VONOVIA SE

Halbjahresbericht 2026/H1

VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.422,4	1.456,5	2,4	2.800,8
Adjusted EBITDA Rental	1.225,6	1.268,6	3,5	2.445,0
Adjusted EBITDA Value-add	100,7	128,5	27,6	197,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	38,7	39,3	1,6	83,2
Adjusted EBITDA Development*	57,4	20,1	-65,0	75,1
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
Auf die Minderheiten entfallendes bereinigtes Periodenergebnis	75,9	101,2	33,3	165,5
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis	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
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	520,3	848,1	63,0	1.390,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	751,0	1.664,8	>100	2.527,7
Periodenergebnis	811,2	1.065,3	31,3	4.185,5
Operating Free Cash-Flow*	1.113,1	607,5	-45,4	1.778,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.590,1	1.118,0	-29,7	2.448,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	80,8	-279,6	–	-127,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.796,6	-2.238,2	24,6	-878,4
Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen, Modernisierung und Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)	856,4	933,2	9,0	1.972,7
davon Instandhaltungsleistungen	356,5	379,6	6,5	811,2
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	368,3	441,4	19,8	807,5
davon Neubau (to hold)	131,6	112,2	-14,7	354,0

Bilanzielle Kennzahlen/Finanzkennzahlen in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %****
Verkehrswert des Immobilienbestands	84.448,2	85.675,7	1,5
EPRA NTA	39.253,7	39.212,0	-0,1
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,28	46,22	-0,1
LTV in %	45,4	46,0	0,5 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	13,8x	14,0x	0,2x
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,8x	3,6x	-0,2x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %****	12M 2025
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	608.133	603.518	-0,8	607.234
davon eigene Wohnungen	533.064	528.370	-0,9	530.979
davon Wohnungen Dritter	75.069	75.148	0,1	76.255
Anzahl erworbener Einheiten	1.615	842	-47,9	2.082
Anzahl verkaufter Einheiten	8.285	3.589	-56,7	11.306
davon Recurring Sales	1.134	687	-39,4	2.333
davon Non Core/Sonstiges	7.151	2.902	-59,4	8.973
Anzahl neu gebauter Einheiten	615	634	3,1	2.090
davon für den eigenen Bestand	335	84	-74,9	800
davon für den Verkauf an Dritte	280	550	96,4	1.290
Leerstandsquote in %	2,1	2,3	0,2 pp	2,1
Monatliche Ist-Miete in €/m²	8,22	8,51	3,5	8,38
Mietsteigerung organisch in %	4,4	3,6	-0,8 pp	4,1
CO_2-Intensität in Deutschland in kg CO_2e/m²	31,4	29,3	-6,7	30,7
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)	12.393	13.120	5,9	12.708

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung H1 2025: +3,4 Mio. €).
** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.
*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.
**** Soweit nicht anders ausgewiesen.

Inhalt

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

Verkürzter Konzernzwischenabschluss
28 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
29 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30 Konzernbilanz
32 Konzern-Kapitalflussrechnung
34 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
36 Konzernanhang

Informationen
73 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
74 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
75 Bestandsinformationen
78 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2026

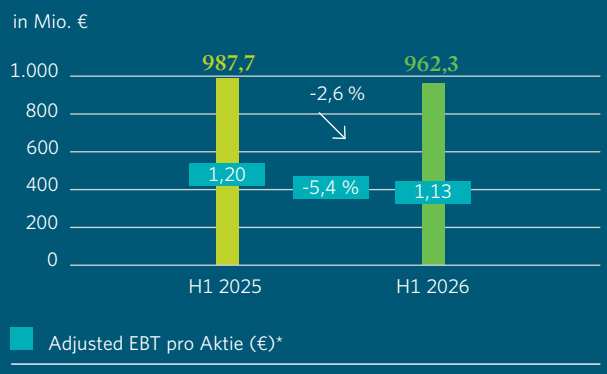
Im Überblick

> 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

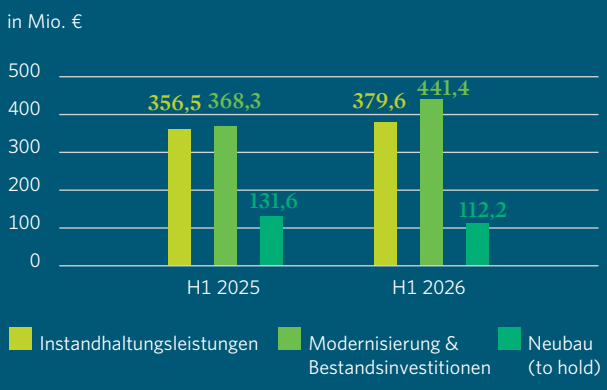
Adjusted EBT*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

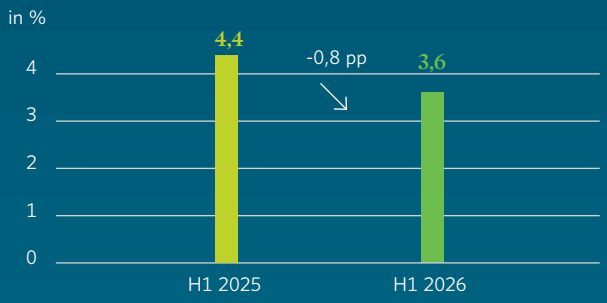
Investitionen*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

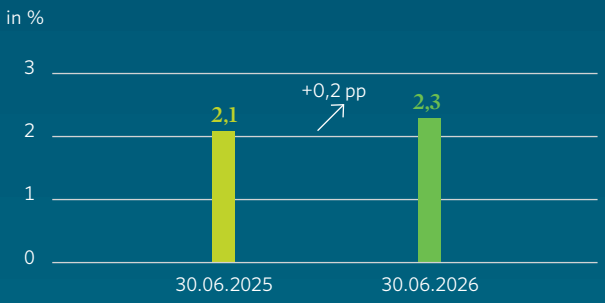
Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



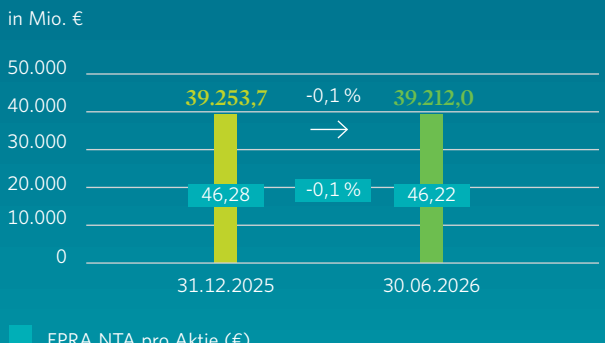
Leerstand

Leerstandsquote



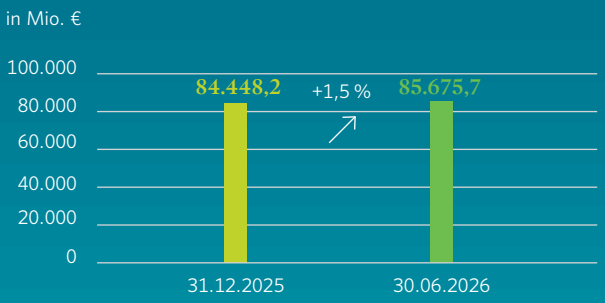
Nettovermögen

EPRA NTA



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

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.

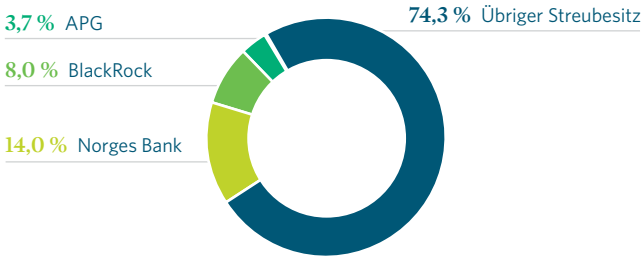
Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung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

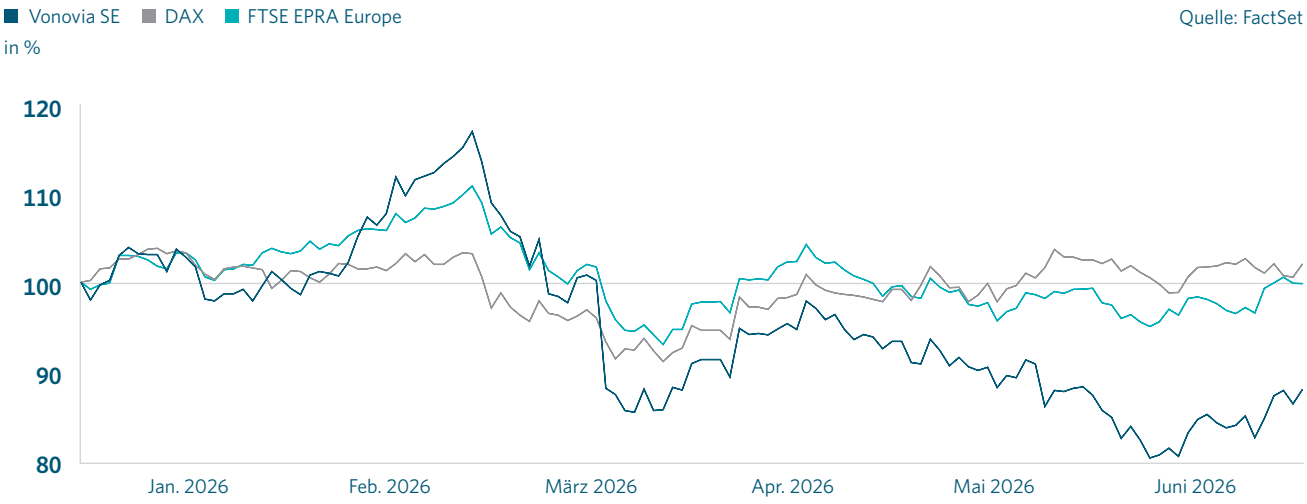
Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2026)



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



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 Dividendenvorschlag 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 aufsichtsratsspezifischen 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 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 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. Derweil 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 Gesetzentwurf 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 CO_2-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 Inflationslinderungsgesetz in Kraft. Damit wurden die Mindestbefristungsdauer von Mietverträgen angehoben sowie eine Mietpreisbremse für den ungeregelten und den geregelten 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
Rohertrag 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 Kennzahlendefinition 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 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 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 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 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 Kennzahlendefinition 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 Währungseffekte 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 (Neubau/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 Wechselkursänderungen	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 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.

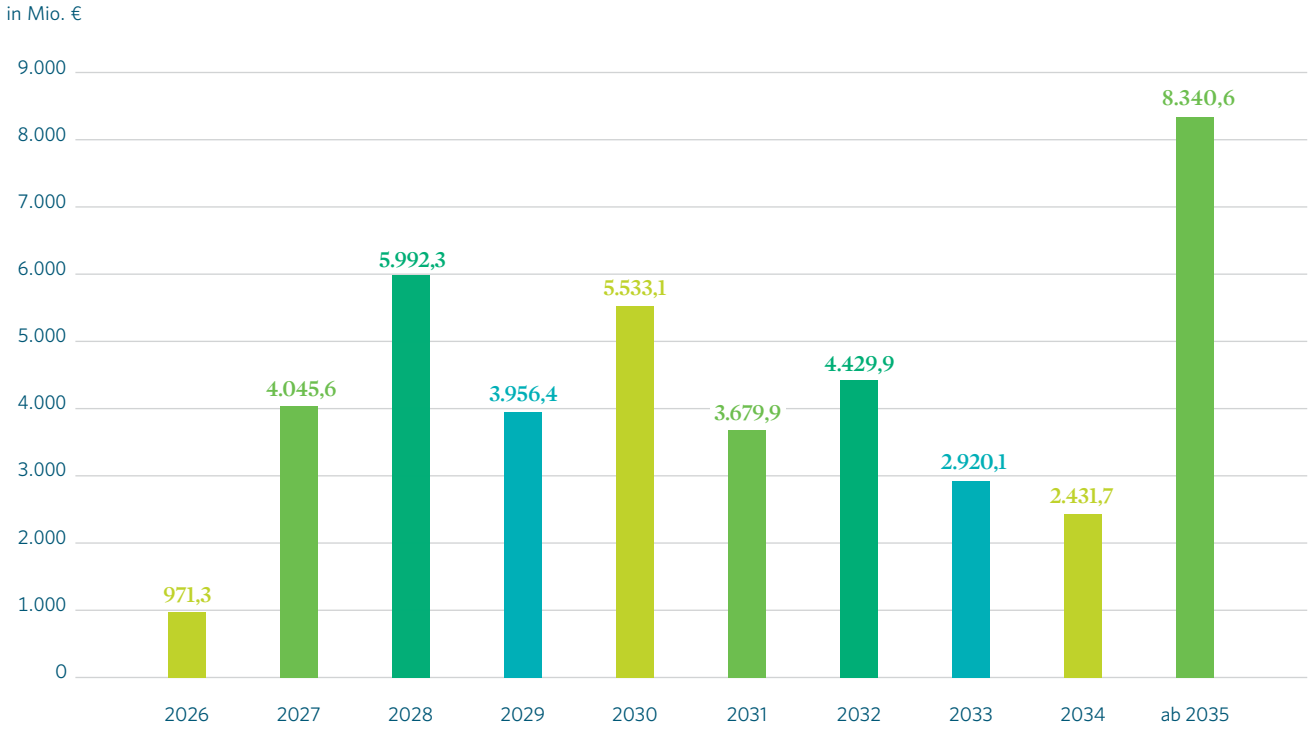
Am 23. Juni 2026 hat Vonovia eine neue Wandelanleihe mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 850,0 Mio. € platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis Juni 2031, einen Kupon von 0 % sowie einen anfänglichen Wandlungspreis von 28,04 je Aktie, der einer Wandlungsprämie von 37,5 % auf den Referenzkurs 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)



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 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	30.06.2026	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 Berichtsstichtag 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 Risken 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 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 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

Verkürzter Konzernzwischen-abschluss

28 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
29 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30 Konzernbilanz
32 Konzern-Kapitalflussrechnung
34 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
36 Konzernanhang

36 Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
38 Abschnitt (B): Periodenerfolg
40 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
47 Abschnitt (D): Vermögen
62 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
65 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
66 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	01.04.–30.06.2025	01.04.–30.06.2026
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.433,2	2.435,9	1.221,3	1.217,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		82,9	93,0	45,3	47,6
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B6	**2.516,1**	**2.528,9**	**1.266,6**	**1.264,7**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.067,3	375,2	222,4	219,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.086,8	-341,9	-202,3	-201,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		21,7	37,9	-3,2	6,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B7	**2,2**	**71,2**	**16,9**	**23,9**
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		199,5	160,7	86,1	121,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-133,9	-130,7	-81,6	-110,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B8	**65,6**	**30,0**	**4,5**	**10,6**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	520,3	848,1	520,3	848,1
Aktivierte Eigenleistungen		313,5	348,7	154,8	178,3
Materialaufwand	B10	-1.106,8	-1.046,8	-544,3	-521,1
Personalaufwand		-437,9	-470,8	-224,1	-236,8
Abschreibungen und Wertminderungen		-402,0	-87,0	-367,5	-51,2
Sonstige betriebliche Erträge	B11	112,3	133,4	60,6	79,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-14,9	-21,0	-7,2	-13,0
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-8,7	0,5	0,4	0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B12	-260,7	-180,2	-171,4	-91,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-7,9	-10,1	-6,6	-12,1
Zinserträge	B13	39,2	30,8	20,9	14,7
Zinsaufwendungen	B14	-509,3	-483,7	-310,1	-247,8
Sonstiges Finanzergebnis	B15	-70,0	-27,2	-1,6	29,9
Ergebnis vor Steuern		**751,0**	**1.664,8**	**412,2**	**1.276,8**
Ertragsteuern		44,2	-599,5	-121,4	-461,8
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**795,2**	**1.065,3**	**290,8**	**815,0**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		**16,0**	**–**	**5,0**	**–**
Periodenergebnis		**811,2**	**1.065,3**	**295,8**	**815,0**
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		802,4	947,3	310,8	736,8
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		788,4	947,3	306,4	736,8
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		14,0	–	4,4	–
Nicht beherrschende Anteilseigner		8,8	118,0	-15,0	78,2
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		**0,96**	**1,06**	**0,37**	**0,81**
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		**0,96**	**1,12**	**0,37**	**0,87**
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		**0,97**	**1,06**	**0,38**	**0,81**
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		**0,97**	**1,12**	**0,38**	**0,87**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	01.04.–30.06.2025	01.04.–30.06.2026
Periodenergebnis	**811,2**	**1.065,3**	**295,8**	**815,0**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,3	34,6	-3,2	1,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,3	-23,9	1,0	-11,5
Realisierte Gewinne/Verluste	20,1	-36,3	9,3	2,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-6,6	11,8	-3,0	-0,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	**8,5**	**-13,8**	**4,1**	**-8,0**
Änderungen der Periode	127,0	-125,7	-131,4	-69,3
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	**127,0**	**-125,7**	**-131,4**	**-69,3**
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	**135,5**	**-139,5**	**-127,3**	**-77,3**
Änderungen der Periode	5,9	31,2	2,5	23,4
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	-0,7	–	-0,7
Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	**5,9**	**30,5**	**2,5**	**22,7**
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	17,3	4,7	-5,2	-6,7
Steuereffekt	-5,3	-1,5	1,6	2,0
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	**12,0**	**3,2**	**-3,6**	**-4,7**
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	**17,9**	**33,7**	**-1,1**	**18,0**
Sonstiges Ergebnis	**153,4**	**-105,8**	**-128,4**	**-59,3**
Gesamtergebnis	**964,6**	**959,5**	**167,4**	**755,7**
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	955,3	841,2	182,7	677,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	940,3	841,2	178,6	677,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	15,0	–	4,1	–
Nicht beherrschende Anteilseigner	9,3	118,3	-15,3	78,1

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	D17	1.433,7	1.447,3
Sachanlagen		808,0	845,1
Investment Properties	D18	82.392,8	83.261,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		107,9	94,9
Finanzielle Vermögenswerte	D19	1.128,6	1.138,2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D20	498,7	557,5
Sonstige Vermögenswerte		15,9	18,2
Latente Steueransprüche		8,3	8,4
Langfristige Vermögenswerte		**86.393,9**	**87.370,7**
Vorräte		27,6	29,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		233,8	212,7
Finanzielle Vermögenswerte	D19	433,0	382,4
Sonstige Vermögenswerte		400,9	529,9
Laufende Ertragsteueransprüche		258,4	154,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.256,9	1.854,2
Immobilienvorräte		1.865,6	2.100,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D21	385,2	477,6
Kurzfristige Vermögenswerte		**6.861,4**	**5.741,4**
Summe Aktiva		**93.255,3**	**93.112,1**

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		848,2	848,4
Kapitalrücklage		2.608,9	2.612,8
Gewinnrücklagen		24.130,8	23.973,0
Sonstige Rücklagen		-121,3	-230,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		**27.466,6**	**27.203,7**
Nicht beherrschende Anteile		4.701,1	4.694,2
Eigenkapital	E22	**32.167,7**	**31.897,9**
Rückstellungen		550,1	541,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,7	5,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	38.302,9	38.067,8
Derivate		136,4	185,8
Andienungsrechte		99,4	84,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	633,8	631,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		657,9	572,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		40,8	41,3
Sonstige Verbindlichkeiten		125,0	143,4
Latente Steuerschulden		14.104,9	14.486,4
Langfristige Schulden		**54.656,9**	**54.759,8**
Rückstellungen		419,2	487,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		550,0	542,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	4.327,4	4.165,8
Derivate		4,6	4,4
Andienungsrechte		243,9	264,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	45,7	43,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		134,3	159,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		104,4	102,3
Laufende Ertragsteuern		254,0	163,4
Sonstige Verbindlichkeiten		347,2	521,2
Kurzfristige Schulden		**6.430,7**	**6.454,4**
Schulden		**61.087,6**	**61.214,2**
Summe Passiva		**93.255,3**	**93.112,1**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Periodenergebnis		811,2	1.065,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-520,3	-848,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-21,7	-37,9
Abschreibungen und Wertminderungen		402,0	87,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B13/B14/B15	565,7	507,1
Ertragsteuern		-41,5	599,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	19,8	-33,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3,7	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		7,0	26,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		417,3	-122,2
Ertragsteuerzahlungen		-45,7	-123,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**1.590,1**	**1.118,0**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D18/D21	1.307,8	397,7
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		376,2	50,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D18	-1.479,3	-633,4
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-152,0	-165,0
Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-0,4	6,2
Zinseinzahlungen		28,5	64,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**80,8**	**-279,6**

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E22	-647,2	-1.060,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-175,1	-256,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	2.521,6	3.274,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	-2.916,2	-3.644,3
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E24	-24,0	-24,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-12,7	-21,0
Auszahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)		–	-2,1
Einzahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)		38,9	–
Zinsauszahlungen*		-581,9	-504,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-1.796,6**	**-2.238,2**
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2,6	-2,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-123,1	-1.402,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.808,4	3.256,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		1.685,3	1.854,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**		-13,9	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		43,5	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		29,6	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-8,2	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		8,2	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		–	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		**-101,0**	**-1.402,7**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		**1.756,7**	**3.256,9**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende* **		**1.655,7**	**1.854,2**

* Im Vorjahr getrennt ausgewiesene Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten von -57,9 Mio. € sind in der Zeile Zinsauszahlungen enthalten.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: 21,7 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -16,0 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -19,6 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 73,5 Mio. € (30.06.2025: 55,9 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2026	**848,2**	**2.608,9**	**24.130,8**	**6,8**	**65,5**
Periodenergebnis			**947,3**		
Änderungen der Periode			3,1	10,7	30,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-24,5	0,0
Sonstiges Ergebnis			**3,1**	**-13,8**	**30,3**
Gesamtergebnis			**950,4**	**-13,8**	**30,3**
Kapitalerhöhung	0,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		6,5			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.060,5		
Zugang nicht beherrschender Anteil durch die QUARTERBACK New Energy Akquisition					
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-54,3		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,6	6,6		
Stand 30. Juni 2026	**848,4**	**2.612,8**	**23.973,0**	**-7,0**	**95,8**
Stand 1. Januar 2025	**822,9**	**2.451,1**	**21.149,1**	**-8,2**	**51,1**
Periodenergebnis			**802,4**		
Änderungen der Periode			11,5	-5,0	5,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				13,5	
Sonstiges Ergebnis			**11,5**	**8,5**	**5,9**
Gesamtergebnis			**813,9**	**8,5**	**5,9**
Kapitalerhöhung	12,7				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		344,0			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,2			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.003,9		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-116,0		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,3	4,6		0,3
Stand 30. Juni 2025	**835,6**	**2.792,6**	**20.847,7**	**0,3**	**57,3**

Unterschieds-betrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-193,6	**-121,3**	**27.466,6**	**4.701,1**	**32.167,7**
		947,3	**118,0**	**1.065,3**
-125,7	-84,7	-81,6	0,3	-81,3
	-24,5	-24,5		-24,5
-125,7	**-109,2**	**-106,1**	**0,3**	**-105,8**
-125,7	**-109,2**	**841,2**	**118,3**	**959,5**
		0,2		0,2
		6,5		6,5
		-1.060,5	0,0	-1.060,5
			-19,4	-19,4
		-54,3	54,6	0,3
			-154,4	-154,4
		4,0	-6,0	-2,0
-319,3	**-230,5**	**27.203,7**	**4.694,2**	**31.897,9**
-469,6	**-426,7**	**23.996,4**	**4.130,5**	**28.126,9**
		802,4	**8,8**	**811,2**
127,0	127,9	139,4	0,5	139,9
	13,5	13,5		13,5
127,0	**141,4**	**152,9**	**0,5**	**153,4**
127,0	**141,4**	**955,3**	**9,3**	**964,6**
		12,7		12,7
		344,0		344,0
		-0,2		-0,2
		-1.003,9		-1.003,9
		-116,0	176,2	60,2
			-171,3	-171,3
	0,3	2,6	0,3	2,9
-342,6	**-285,0**	**24.190,9**	**4.145,0**	**28.335,9**

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurde nach den IFRS Accounting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind. Er umfasst die Vonovia SE sowie deren Tochtergesellschaften.

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

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

2 Währungsumrechnung

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

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

* Angabe der Währungskurse für den australischen Dollar erstmalig ab 2025 aufgrund der im Jahr 2025 erfolgten Anleiheemission in AUD.
** Angabe der Währungskurse für den japanischen YEN erstmalig ab 2026 aufgrund der im Jahr 2026 erfolgten Anleiheemission in JPY.

3 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

Abschnitt (B): Periodenerfolg

6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

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

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

9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

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

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

10 Materialaufwand

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

11 Sonstige betriebliche Erträge

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

12 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

13 Zinserträge

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

14 Zinsaufwendungen

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

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

15 Sonstiges Finanzergebnis

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

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

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

16 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

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

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

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

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

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

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

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

Abschnitt (D): Vermögen

17 Geschäfts- oder Firmenwerte

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

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

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

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

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

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

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

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

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

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

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

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

18 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2026	**82.392,8**
Zugänge	167,1
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	12,9
Aktivierte Modernisierungskosten	509,1
Erhaltene Zuschüsse	-0,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-5,3
Umbuchungen von Sachanlagen	2,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	3,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-71,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-366,4
Sonstige Umbuchungen	0,0
Abgänge	-70,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	848,1
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-23,1
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	1,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-177,6
Stand: 30. Juni 2026	**83.261,1**
Stand: 1. Januar 2025	**78.343,1**
Zugänge	1.516,8
Aktivierte Modernisierungskosten	1.011,9
Erhaltene Zuschüsse	-10,6
Umbuchungen von Sachanlagen	–
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-17,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-119,6
Sonstige Umbuchungen	13,3
Abgänge	-186,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.390,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-392,2
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	39,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	394,8
Stand: 31. Dezember 2025	**82.392,8**

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

Verkehrswerte (Fair Values)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.878,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.752,6 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 470,5 Mio. € enthalten.
** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 318,0 Mio. €.
*** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in €/Mieteinheit pro Jahr)	Instandhaltungskosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungszinssatz Gesamt	Kapitalisierungszinssatz Gesamt
328	17,65	9,52	2,1%	0,5%	4,9%	2,9%
353	17,13	11,31	2,2%	1,0%	5,3%	3,3%
348	15,43	8,62	1,8%	2,3%	5,0%	3,3%
350	16,79	10,04	2,1%	1,4%	5,3%	3,4%
314	16,70	8,03	2,0%	1,6%	5,1%	3,3%
339	16,86	10,37	2,1%	0,9%	5,1%	3,2%
337	16,61	8,93	2,0%	1,8%	5,3%	3,5%
339	17,16	14,66	2,2%	0,5%	5,3%	3,3%
340	17,43	9,58	1,9%	1,5%	5,7%	4,0%
355	17,48	10,73	2,1%	1,1%	5,3%	3,4%
333	17,21	8,20	2,1%	1,6%	5,2%	3,4%
349	15,89	7,64	1,6%	2,7%	5,4%	4,0%
345	15,78	8,48	2,0%	1,6%	5,2%	3,4%
344	15,61	8,81	2,0%	1,7%	5,3%	3,6%
354	17,55	10,18	2,1%	0,5%	4,9%	3,0%
345	16,88	8,88	1,9%	2,3%	5,4%	3,7%
337	**16,92**	**9,45**	**2,0%**	**1,3%**	**5,1%**	**3,3%**
358	17,99	8,71	1,9%	2,6%	5,9%	4,2%
338	**16,93**	**9,44**	**2,0%**	**1,3%**	**5,1%**	**3,3%**
408	14,00	11,86	2,0%	2,2%	6,2%	4,2%
n.a.	21,67	6,55	1,7%	2,4%	6,2%	n.a.

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

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.720,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.757,3 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 474,5 Mio. € enthalten.
** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 296,5 Mio. €.
*** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Sensitivitätsanalysen

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

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)							
Verwaltungskosten Wohnen (in €/Mieteinheit pro Jahr)	Instandhaltungskosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungszinssatz Gesamt	Kapitalisierungszinssatz Gesamt
328	17,49	9,45	2,1 %	0,5 %	4,9 %	3,0 %
353	16,97	11,14	2,2 %	1,0 %	5,3 %	3,3 %
348	15,24	8,48	1,8 %	2,3 %	5,0 %	3,4 %
349	16,61	9,86	2,0 %	1,5 %	5,2 %	3,4 %
315	16,65	7,93	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,3 %
339	16,68	9,97	2,1 %	1,0 %	5,0 %	3,2 %
338	16,48	8,74	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,5 %
339	17,02	14,28	2,2 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
340	17,39	9,31	1,9 %	1,5 %	5,5 %	3,9 %
355	17,41	10,65	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
333	17,10	8,00	2,1 %	1,7 %	5,2 %	3,4 %
349	15,65	7,45	1,6 %	2,9 %	5,3 %	4,0 %
345	15,57	8,23	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
344	15,49	8,61	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,6 %
353	17,37	10,01	2,1 %	0,6 %	5,0 %	3,0 %
345	16,72	8,73	1,9 %	2,4 %	5,4 %	3,7 %
338	**16,77**	**9,29**	**2,0 %**	**1,4 %**	**5,1 %**	**3,3 %**
357	17,88	8,65	1,9 %	2,5 %	5,9 %	4,2 %
338	**16,78**	**9,28**	**2,0 %**	**1,4 %**	**5,1 %**	**3,3 %**
405	14,04	11,72	2,0 %	1,8 %	6,1 %	4,2 %
n.a.	21,74	6,50	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

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

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

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

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

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

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

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

19 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

20 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

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

Gropyus AG

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

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

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

Mosaik Fonds

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

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

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

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

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

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

QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

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

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

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

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

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

Übrige At-equity-Beteiligungen

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

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

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

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

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

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

21 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

22 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

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

Entwicklung der Kapitalrücklage

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

Dividende

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

Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

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

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

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

23 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

* Für die Fremdwährungsunternehmensanleihen ist die währungsgesicherte Nominalverpflichtung angegeben.
** In der Nominalverpflichtung sind 91,4 Mio. € nicht währungsgesichert und zum aktuellen Stichtagskurs angegeben.
*** Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants") verpflichtet und hat diese auch erfüllt.
**** Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants") verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

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

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

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

Im Januar, März und Juni 2026 wurden drei unter dem EMTN-Programm der Vonovia SE begebene endfällige Anleihen mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 610,5 Mio. €, 652,0 Mio. bzw. 444,2 Mio. € vereinbarungsgemäß zurückgezahlt. Eine weitere von der Vonovia SE begebene Anleihe über 750 Mio. SEK (rund 67 Mio. €) wurde planmäßig im Juni 2026 getilgt.

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

Rückzahlung von zwei Namensschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen

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

Rückzahlung von Hypothekendarlehen von Deutsche Wohnen

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

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

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

Fremdwährungsanleihen

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

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

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

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

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

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

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

Wandelanleihen

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

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

Kreditlinien

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

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

24 Leasingverhältnisse

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

Entwicklung der Nutzungsrechte

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

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

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

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

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

25 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,0	0,0	–	0,1	0,0	0,0	–	–
Assoziierte Unternehmen	56,5	93,1	17,0	14,3	92,1	30,7	4,0	23,9	52,9	56,3
Gemeinschaftsunternehmen	5,2	3,4	48,5	56,7	46,6	35,7	0,3	0,3	3,8	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	–	–	–	–	0,1	–	–	–	–	–
	61,7	**96,5**	**65,5**	**71,0**	**138,8**	**66,4**	**4,3**	**24,2**	**56,7**	**60,1**

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

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

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

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

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

26 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €	Buchwerte 30.06.2026
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.854,2
Commercial Papers	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	67,5
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	34,2
Sonstige Ausleihungen	4,3
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	38,9
Wertpapiere	324,9
Übrige Beteiligungen	304,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	83,8
Call-Option auf EK-Instrumente	623,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	39,4
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547,5
Unternehmensanleihen	24.930,5
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.303,1
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	349,7
Optionskomponente der Wandelanleihen	118,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,1
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	59,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	674,8
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	143,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	732,0

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

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €	Buchwerte 31.12.2025
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	3.106,8
Commercial Papers	150,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	71,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,3
Sonstige Ausleihungen	5,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	92,8
Wertpapiere	322,9
Übrige Beteiligungen	273,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	34,2
Call-Option auf EK-Instrumente	671,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	41,8
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555,7
Unternehmensanleihen	24.674,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.955,6
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	343,3
Optionskomponente der Wandelanleihen	79,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	17,0
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	44,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	145,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	792,2

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

> Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. €).

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,8 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 440,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 449,9 Mio. €).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Bochum, den 29. Juli 2026

Luka Mucic
(CEO)

Arnd Fittkau
(CRO)

Philip Grosse
(CFO)

Ruth Werhahn
(CHRO)

Katja Wünschel
(CDO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Essen, den 3. August 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

Bochum, den 29. Juli 2026

Luka Mucic
(CEO)

Arnd Fittkau
(CRO)

Philip Grosse
(CFO)

Ruth Werhahn
(CHRO)

Katja Wünschel
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2026 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 85,7 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Verkehrswert*				
30.06.2026	(in Mio. €)	(in €/m²)	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
Vonovia Deutschland	72.055,9	2.412	468.694	2,0	8,32
Vonovia Schweden	6.950,5	2.259	39.785	5,0	11,82
Vonovia Österreich	2.790,8	1.724	19.891	4,7	5,87
Vonovia gesamt	**81.797,2**	**2.366**	**528.370**	**2,3**	**8,51**

Portfoliostruktur

	Verkehrswert*				
30.06.2026	(in Mio. €)	(in €/m²)	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
Strategic	72.660,4	2.449	466.209	2,0	8,65
Deutschland	66.528,0	2.452	432.447	1,8	8,36
Urban Quarters	50.616,5	2.451	334.134	1,7	8,26
Urban Clusters	15.911,5	2.455	98.313	2,2	8,69
Schweden	6.132,3	2.410	33.762	4,5	11,90
Recurring Sales	6.549,9	2.080	42.224	3,9	7,13
Deutschland	3.759,0	2.457	22.333	3,2	8,34
Österreich	2.790,8	1.724	19.891	4,7	5,87
Non Core	2.587,0	1.482	19.937	6,2	8,45
Deutschland	1.768,8	1.457	13.914	5,4	7,11
Schweden	818,2	1.539	6.023	8,1	11,33

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach 15 Regionalmärkten. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

30.06.2026	Verkehrswert* (in Mio. €)	(in €/m²)	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
Regionalmarkt					
Berlin	23.534,2	2.769	138.195	0,8	8,26
Rhein-Main-Gebiet	6.541,0	2.937	34.578	2,1	10,27
Südliches Ruhrgebiet	5.533,6	2.085	42.510	2,6	7,74
Rheinland	5.274,6	2.501	31.343	2,0	8,83
Dresden	5.091,0	2.061	39.830	2,0	7,47
Hamburg	3.235,2	2.695	18.742	1,2	8,81
Hannover	3.018,1	2.104	22.193	3,3	8,08
München	2.895,8	4.078	10.569	1,1	10,75
Kiel	2.734,6	1.900	24.441	2,3	8,15
Stuttgart	2.280,5	2.736	12.949	3,0	9,57
Leipzig	2.186,5	2.053	14.940	2,5	7,46
Nördliches Ruhrgebiet	2.040,7	1.436	22.825	2,8	6,99
Bremen	1.472,5	2.018	11.775	2,4	7,37
Westfalen	1.169,2	1.952	9.105	2,9	7,75
Freiburg	757,7	2.870	3.761	0,8	9,21
Sonstige Strategische Standorte	3.478,7	2.019	26.689	3,3	8,17
Gesamt strategische Standorte Deutschland	**71.244,0**	**2.425**	**464.445**	**1,9**	**8,33**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.878,5 Mio. €, davon 967,2 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 533,1 Mio. € Anlagen im Bau, 2.057,3 Mio. € Development und 320,9 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

528.370

Schweden

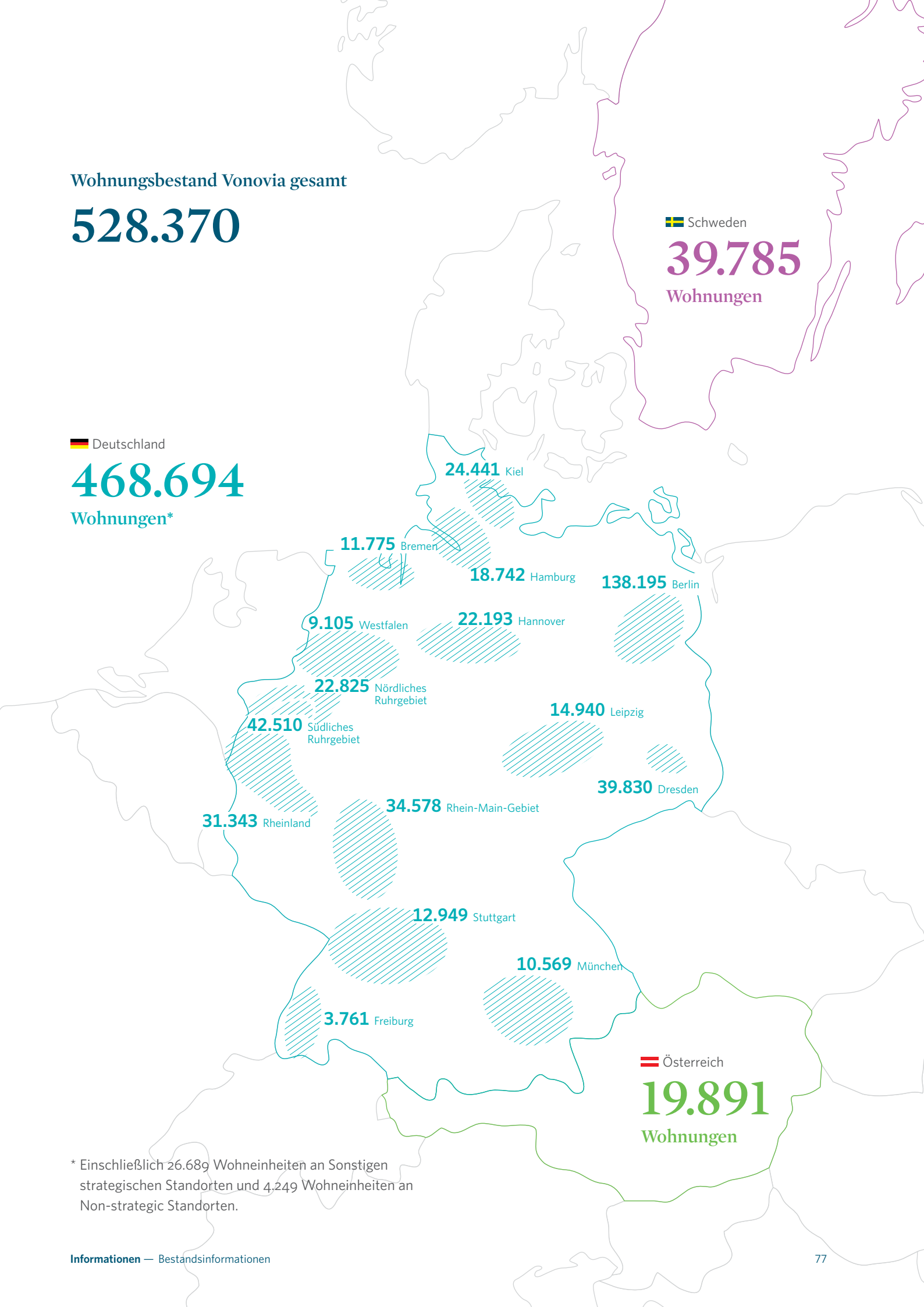
39.785

Wohnungen

Deutschland

468.694

Wohnungen*



Österreich

19.891

Wohnungen

* Einschließlich 26.689 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.249 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

5. August 2026
Veröffentlichung des 6-Monats-Zwischenberichts 2026

4. November 2026
Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2026

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem **Finanzkalender** entnehmen.

Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
impressum@vonovia.de
www.vonovia.com

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations
Rene Hoffmann
Leiter Finanzen, Treasury &
Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Unternehmenskommunikation
Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.com.

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2025 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness GmbH, Hamburg

Stand: August 2026

© Vonovia SE, Bochum

www.vonovia.com