Juni 2026 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2025: 1,5 %).

Das **Eigenkapital** verringerte sich von 32.167,7 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 269,8 Mio. € auf 31.897,9 Mio. € zum 30. Juni 2026. Wesentliche Einflussfaktoren für die Eigenkapitalentwicklung waren das Periodenergebnis in Höhe von 1.065,3 Mio. € sowie das sonstige Ergebnis in Höhe von -105,8 Mio. €. Letzteres wurde vor allem durch Währungs-

effekte in Höhe von -125,8 Mio. € bestimmt. Mindernd wirkte die Bardividendenausschüttung in Höhe von 1.060,5 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2026 beträgt 34,3 % (31. Dezember 2025: 34,5 %).

Im Vergleich zum 31. Dezember 2025 erhöhten sich die Schulden von 61.087,6 Mio. € um 126,6 Mio. € auf 61.214,2 Mio. € zum 30. Juni 2026. Die Summe der **langfristigen originären Finanzschulden** verringerte sich von 38.302,9 Mio. € um 235,1 Mio. € auf 38.067,8 Mio. €, die der **kurzfristigen originären Finanzschulden** von 4.327,4 Mio. € um 161,6 Mio. € auf 4.165,8 Mio. €.

Die **latenten Steuerschulden** erhöhten sich von 14.104,9 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 381,5 Mio. € auf 14.486,4 Mio. € zum 30. Juni 2026.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Ende des 1. Halbjahres 2026 lag der EPRA NTA bei 39.212,0 Mio. € und damit leicht unter dem Wert zum Jahresende 2025 von 39.253,7 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,28 € zum Jahresende 2025 auf 46,22 € zum Ende des 1. Halbjahres 2026.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	27.466,6	27.203,7	-1,0
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.151,6	13.351,7	1,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	69,2	104,0	50,3
Goodwill	-1.391,7	-1.406,1	1,0
Immaterielle Vermögenswerte	-42,0	-41,3	-1,7
EPRA NTA	39.253,7	39.212,0	-0,1
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,28	46,22	-0,1

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft.

Die Neubewertung führte im 1. Halbjahr 2026 zu einem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 848,1 Mio. € (H1 2025: 520,3 Mio. €). Darüber hinaus sind im Sechsmonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neu-

bau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für das 1. Halbjahr 2026 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,8 Mio. € (H1 2025: 0,5 Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

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

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.590,1	1.118,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	80,8	-279,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.796,6	-2.238,2
Einfluss von Wechselkurs-änderungen	2,6	-2,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-123,1	-1.402,7
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-13,9	-
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-8,2	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.756,7	3.256,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.655,7	1.854,2

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** betrug im Sechsmonatszeitraum 2026 1.118,0 Mio. € (6M 2025: 1.590,1 Mio. €).

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** weist für den Sechsmonatszeitraum 2026 eine Nettoauszahlung in Höhe von -279,6 Mio. € auf (6M 2025: Nettoeinzahlung 80,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties beliefen sich auf 633,4 Mio. € (6M 2025: 1.479,3 Mio. €). Dem standen Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 397,7 Mio. € gegenüber (6M 2025: 1.307,8 Mio. €).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** betrug im Sechsmonatszeitraum 2026 -2.238,2 Mio. € (6M 2025: -1.796,6 Mio. €). Er enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.644,3 Mio. € (6M 2025: 2.916,2 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.274,3 Mio. € (6M 2025: 2.521,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktionskosten beliefen sich auf 21,0 Mio. € (6M 2025: 12,7 Mio. €). Die Zinszahlungen im Sechsmonatszeitraum 2026 beliefen sich auf 504,4 Mio. € (6M 2025: 581,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug -1.402,7 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur **Standard & Poor's** wurde gemäß Veröffentlichung vom 19. August 2025 unverändert bestätigt: Das Long-Term Issuer Credit Rating lautet weiterhin auf BBB+ mit stabilem Ausblick, das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Bonität der emittierten und unbesicherten Anleihen auf BBB+.

Die Rating-Agentur **Moody's** hat gemäß Mitteilung vom 8. Dezember 2025 das Rating für Vonovia auf Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Die Rating-Agentur **Fitch** hat am 23. Dezember 2025 ihr Rating für Vonovia bestätigt. Dieses lautet auf BBB+ mit stabilem Ausblick.

Von der Rating-Agentur **Scope** hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 16. Juni 2026 ein A- Investment-Grade-Rating erhalten. Der Ausblick wurde von negativ auf stabil angehoben.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu beschaffen. Der am 23. März 2026 ergänzte und auf 40,0 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Zum Stichtag 30. Juni 2026 hat Vonovia insgesamt **Anleihen** im Volumen von 21,9 Mrd. € platziert, davon 19,1 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,2 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

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.

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

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.

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.

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

Darüber hinaus hat Vonovia am 22. April 2026 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.

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 % 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. €.

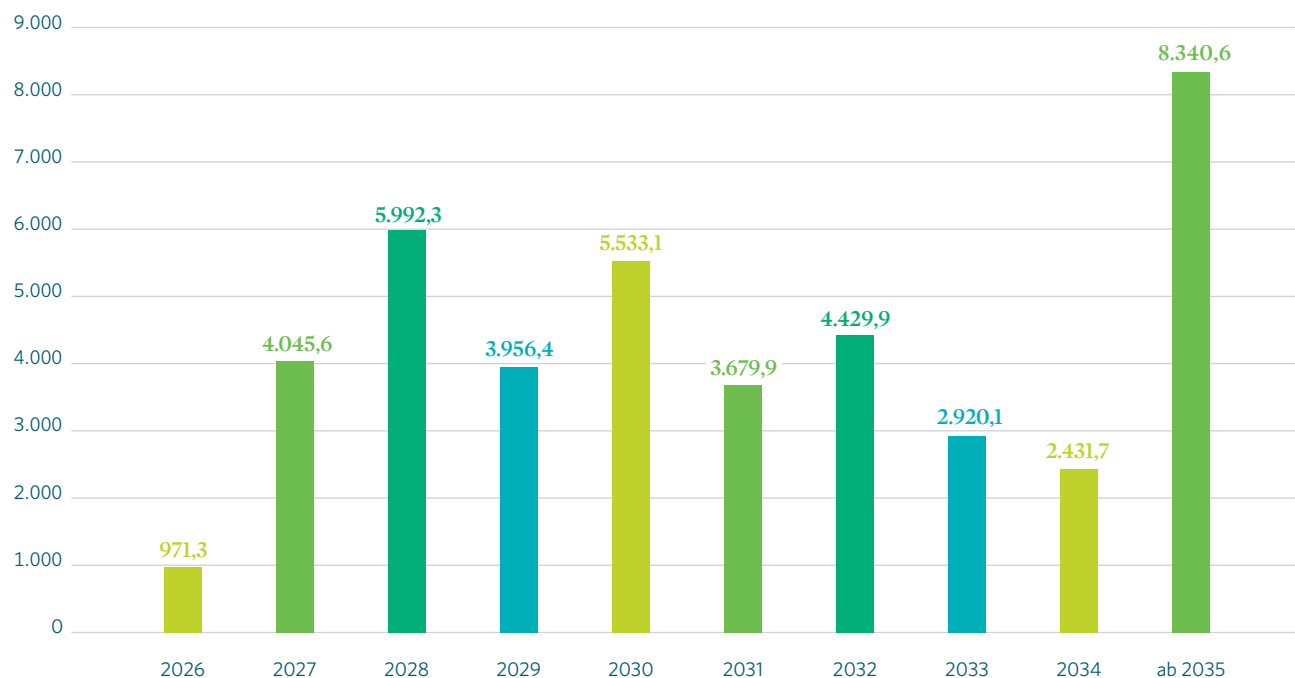
Für die in 2025 platzierten Wandelanleihen wurde die Fortentwicklung der Wandlungsrechte als Derivatskomponente zum 30. Juni 2026 erfolgswirksam in Höhe von -29,8 Mio. € (1. Halbjahr 2025: +21,6 Mio. €) in den Effekten aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente im Zinsaufwand erfasst.

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2026 (Nominalwerte)

in Mio. €



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

Zum Stichtag stellen sich der LTV (Loan to Value) sowie die übrigen internen Finanzkennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.630,3	42.233,6	-0,9
Fremdwährungseffekte	-4,2	-36,9	>100
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-3.574,1	-2.172,7	-39,2
Net Debt	39.052,0	40.024,0	2,5
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-277,6	-219,2	-21,0
Bereinigtes Net Debt	38.774,4	39.804,8	2,7
Verkehrswert des Immobilienbestands	84.448,2	85.675,7	1,5
Ausleihungen/Darlehen an andere Wohnungsunternehmen	140,1	69,2	-50,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	771,7	862,1	11,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	85.360,0	86.607,0	1,5
LTV	45,4 %	46,0 %	0,5 pp
Bereinigtes Net Debt	38.774,4	39.804,8	2,7
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.838,3	1,3
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	13,8x	14,0x	0,2x
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.838,3	1,3
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis**	-739,9	-782,9	5,8
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,8x	3,6x	-0,2x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Summe über die letzten vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %*
Total Financial Debt		42.630,3	42.233,6	-0,9
Total Assets		93.255,3	93.112,1	-0,2
LTV	< 60,0 %	45,7 %	45,4 %	-0,3 pp
Secured Debt		13.355,2	12.780,1	-4,3
Total Assets		93.255,3	93.112,1	-0,2
Secured LTV	< 45,0 %	14,3 %	13,7 %	-0,6 pp
LTM Adjusted EBITDA		2.808,8	2.838,3	1,1
LTM Net Cash Interest		792,4	736,5	-7,1
ICR	> 1,8x	3,5x	3,9x	0,4x
Unencumbered Assets		48.298,3	51.086,1	5,8
Unsecured Debt		29.275,1	29.453,5	0,6
Unencumbered Assets	> 125,0 %	165,0 %	173,4 %	8,4 pp

* Soweit nicht anders ausgewiesen.

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

Chancen und Risiken

Gegenüber den im Geschäftsbericht 2025 detailliert dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2026 keine wesentlichen Änderungen.

Die im Geschäftsbericht 2025 detailliert beschriebenen Chancen bleiben bislang unverändert bestehen.

Die Beurteilung der Gesamtrisikoposition ist vergleichbar zum Jahresende 2025. Die Anzahl der Gesamtrisiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2026 bei 108 gegenüber 104 zum Jahresende 2025.

Bestandsgefährdende (rote) Risiken bestehen aktuell nicht und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Die Anzahl der gelben Risiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2026 unverändert zum Jahresende 2025 bei 8. Diese 8 gelben Risiken wurden im Vergleich zum Jahresende 2025 wie folgt bewertet:

Risiken aus dem operativen Geschäft

Das Risiko „Zukünftige Marktentwicklung führt zu Abwertung der Immobilien“ unverändert mit einer potenziellen, bilanzwirksamen Schadenshöhe von 2.400-6.000 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Sich verschlechternde Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bezüglich des Verkaufs von Wohnungen“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das „Verwertungsrisiko Development“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 180-450 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 %.

Risiken aus dem Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Das Risiko „Nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen“ als qualitatives Risiko unverändert mit einer erwarteten Schadenshöhe „hoch“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Risiken aus Finanzierung

Das Risiko „Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Das „Risiko gesetzgeberischer Auslegung (Grunderwerbsteuer wegen Share-Deals und Auswirkung der Steuersatzsenkung auf die Mindeststeuer)“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € steigt bei der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % auf 5-39 %. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde unter Berücksichtigung aktueller regulatorischer Entwicklungen moderat angepasst. Ausschlaggebend hierfür sind Anzeichen einer zunehmenden Konkretisierung möglicher gesetzlicher Änderungen.

Geschäftsausblick

Geschäftsausblick 2026

Die Prognose wurde gemäß den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den an anderer Stelle im Lagebericht beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Die Prognose für 2026 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Zudem bezieht sie die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie von Vonovia ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2025 in den Kapiteln [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) sowie [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die Beurteilung der regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau erfolgt durch ein kontinuierliches Monitoring sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen für die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2026.

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit aktiv beobachtet. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag leicht über Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich wirken sich die organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen stärker aus als der Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2026 von einem EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau aus. Die erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträge aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in unserer Handwerkerorganisation sowie steigende Ergebnisbeiträge aus dem Energiegeschäft sind hier maßgeblich. Im Segment **Recurring Sales** gehen wir von steigenden Margen aus, die in einem moderaten Anstieg des Adjusted EBITDA resultieren. Für das Segment **Development** prognostizieren wir einen EBITDA-Beitrag auf Vorjahresniveau. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2026 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** moderat über Vorjahresniveau.

Das seit 2022 gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei moderat steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund erhöhter Investitionen in Sachanlagen (insbeson-

dere Photovoltaik) gehen wir insgesamt von einem **Adjusted EBT** leicht über Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens auf Vorjahresniveau.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2026 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten wir für 2026 im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten

Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte. Der EPRA NTA pro Aktie liegt zum 30. Juni 2026 bei 46,22 € im Vergleich zu 46,28 € zum 31. Dezember 2025.

Die für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine Prognose von leicht über 100 %.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns für 2026 prognostizierten Steuerungskennzahlen.

	Ist 2025	Prognose 2026	Prognose 2026 Zwischenbericht Q1 2026	Prognose 2026 Zwischenbericht H1 2026
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	2.800,8	2,95–3,05 Mrd. €	2,95–3,05 Mrd. €	2,95–3,05 Mrd. €
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	1.904,3	1,9–2,0 Mrd. €	1,9–2,0 Mrd. €	1,9–2,0 Mrd. €
Operating Free Cash-Flow	1.778,5	Auf Vorjahresniveau*	Auf Vorjahresniveau*	Auf Vorjahresniveau*
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	106	-100	>100	>100
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.417,2	3,45–3,55 Mrd. €	3,45–3,55 Mrd. €	3,45–3,55 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	-4,2	-4,2	-4

* Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green.

Bochum, den 29. Juli 2026

Der Vorstand