Geschäfts-entwicklung in den ersten neun Monaten 2026

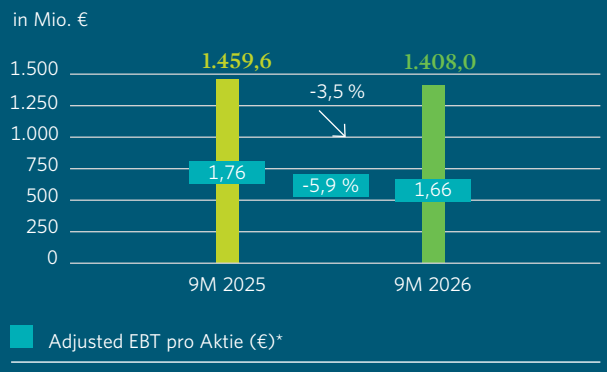
Im Überblick

> Positive Ergebnisentwicklung in den Segmenten Rental und Value-add.
> Anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.
> Weiterer Ausbau der Immobilieninvestitionen.
> Hohe Kundenzufriedenheit.

2 Im Überblick
4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
6 Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2026
20 Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

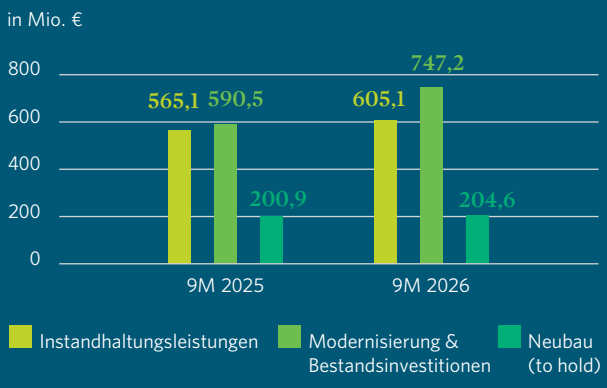
Adjusted EBT*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

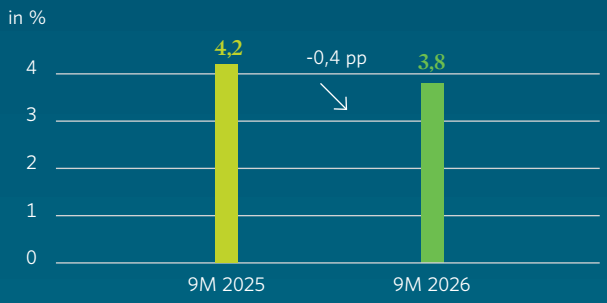
Investitionen*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

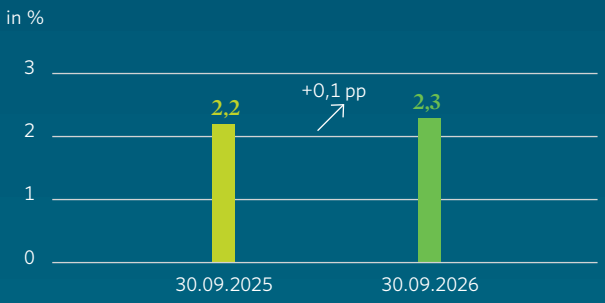
Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



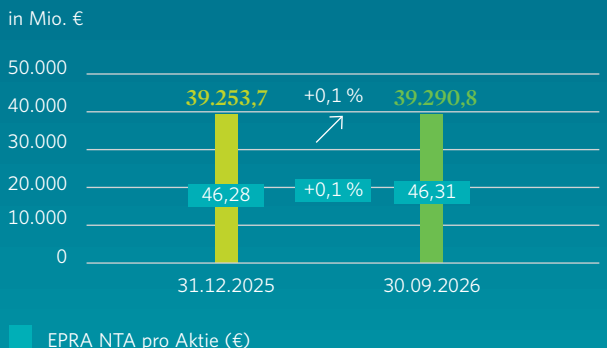
Leerstand

Leerstandsquote



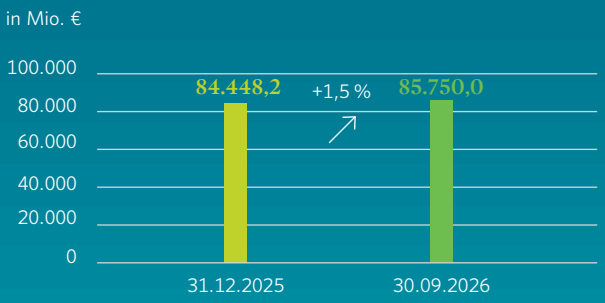
Nettovermögen

EPRA NTA



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die ersten neun Monate 2026 waren von einem für zinssensitive Immobilienwerte belastenden makroökonomischen Umfeld geprägt: Steigende Energiepreise führten zu höherem Inflationsdruck, worauf die Europäische Zentralbank mit Zinsanhebungen reagierte; zugleich blieb die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland verhalten. Die damit verbundenen höheren Finanzierungskosten und Kapitalmarktrenditen belasteten die Bewertung des Immobiliensektors überproportional. Der DAX 40 legte seit Jahresbeginn dennoch um rund 2,9 % zu. Getragen wurde diese positive Entwicklung insbesondere von der internationalen Ausrichtung vieler Indexunternehmen und ihrer damit geringeren Abhängigkeit von der schwachen deutschen Binnenkonjunktur. Zudem setzten starke Kursbeiträge einzelner Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Energie, Finanzen und Industrie positive Impulse für den Gesamtindex.

Die Vonovia Aktie entwickelte sich vor diesem Hintergrund in den ersten neun Monaten 2026 deutlich schwächer und verlor etwa 30,7 % an Wert. Damit entsprach der Aktienkurs zum 30. September 2026 lediglich rund 37 % des EPRA NTA pro Aktie. Die starke Zinssensitivität der Vonovia Aktie zeigte sich auch in einer Korrelation von -0,81 zwischen dem Aktienkurs und der Rendite der 10-jährigen deutschen Bundesanleihe zum 30. September 2026. Zusätzliche Unsicherheit ergab sich aus der politischen Diskussion um regulatorische Eingriffe in die Wohnungsmärkte, insbesondere in Berlin. Vonovia beendete die ersten neun Monate 2026 mit einem Aktienkurs von 17,00 €. Der FTSE EPRA NAREIT Developed Europe schloss mit einem Minus von 9,3 % ebenfalls negativ.

Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust. 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.

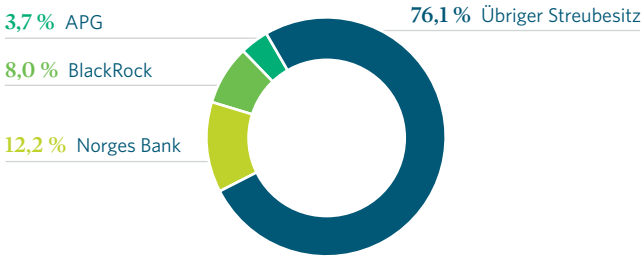
Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2026 rund 14,4 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

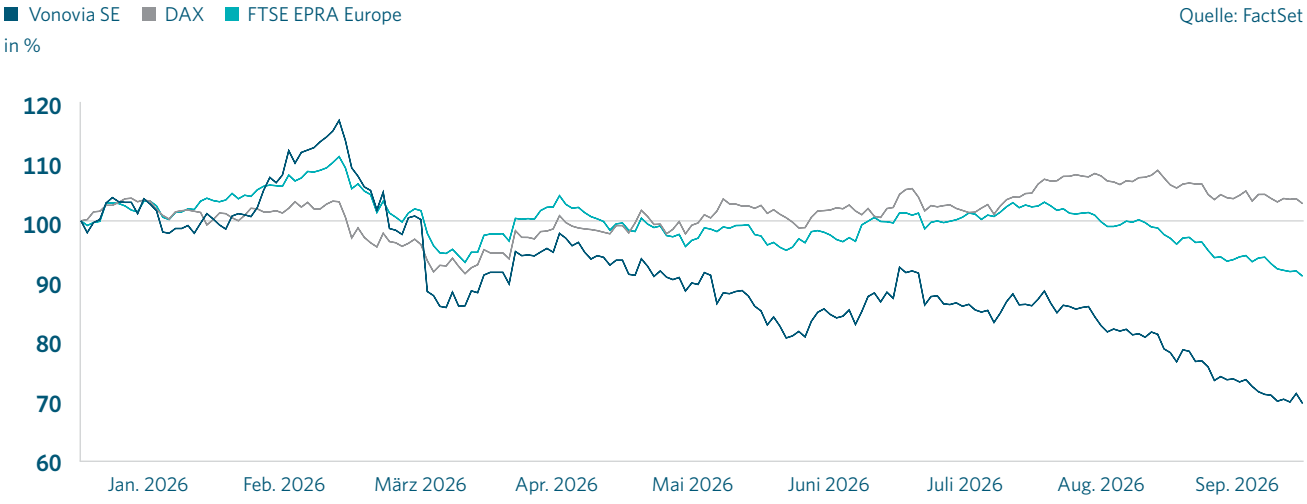
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2026)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2026 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 87,8 %. Die zugrunde liegenden **Stimmrechtsmitteilungen** sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Entwicklung des Aktienkurses



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-Manager. Institutionelle Anleger halten ca. 86 % der Aktien, ca. 14 % sind in der Hand von Privatanlegern.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2026 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir in dieser Zeit an 21 Kapitalmarktkonferenztagen teil und führten 18 Roadshowtage durch.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate Governance Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratsspezifischen Themen wie Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara C. 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, Analysten und Rating-Agenturen, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die Themengebiete Zinsen, Wachstum und die Kapitalstruktur dominierten die Gespräche in den ersten neun Monaten 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. September 2026 verfassten 23 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 26,43 €. Es sprachen 52 % eine Kaufempfehlung, 26 % eine Halten-Empfehlung sowie 22 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. September 2026)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € | 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	848.486.575
Grundkapital	848.486.575 €
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, DivDax, DAX 50 ESG, Dow Jones Best-in-Class Europe Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NA-REIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2026

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im Neunmonatszeitraum 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 steigenden Energiepreisen und 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. Die aktuellen Konflikte führen zu weiteren Unsicherheiten an den Zins- und Kapitalmärkten sowie bei unseren Kunden. Dies zeigt sich insbesondere in der Zurückhaltung beim Immobilienkauf und betrifft damit unsere vertriebsorientierten Segmente Recurring Sales und Development. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation, der damit einhergehenden steigenden Zinsen sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, werden aktiv beobachtet und im Rahmen der Refinanzierungstätigkeiten gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist.

Die Ergebnisse der Berliner Abgeordnetenhauswahl haben die Diskussion über die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer privater Wohnungsunternehmen erneut verstärkt. Die konkrete Ausgestaltung sowie die rechtliche Umsetzbarkeit möglicher Maßnahmen sind derzeit noch nicht absehbar. Gleichzeitig hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung eine bundesgesetzliche Begrenzung der Vergesellschaftung privater Mietwohnungsbestände angekündigt. Vor diesem Hintergrund erwartet Vonovia keine unmittelbaren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns.

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

Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) lag zum 30. September 2026 mit 76,2 % um 1,1 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorquartals in Höhe von 77,3 %, jedoch um 0,2 Prozentpunkte über dem Wert des Vorjahres.

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 verzinste 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 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.

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.

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 wurde die QUARTERBACK New Energy Gruppe mit insgesamt 63 Gesellschaften zum 30. Juni 2026 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen.

Insgesamt wurden rd. 4,2 Mrd. € (ohne 2NC1-Anleihe) mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rd. 8 Jahren und einem durchschnittlichen EUR-Kupon von rd. 3,2 % refinanziert.

Im Nachgang zum 3. Quartal 2026 hat Vonovia am 30. September 2026 eine unbesicherte Finanzierung über 400,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit abgeschlossen, deren Auszahlung im Oktober 2026 erfolgte, und damit bestehende Finanzierungen vorzeitig refinanziert.

Am 5. Oktober 2026 hat Vonovia auf der EXPO REAL die neue Marke Veveus vorgestellt. Unter Veveus bündelt Vonovia künftig ihr Dienstleistungsangebot für institutionelle Eigentümer und Investoren in den Bereichen Investment-Management, Asset-Management, Property-Management und Facility-Management. Mit Veveus verfolgt Vonovia das Ziel, die Drittmarktaktivitäten außerhalb des eigenen Bestandes kapitalmarktschonend auszubauen und zusätzliche provisions- bzw. dienstleistungsorientierte Erlösquellen zu erschließen. Bereits heute bewirtschaftet Vonovia rund 75.000 Wohnungen im Auftrag Dritter. Mit der neuen Marke baut Vonovia ihr Geschäft außerhalb der klassischen Vermietung weiter aus und unterstützt damit das strategische Ziel, den Anteil der Non-Rental-Aktivitäten am Adjusted EBITDA Total weiter zu erhöhen.

Ertragslage

Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im Neunmonatszeitraum 2026 erwartungsgemäß. In den Segmenten Rental und Value-add war eine positive Ergebnisentwicklung zu verzeichnen. Das Ergebnis in den Segmenten Recurring Sales und Development lag aufgrund der Zurückhaltung beim Immobilienkauf unter den ursprünglichen Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr und den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2025.

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

Im Segment Value-add war im Neunmonatszeitraum 2026 ein Ergebnisanstieg von 31,4 % 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 Neunmonatszeitraum 2026 mit 747,2 Mio. € um 26,5 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 590,5 Mio. €.

Im Segment Recurring Sales war im Berichtszeitraum ein Ergebnisrückgang in Höhe von 11,8 % von 56,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2025 auf 49,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2026 zu verzeichnen. Im Neunmonatszeitraum 2026 wurden 965 Einheiten (9M 2025: 1.553 Einheiten) mit einem durchschnittlichen Verkehrswert-Step-up von 42,2 % (9M 2025: 31,2 %) veräußert. In den Vorjahresverkäufen waren mit 496 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 Neunmonatszeitraum 2025 in Höhe von 56,4 %. Dabei wirkte sich im Neunmonatszeitraum des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften in Höhe von 53,3 Mio. € positiv aus.

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

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Segmenterlöse Rental	2.551,1	2.627,7	3,0	3.417,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-366,1	-360,8	-1,4	-484,1
Operative Kosten Rental	-338,0	-354,7	4,9	-488,1
Adjusted EBITDA Rental	**1.847,0**	**1.912,2**	**3,5**	**2.445,0**
Segmenterlöse Value-add	1.093,6	1.203,9	10,1	1.471,5
davon externe Erlöse	101,5	115,5	13,8	139,5
davon interne Erlöse	992,1	1.088,4	9,7	1.332,0
Operative Kosten Value-add	-943,5	-1.006,7	6,7	-1.274,0
Adjusted EBITDA Value-add	**150,1**	**197,2**	**31,4**	**197,5**
Segmenterlöse Recurring Sales	299,6	216,8	-27,6	439,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-228,5	-152,5	-33,3	-333,5
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**71,1**	**64,3**	**-9,6**	**106,1**
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,5	-14,4	-0,7	-22,9
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**56,6**	**49,9**	**-11,8**	**83,2**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	278,6	267,4	-4,0	422,2
Herstellkosten Development to sell	-183,1	-229,7	25,5	-323,1
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-4,9	-1,0	-79,6	-5,0
Rohertrag Development to sell	**90,6**	**36,7**	**-59,5**	**94,1**
Mieterlöse Development	6,7	13,3	98,5	11,0
Operative Kosten Development*	-32,9	-21,9	-33,4	-30,0
Adjusted EBITDA Development*	**64,4**	**28,1**	**-56,4**	**75,1**
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**2.118,1**	**2.187,4**	**3,3**	**2.800,8**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-546,4	-636,6	16,5	-739,9
Planmäßige Abschreibungen**	-85,7	-95,7	11,7	-116,7
Zwischengewinne/-verluste	-26,4	-47,1	78,4	-39,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**1.459,6**	**1.408,0**	**-3,5**	**1.904,3**
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	**1,76**	**1,66**	**-5,9**	**2,29**
Laufende Ertragsteuern (Kerngeschäft)	-142,3	-143,7	1,0	-197,8
Bereinigtes Periodenergebnis	**1.317,3**	**1.264,3**	**-4,0**	**1.706,5**
davon entfallen auf:				
Minderheiten	116,5	142,9	22,7	165,5
Anteilseigner von Vonovia	1.200,8	1.121,4	-6,6	1.541,0
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €***	1,45	1,32	-8,9	1,85

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte 9M 2026: -4,2 Mio. € (Vorjahresanpassung 9M 2025: +3,4 Mio. €).

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

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

Der Rückgang des EBT und des bereinigten Periodenergebnisses resultiert trotz verbessertem EBITDA vor allem aus einem gegenüber dem Vorjahr um 90,2 Mio. € höheren bereinigten Nettofinanzergebnis.

Zum Ende des 3. Quartals 2026 beschäftigte Vonovia 13.162 Mitarbeiter (Ende des 3. Quartals 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.521; zum Jahresende 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.708). Der Personalaufbau erfolgte dabei im Wesentlichen in der Handwerkerorganisation und im Wohnumfeldservice.

Zum Ende des 3. Quartals 2026 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 527.488 eigenen Wohnungen (Ende des 3. Quartals 2025: 532.558), 164.004 Garagen und Stellplätzen (Ende des 3. Quartals 2025: 162.466) sowie 8.375 gewerblichen Einheiten (Ende des 3. Quartals 2025: 8.576). Darüber hinaus bewirtschaftete Vonovia zum Ende des 3. Quartals 2026 74.967 Wohneinheiten im Auftrag Dritter (Ende des 3. Quartals 2025: 75.692).

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 September 2026 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote von 2,3 % (Ende September 2025: 2,2 %) nahezu vollständig vermietet.

Im Neunmonatszeitraum 2026 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2025 um 3,0 % (9M 2025: 2,8 %) auf 2.627,7 Mio. € (9M 2025: 2.551,1 Mio. €). Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2026 2.223,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2025: 2.164,7 Mio. €), 310,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2025: 293,7 Mio. €) sowie 93,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2025: 92,7 Mio. €). Die organische Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) lag zum Ende des 3. Quartals 2026 bei 3,8 % (4,2 % zum Ende des 3. Quartals 2025). Die marktbedingte Mietsteigerung betrug zum Ende des 3. Quartals 2026 2,3 % und lag damit unter dem Wert zum Ende des 3. Quartals 2025 von 2,8 %. Die Mietsteigerung im laufenden Geschäft ist beeinflusst durch Mietspiegeleffekte in Berlin sowie eine faire Mietenkappung durch Vonovia. Die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen betrug 1,2 % zum Ende des 3. Quartals 2026 (1,0 % zum Ende des 3. Quartals 2025). Insgesamt ergab sich daraus eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 3. Quartals 2026 in Höhe von 3,5 % (3,8 % zum Ende des 3. Quartals 2025). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 3. Quartals 2026 mit 0,3 % (0,4 % zum Ende des 3. Quartals 2025) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende September 2026 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental 8,57 € pro m², gegenüber 8,28 € pro m² Ende September 2025. Im deutschen Portfolio betrug die monatliche Ist-Miete Ende September 2026 8,41 € pro m² (Ende September 2025: 8,11 € pro m²), im schwedischen Portfolio 11,60 € pro m² (Ende September 2025: 11,41 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio 5,87 € pro m² (Ende September 2025: 5,78 € 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 Neunmonatszeitraum 2026 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau aufgrund der Erhöhung des Investitionsvolumens mit 1.556,9 Mio. € um 14,8 % über dem Vorjahreswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 1.356,5 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen höhere, wertsteigernde Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen mit attraktiven Renditeprofilen sowie höhere substanzwahrende Investitionen beigetragen.

Instandhaltungsleistungen, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)

in Mio. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Aufwendungen für Instandhaltung	366,1	360,8	-1,4	484,1
Substanzwahrende Investitionen	199,0	244,3	22,8	327,1
Instandhaltungsleistungen	**565,1**	**605,1**	**7,1**	**811,2**
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	590,5	747,2	26,5	807,5
Neubau (to hold)	200,9	204,6	1,8	354,0
Modernisierung und Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)	**791,4**	**951,8**	**20,3**	**1.161,5**
Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen, Modernisierung und Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)	**1.356,5**	**1.556,9**	**14,8**	**1.972,7**

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Neunmonatszeitraum 2026 bei -354,7 Mio. € und damit um 4,9 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von -338,0 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag im Neunmonatszeitraum 2026 mit 1.912,2 Mio. €, trotz der im Jahr 2025 und im Neunmonatszeitraum 2026 erfolgten Verkäufe, um 3,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.847,0 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 Neunmonatszeitraum 2026 mit 747,2 Mio. € um 26,5 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 590,5 Mio. €.

Insgesamt beliefen sich die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2026 auf 1.203,9 Mio. € und lagen damit um 10,1 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 1.093,6 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf 115,5 Mio. € und lagen damit um 13,8 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 101,5 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze beliefen sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf 1.088,4 Mio. € und lagen damit um 9,7 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 992,1 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add betrugen im Neunmonatszeitraum 2026 -1.006,7 Mio. € und lagen damit um 6,7 % über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2025 von -943,5 Mio. €. Maßgeblich für den Anstieg waren im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen infolge des weiteren Personalausbaus.

Das Adjusted EBITDA Value-add belief sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf 197,2 Mio. € und lag damit 31,4 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 150,1 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales beliefen sich im Berichtszeitraum 2026 die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien auf 216,8 Mio. € bei 965 verkauften Einheiten (9M 2025: 1.553), davon 686 in Deutschland (9M 2025: 1.258) und 279 in Österreich (9M 2025: 295). Dies entspricht einem Rückgang der Erlöse von 27,6 % gegenüber dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 299,6 Mio. €, maßgeblich beeinflusst durch das Zinsumfeld. Dabei entfielen 134,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (9M 2025: 219,6 Mio. €) und 82,2 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (9M 2025: 80,0 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Neunmonatszeitraum 2026 bei 42,2 % (9M 2025: 31,2 %). Während im Berichtszeitraum in Deutschland ein moderater Anstieg des Step-up im Vergleich zu dem Vorjahreswert erzielt werden konnte, lag der Step-up in Österreich leicht über dem hohen Niveau des Vorjahres.

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Vertriebskosten im Neunmonatszeitraum 2026 auf -14,4 Mio. € und lagen damit 0,7 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von -14,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales betrug im Neunmonatszeitraum 2026 49,9 Mio. € und lag damit 11,8 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 56,6 Mio. €.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 2026 außerhalb des Segments Recurring Sales im Rahmen von Bestandsbereinigungen 3.543 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/ Sonstiges (9M 2025: 7.485) mit Gesamterlösen in Höhe von 321,4 Mio. € (9M 2025: 862,8 Mio. €) veräußert.

Segment Development

Im Segment Development zeigte sich ein Ergebnisrückgang im Berichtszeitraum 2026 im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2025 in Höhe von 56,4 %. Dabei wirkte sich Neunmonatszeitraum des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften in Höhe von 53,3 Mio. € positiv aus. Im Neunmonatszeitraum 2026 lagen die Fertigstellungen und die Rohertragsmargen unter dem Vorjahresniveau.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2026 insgesamt 423 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 329 in Deutschland und 94 in Österreich (9M 2025: 1.024 Einheiten ausschließlich in Deutschland). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten beliefen sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf 267,4 Mio. € (9M 2025: 278,6 Mio. €). Davon entfielen 231,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2025: 240,7 Mio. €) und 36,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2025: 37,9 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im Neunmonatszeitraum 2026 36,7 Mio. € bei einer Marge von 13,7 % (9M 2025: 90,6 Mio. €, Marge 32,5 %).

Die operativen Kosten im Segment Development beliefen sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf -21,9 Mio. € und lagen damit um 33,4 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von -32,9 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development betrug im Neunmonatszeitraum 2026 28,1 Mio. € und lag damit 56,4 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (9M 2025: 64,4 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Neunmonatszeitraum 2026 insgesamt 90 Einheiten fertiggestellt (9M 2025: 531 Einheiten), davon 84 Einheiten in Deutschland (9M 2025: 517 Einheiten) und 6 Einheiten in Schweden (9M 2025: 14 Einheiten).

Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche betrug im Neunmonatszeitraum 2026 2.187,4 Mio. € und lag damit um 3,3 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2025 von 2.118,1 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im Neunmonatszeitraum 2026 das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -636,6 Mio. € (9M 2025: -546,4 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -95,7 Mio. € (9M 2025: -85,7 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -47,1 Mio. € (9M 2025: -26,4 Mio. €) aus. Die Zwischengewinne resultieren im Wesentlichen aus Leistungen der internen Handwerkerorganisation, die im Drittvergleich 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 Neunmonatszeitraum 2026 1.408,0 Mio. € (9M 2025: 1.459,6 Mio. €).

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im Neunmonatszeitraum 2026 auf 5,1 Mio. € (9M 2025: -162,7 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 Neunmonatszeitraum 2026 positive Einmaleffekte in Höhe von 19,0 Mio. € aufgrund der Auflösung von Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen betrieblichen Erträgen aus früheren Jahren berücksichtigt. Der positive Effekt innerhalb der personalbezogenen Sachverhalte resultiert im Wesentlichen aus Rückerstattungen und der Auflösung von Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger in Höhe von 35,2 Mio. €.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Transaktionen*	-115,0	12,2	–	-116,8
Personalbezogene Sachverhalte	-25,8	17,9	–	16,1
Geschäftsmodelloptimierung	-19,0	-24,8	30,5	-35,9
Forschung und Entwicklung	-2,8	–	-100,0	-3,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-0,1	-0,2	100,0	–
Summe Sondereinflüsse	**-162,7**	**5,1**	**–**	**-140,3**

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

Das **bereinigte Periodenergebnis** betrug im Neunmonatszeitraum 2026 1.264,3 Mio. € (9M 2025: 1.317,3 Mio. €). Davon entfielen 1.121,4 Mio. € (9M 2025: 1.200,8 Mio. €) auf die Anteilseigner von Vonovia und 142,9 Mio. € (9M 2025: 116,5 Mio. €) auf Minderheiten. Der Anstieg des auf Minderheiten entfallenden bereinigten Periodenergebnisses ist im Wesentlichen auf höhere Ergebnisanteile nicht beherrschender Anteilseigner im Zusammenhang mit dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE sowie auf die Beteiligung von Apollo Capital Management L.P. an der Delphinus SubCo GmbH zurückzuführen.

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis betrug im Neunmonatszeitraum 2026 -636,6 Mio. € (9M 2025: -546,4 Mio. €).

Bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,9	6,4	-28,1	11,1
Zinserträge Finance Lease	2,3	2,1	-8,7	3,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	35,6	31,0	-12,9	52,2
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-603,3	-689,2	14,2	-818,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-0,2	1,5	–	-1,2
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	5,0	5,7	14,0	7,1
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,3	5,9	11,3	5,9
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	**-546,4**	**-636,6**	**16,5**	**-739,9**
Zinsabgrenzungen	-99,9	9,8	–	-52,5
Zinszahlungssaldo	**-646,3**	**-626,8**	**-3,0**	**-792,4**

Das Periodenergebnis betrug im Neunmonatszeitraum 2026 1.309,8 Mio. € (9M 2025: 3.408,6 Mio. €). Der Steuerertrag im Vorjahreszeitraum resultierte im Wesentlichen aus der beschlossenen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes.

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. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Periodenergebnis	**3.408,6**	**1.309,8**	**-61,6**	**4.185,5**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-76,8	–	-100,0	-71,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**3.331,8**	**1.309,8**	**-60,7**	**4.114,2**
Ertragsteuern	-2.105,6	750,1	–	-1.586,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1.226,2**	**2.059,9**	**68,0**	**2.527,7**
Sondereinflüsse	162,7	-5,1	–	140,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-516,2	-848,1	64,3	-1.390,0
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	344,6	99,2	-71,2	401,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	168,8	-8,1	–	95,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	16,9	129,7	>100	60,5
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstiges	52,1	4,5	-91,4	58,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	4,5	-24,0	–	9,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**1.459,6**	**1.408,0**	**-3,5**	**1.904,3**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	546,4	636,6	16,5	739,9
Planmäßige Abschreibungen**	85,7	95,7	11,7	116,7
Zwischengewinne/-verluste	26,4	47,1	78,4	39,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**2.118,1**	**2.187,4**	**3,3**	**2.800,8**

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte 9M 2026: -4,2 Mio. € (Vorjahresanpassung 9M 2025: +3,4 Mio. €).

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

Im 4. Quartal 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung der Kapitalbindung Development to sell (9M 2025: 248,3 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 Neunmonatszeitraum 2026 932,5 Mio. € (9M 2025: 1.414,6 Mio. €).

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens umfasst im Neunmonatszeitraum 2026 mit -88,8 Mio. € den Ankauf von Manage-to-Green-Beständen. Im Neunmonatszeitraum 2025 wirkten sich Verkäufe von Immobilienvorräten mit 211,5 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. €	9M 2025	9M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**1.459,6**	**1.408,0**	**-3,5**	**1.904,3**
Planmäßige Abschreibungen**	85,7	95,7	11,7	116,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green***	184,3	-98,1	–	138,3
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	233,4	153,5	-34,2	338,5
Substanzwahrende Investitionen	-199,0	-244,3	22,8	-327,1
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-175,8	-257,1	46,2	-202,9
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-200,0	-172,3	-13,9	-229,2
Zwischengewinne/-verluste (Kerngeschäft)	26,4	47,1	78,4	39,9
Operating Free Cash-Flow*	**1.414,6**	**932,5**	**-34,1**	**1.778,5**

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte 9M 2026: -4,2 Mio. € (Vorjahresanpassung 9M 2025: +3,4 Mio. €).
** Abschreibungen auf PV-Anlagen, Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung, exkl. Nicht-Kerngeschäft.
*** Anpassung Vorjahreswert: Position „Kapitalbindung Development to sell" 9M 2025: 248,3 Mio. € durch Position „Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green" 184,3 Mio.€ ersetzt.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2025		30.09.2026	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	86.393,9	92,6	87.246,8	94,1
Kurzfristige Vermögenswerte	6.861,4	7,4	5.448,3	5,9
Aktiva	**93.255,3**	**100,0**	**92.695,1**	**100,0**
Eigenkapital	32.167,7	34,5	32.103,4	34,6
Langfristige Schulden	54.656,9	58,6	55.656,1	60,0
Kurzfristige Schulden	6.430,7	6,9	4.935,6	5,4
Passiva	**93.255,3**	**100,0**	**92.695,1**	**100,0**

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich von 93.255,3 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 560,2 Mio. € auf 92.695,1 Mio. € zum 30. September 2026.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist die Zunahme der Investment Properties um 837,9 Mio. €. Diese resultiert insbesondere aus dem Bewertungsergebnis

der Investment Properties in Höhe von 848,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden Modernisierungskosten in Höhe von 831,0 Mio. € aktiviert. Buchwertmindernd wirkten sich vor allem Umbuchungen zu Immobilienvorräten im Rahmen von Designationen als Development to sell sowie in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von zusammen 706,7 Mio. € und Abgänge in Höhe von 102,3 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. September 2026 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung, und die Optionen wurden mit einem Betrag von 597,0 Mio. € bewertet. Die erfolgswirksame Fortschreibung führte im Neunmonatszeitraum 2026 zu einem Aufwand in Höhe von 74,0 Mio. € aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Die Verminderung des **kurzfristigen Vermögens** ist auf den Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 1.894,4 Mio. € zurückzuführen. Weitere Änderungen betreffen den Anstieg der Immobilienvorräte um 243,7 Mio. € sowie der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um 197,6 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 30. September 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 64,3 Mio. € auf 32.103,4 Mio. € zum 30. September 2026. Wesentliche Einflussfaktoren für die Eigenkapitalentwicklung waren das Periodenergebnis in Höhe von 1.309,8 Mio. € sowie das sonstige Ergebnis in Höhe von -162,5 Mio. €. Letzteres wurde vor allem durch Währungseffekte in Höhe von -233,5 Mio. € bestimmt. Mindernd wirkten die auf der Hauptversammlung im Mai 2026 beschlossene Bardividendenausschüttung in Höhe von 1.060,5 Mio. € sowie Gewinnausschüttungen und Dividendenzahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 154,6 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. September 2026 betrug 34,6 % (31. Dezember 2025: 34,5 %).

Im Vergleich zum 31. Dezember 2025 verringerten sich die Schulden von 61.087,6 Mio. € um 495,9 Mio. € auf 60.591,7 Mio. € zum 30. September 2026. Die Summe der **langfristigen originären Finanzschulden** erhöhte sich von 38.302,9 Mio. € um 699,3 Mio. € auf 39.002,2 Mio. €, die der **kurzfristigen originären Finanzschulden** verringerte sich von 4.327,4 Mio. € um 1.392,5 Mio. € auf 2.934,9 Mio. €.

Die **latenten Steuerschulden** erhöhten sich von 14.104,9 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 482,6 Mio. € auf 14.587,5 Mio. € zum 30. September 2026.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Ende des Neunmonatszeitraums 2026 lag der EPRA NTA bei 39.290,8 Mio. € und damit 0,1 % über dem Wert zum Jahresende 2025 von 39.253,7 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,28 € zum Jahresende 2025 auf 46,31 € zum Ende des 3. Quartals 2026.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2025	30.09.2026	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	27.466,6	27.380,2	-0,3
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.151,6	13.428,9	2,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	69,2	-73,7	–
Goodwill	-1.391,7	-1.397,8	0,4
Immaterielle Vermögenswerte	-42,0	-46,8	11,4
EPRA NTA	**39.253,7**	**39.290,8**	**0,1**
EPRA NTA pro Aktie in €* **	**46,28**	**46,31**	**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 Evaluierung der Marktentwicklung mit Blick auf den 30. September 2026 ergab für den Immobilienbestand von Vonovia im 3. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Halbjahr 2026 ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 30. September 2026 fortgeschrieben.

Darüber hinaus sind im Neunmonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für den Neunmonatszeitraum 2026 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,8 Mio. € (9M 2025: -2,1 Mio. €).

Eine Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten sowie der Marktentwicklung erfolgt wieder zum Jahresabschluss 2026.

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

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2025	9M 2026
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.948,0	1.535,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-91,0	-611,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-660,8	-2.812,3
Einfluss von Wechselkursänderungen	2,8	-6,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**1.199,0**	**-1.894,3**
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-43,5	–
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-8,2	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	**1.756,7**	**3.256,8**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**3.007,4**	**1.362,5**

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** betrug im Neunmonatszeitraum 2026 1.535,5 Mio. € (9M 2025: 1.948,0 Mio. €).

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** weist für den Neunmonatszeitraum 2026 eine Nettoauszahlung in Höhe von -611,2 Mio. € auf (9M 2025: Nettoauszahlung -91,0 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties beliefen sich auf 1.061,7 Mio. € (9M 2025: 1.978,3 Mio. €). Dem standen Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 577,2 Mio. € gegenüber (9M 2025: 1.441,1 Mio. €).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** betrug im Neunmonatszeitraum 2026 -2.812,3 Mio. € (9M 2025: -660,8 Mio. €). Er enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.952,7 Mio. € (9M 2025: 3.435,2 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.276,5 Mio. € (9M 2025: 3.382,1 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktionskosten beliefen sich auf 46,8 Mio. € (9M 2025: 28,1 Mio. €). Die Zinszahlungen im Neunmonatszeitraum 2026 beliefen sich auf 717,4 Mio. € (9M 2025: 751,9 Mio. €). Im Neunmonatszeitraum 2026 hat es keine Einzahlungen (9M 2025:

1.063,0 Mio. €) aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderungen der Kontrolle) gegeben.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug -1.894,3 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur **Standard & Poor's** wurde gemäß Veröffentlichung vom 17. August 2026 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. September 2026 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. September 2026 hat Vonovia insgesamt **Anleihen** im Volumen von 21,9 Mrd. € platziert, davon 19,0 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, Juni und Juli 2026 wurden fünf unter dem EMTN-Programm der Vonovia SE begebene endfällige Anleihen mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 610,5 Mio. €, 652,0 Mio. €, 444,2 Mio. €, 750,0 Mio. SEK (rund 67 Mio. €) sowie 542,8 Mio. € vereinbarungsgemäß zurückgezahlt.

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 verzinste 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 0,0 % 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. €. Aus der Folgebewertung dieses Derivats zum 30. September 2026 ergab sich ein positiver Effekt (Ertrag) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente im Zinsaufwand in Höhe von -43,4 Mio. €.

Für die in 2025 platzierten Wandelanleihen wurde die Fortentwicklung der Wandlungsrechte als Derivatskomponente zum 30. September 2026 erfolgswirksam als Ertrag in Höhe von -65,3 Mio. € (9M 2025: -34,5 Mio. €) in den Effekten aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente im Zinsaufwand erfasst.

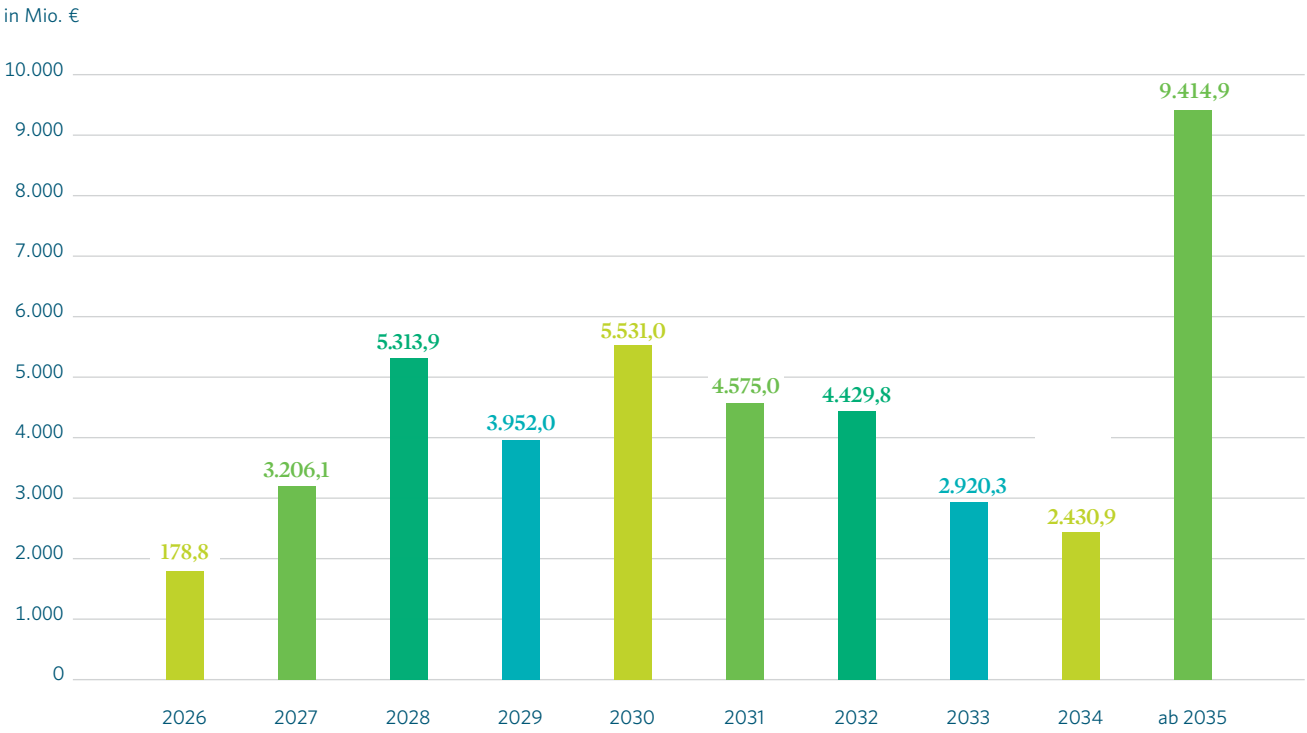
Am 6. Juli 2026 hat Vonovia eine Anleihe über 2.000,0 Mio. € in drei Tranchen begeben. Die Laufzeiten der Tranchen betragen 5 sowie 8,5 und 12 Jahre. Dabei wurde die Tranche mit der 5-jährigen Laufzeit im sozialen Format und die Tranche mit der 8,5-jährigen Laufzeit im grünen Format ausgestaltet. Der 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. € zurückerworben. Der noch offene Teilbetrag einer dieser Anleihen mit rund 297,1 Mio. € wurde im Juli 2026 vorzeitig gekündigt und zum 27. August 2026 zurückgezahlt.

Bis zum 30. September 2026 wurden endfällige Hypothekendarlehen in Höhe von 601,7 Mio. € von Deutsche Wohnen nicht prolongiert und zurückgeführt.

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

Fälligkeitsstruktur am 30.09.2026 (Nominalwerte)



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	30.09.2026	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.630,3	41.937,1	-1,6
Fremdwährungseffekte	-4,2	-38,8	>100
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-3.574,1	-1.681,0	-53,0
Net Debt	**39.052,0**	**40.217,3**	**3,0**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-277,6	-252,4	-9,1
Bereinigtes Net Debt	**38.774,4**	**39.964,9**	**3,1**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**84.448,2**	**85.750,0**	**1,5**
Ausleihungen/Darlehen an andere Wohnungsunternehmen	140,1	73,0	-47,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	771,7	780,2	1,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**85.360,0**	**86.603,2**	**1,5**
LTV	**45,4 %**	**46,1 %**	**0,7 pp**
Bereinigtes Net Debt	38.774,4	39.964,9	3,1
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.873,5	2,6
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	**13,8x**	**13,9x**	**0,1x**
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.873,5	2,6
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis**	-739,9	-830,1	12,2
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	**3,8x**	**3,5x**	**-0,3x**

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufter 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 Finanzierungsdokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2025	30.09.2026	Veränderung in %*
Total Financial Debt		42.630,3	41.937,1	-1,6
Total Assets		93.255,3	92.695,1	-0,6
LTV	**<60,0 %**	**45,7 %**	**45,2 %**	**-0,5 pp**
Secured Debt		13.355,2	12.414,1	-7,0
Total Assets		93.255,3	92.695,1	-0,6
Secured LTV	**<45,0 %**	**14,3 %**	**13,4 %**	**-0,9 pp**
LTM Adjusted EBITDA		2.808,8	2.873,5	2,3
LTM Net Cash Interest		792,4	772,9	-2,5
ICR	**>1,8x**	**3,5x**	**3,7x**	**0,2x**
Unencumbered Assets		48.298,3	50.750,6	5,1
Unsecured Debt		29.275,1	29.523,0	0,8
Unencumbered Assets	**>125,0 %**	**165,0 %**	**171,9 %**	**6,9 pp**

* Soweit nicht anders ausgewiesen.

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

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 gesamtökonomischen 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 ansteigendes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Dies geht mit erhöhten Finanzierungskosten und in der Folge mit einem weiterhin eingeschränkten Nachfrageverhalten am Transaktionsmarkt einher. 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. Dies gilt ebenso für die gesellschaftspolitische Diskussion hinsichtlich Vergesellschaftung. Aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen für die prognostizierte Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahres 2026.

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen auf Inflation, Zinsen und Baukosten ebenfalls aktiv beobachtet. Der aktuelle Nahost-Konflikt sowie die generell weltweit angespannte geopolitische Lage führen zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden, sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Daraus resultierende Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung, sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte werden aktiv beobachtet. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Die Auswirkungen der dargestellten Rahmenbedingungen auf unsere Geschäftsentwicklung sind entsprechend in der Prognose reflektiert.

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. Durch die dargestellten Entwicklungen und Auswirkungen am Transaktionsmarkt entwickeln sich unsere verkaufsbezogenen Segmente schwächer als ursprünglich erwartet. Im Segment **Recurring Sales** gehen wir von steigenden Margen aus, die bei gegenläufig geringeren Verkaufsmengen in einem leichten Anstieg des Adjusted EBITDA im Vergleich zum Vorjahr resultieren. Für das Segment **Development** prognostizieren wir einen EBITDA-Beitrag auf deutlich unter 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 von erhöhten Investitionen in Sachanlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir von einem **Adjusted EBT** auf Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens moderat unter 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. September 2026 bei 46,31 € 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 sowie einen ersten Ausblick auf die erwartete Geschäftsentwicklung 2027. Angesichts der zuvor dargestellten Unsicherheiten werden Teile des Ausblicks für 2027 nicht in Form von Intervallprognosen, sondern als qualifiziert-komparative Prognosen dargestellt.

	Ist 2025	Prognose 2026	Prognose 2026 Zwischenbericht H1 2026	Prognose 2026 Zwischenbericht Q3 2026	Ausblick 2027
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	**2.800,8**	**2,95–3,05 Mrd. €**	**2,95–3,05 Mrd. €**	**Untere Hälfte der Bandbreite 2,95–3,05 Mrd. €**	**Leicht über Vorjahresniveau (ggf. positiv beeinflusst abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)**
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	**1.904,3**	**1,9–2,0 Mrd. €**	**1,9–2,0 Mrd. €**	**Um das untere Ende der Bandbreite 1,9–2,0 Mrd. €**	**In etwa auf Vorjahresniveau**
Operating Free Cash-Flow	**1.778,5**	**Auf Vorjahresniveau***	**Auf Vorjahresniveau***	**Moderat unter Vorjahresniveau***	**Leicht über Vorjahresniveau (inklusive Veränderung des Nettoumlaufvermögens)**
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	**106**	**~100**	**>100**	**>100**	**~100**
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.417,2	3,45–3,55 Mrd. €	3,45–3,55 Mrd. €	Obere Hälfte der Bandbreite 3,45–3,55 Mrd. €	3,55–3,65 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	~4,2	~4	~3,8	~4

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

Bochum, den 2. November 2026

Der Vorstand