

hamborner
REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

HALBJAHRES-FINANZBERICHT

ZWEITES QUARTAL 2026

KENNZAHLEN

45,1 MIO. €
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN

23,8 MIO. €
FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten		45.061	45.651
Nettomieteinnahmen		37.250	37.321
Betriebsergebnis		–6.628	10.522
Finanzergebnis		–6.847	–6.199
EBITDA		30.417	33.278
EBIT		–6.856	12.717
Funds from Operations (FFO)		23.798	24.884
Ergebnis der Periode		–13.703	6.518
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		–228	2.195
		30.06.2026	**31.12.2025**
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme		1.004.486	1.062.477
Langfristige Vermögenswerte		951.791	1.002.325
Eigenkapital		339.222	384.645
Eigenkapitalquote	in %	33,8	36,2
REIT-Eigenkapitalquote	in %	53,9	54,7
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	45,2	44,3
		30.06.2026	**30.06.2025**
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	–0,17	0,08
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,29	0,31
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	4,43	5,96
Marktkapitalisierung		360.351	484.806
		30.06.2026	**31.12.2025**
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte		63	64
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.315.910	1.348.530
EPRA-Leerstandsquote	in %	4,1	3,5
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		5,0	5,3
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)		709.322	738.136
Net Asset Value je Aktie	in €	8,72	9,07
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		709.306	738.107
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	8,72	9,07
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		61	59

INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 4
Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 4
Risiko- und Chancenbericht 7
Prognosebericht 7

VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 8
Gesamtergebnisrechnung 8
Bilanz 9
Kapitalflussrechnung 10
Eigenkapitalveränderungsrechnung 10
Anhang 11

WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 12
Ergänzende Informationen 13
Finanzkalender / Impressum 15

Weiterführende Informationen

Verweis auf ergänzende Inhalte auf unserer Homepage

Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

Zurück zum Inhalt

ZWISCHEN-LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft zeigte im ersten Halbjahr 2026 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) hellte sich die konjunkturelle Lage zur Jahresmitte leicht auf. Während sich die Industriekonjunktur und der private Konsum moderat erholten, wirkten geopolitische Unsicherheiten sowie erhöhte Energie- und Rohstoffpreise weiterhin belastend. Für den weiteren Jahresverlauf wird bei nachlassenden energiepreisbedingten Belastungen eine schrittweise konjunkturelle Erholung erwartet, welche jedoch im Zusammenhang mit der zuletzt erneuten Eskalation am persischen Golf negativ beeinflusst werden könnte.

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet das ifo Institut einen moderaten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,8%. Dabei geht die Prognose davon aus, dass sich der Nahost-Konflikt in den kommenden Wochen entspannt. Die Inflationsrate lag im Juni 2026 bei rund 2,3 %. Für das Gesamtjahr prognostiziert das ifo Institut eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,8 %.

Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2026 6,2 % und blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert (Juni 2025: 6,2 %).

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2026 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Mieterträge in Höhe von 45.061 T€ erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (45.651 T€) war der Rückgang im Wesentlichen auf strategische Objektverkäufe zurückzuführen, welche die Erlöse in Höhe von 1.319 T€ reduzierten. Die Mieterträge aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Berichtszeitraums des aktuellen Jahres und des Vorjahres im Bestand befanden („like for like“), entwickelten sich stabil und verzeichneten einen leichten Anstieg um 729 T€ bzw. 1,7 %.

Die Leerstandsquote, ermittelt aus der Sollmiete für Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmieten in der Berichtsperiode, befand sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie lag im Berichtszeitraum bei 2,2 % (Vorjahr: 2,1 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote betrug 4,1 % (31. Dezember 2025: 3,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betrugen bis Ende Juni 2026 5.943 T€ (Vorjahr: 5.538 T€) und lagen damit um 405 T€ über dem Vorjahreswert. Durch Objektverkäufe sank dieser Posten um 249 T€ gegenüber dem Vorjahreswert. Im unveränderten Immobilienbestand (like for like) ergab sich hingegen eine Erhöhung von 654 T€. Der Anstieg resultierte im wesentlichen aus höheren Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter (335 T€) sowie aus dem Ergebnis bereits durchgeführter Nebenkostenabrechnungen und der Neubewertung erwarteter Nachforderungen und Guthaben aus noch nicht abgerechneten Nebenkostenperioden (236 T€).

Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien betrugen bis Ende Juni 2026 10.121 T€ (Vorjahr: 10.341 T€) und lagen damit um 220 T€ unter dem Vorjahreswert. Während die Aufwendungen infolge von Objektverkäufen um 542 T€ zurückgingen, ergab sich im unveränderten Immobilienbestand (like for like) ein Anstieg von 322 T€. Dieser war im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen im infrastrukturellen und technischen Gebäudemanagement zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 106 T€ auf 3.633 T€ (Vorjahr: 3.527 T€) gestiegen. Die Aufwendungen im ersten Halbjahr 2026 betrafen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 37.250 T€ um 71 T€ oder 0,2 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (37.321 T€) gesunken.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betrugen insgesamt 5.342 T€ und lagen um 276 T€ bzw. 5,4 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (5.066 T€). Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 156 T€ auf 1.267 T€ (Vorjahr: 1.111 T€). Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 120 T€ auf 4.075 T€ gestiegen (Vorjahr: 3.955 T€). Dies resultierte insbesondere aus Bewertungseffekten im Zusammenhang mit der langfristigen variablen Vergütung (LTI) für die Vorstandsmitglieder. Diese basieren auf der Wertentwicklung relevanter Zielgrößen zum Stichtag.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, erhöhte sich auf 11,9 % (Vorjahr: 11,1 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 16.712 T€ auf 37.273 T€ gestiegen (Vorjahr: 20.561 T€). Dies resultierte im Wesentlichen aus Wertminderungen in Höhe von 19.234 T€, die aufgrund durchgeführter Neubewertungen zum 30. Juni 2026 auf sechs Büro- und Einzelhandelsobjekte zurückzuführen sind. Die Wertanpassungen betrafen die Objekte in Stuttgart (Schockenriedstraße), Hamburg (Kurt-A.-Körber-Chaussee), Hallstadt (Michelinstraße), Darmstadt (Gräfenhäuserstraße), Mainz (Isaac-Fulda-Allee) und Neu-Isenburg (Siemensstraße). Die im Vorjahreszeitraum vorgenommenen Wertminderungen betrugen 2.354 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres auf 41 T€ (Vorjahr: 797 T€). Der Betrag des Vorjahreszeitraums betraf insbesondere einen Ertrag aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Höhe von 395 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im ersten Halbjahr 2026 1.304 T€ (Vorjahr: 1.969 T€) und betrafen insbesondere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 676 T€ (Vorjahr: 931 T€). Diese enthielten schwerpunktmäßig Aufwendungen im Zusammenhang mit externem Fachpersonal (188 T€) sowie IT-Beratung (180 T€). Weiterhin umfassten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit von 207 T€ (Vorjahr: 228 T€) sowie für Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 232 T€ (Vorjahr: 492 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf –6.628 T€ gegenüber 10.522 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von –228 T€ erzielt, das im ersten Quartal 2026 die Erlöse aus der veräußerten Immobilie in Ditzingen berücksichtigt. Der Besitzübergang für das Objekt in Ditzingen erfolgte am 1. März 2026. Aus dem Verkauf erzielte HAMBORNER einen Buchgewinn in Höhe von 148 T€ ohne Berücksichtigung von Verkaufskosten. Weiterhin enthielt der Posten Verkaufskosten in Höhe von 376 T€, die im Wesentlichen im Rahmen der Veräußerung des Objekts in Neu-Isenburg angefallen sind.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Halbjahr 2026 –6.847 T€ gegenüber –6.199 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge beliefen sich auf 449 T€ (Vorjahr: 531 T€) und resultierten aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten sowie kurzfristigen Festgeldanlagen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –7.296 T€ (Vorjahr: –6.730 T€) setzten sich im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –6.809 T€ (Vorjahr: –6.244 T€) zusammen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 565 T€ gestiegen, primär beeinflusst durch Aufvalutierungen im Zusammenhang mit der planmäßigen Anschlussfinanzierung auslaufender Darlehen sowie erhöhten Refinanzierungszinssätzen.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergab sich für das erste Halbjahr ein Periodenergebnis von –13.703 T€ (Vorjahr: 6.518 T€), welches im Wesentlichen auf die im Halbjahr 2026 durchgeführten Wertminderungen in Höhe von 19,2 Mio € zurückzuführen sind. Die für die Gesellschaft wesentliche Ertragskennziffer Funds from Operations (FFO), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, reduzierte sich um 4,4 % und betrug im Berichtszeitraum 23.798 T€ (Vorjahr: 24.884 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 29 Cent (Vorjahr: 31 Cent).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2026 939,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 990,1 Mio. €). Der Rückgang des Buchwerts in Höhe von 51,0 Mio. € resultierte primär aus planmäßigen Abschreibungen und Wertminderungen sowie aus der Umgliederung des Büroobjekts Neu-Isenburg (Siemensstraße) in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. Juni 2026 bei 1.315,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.348,5 Mio. €). Die Differenz in Höhe von 32,6 Mio. € resultiert neben dem Abgang der Immobilie in Ditzingen (11,9 Mio. €) sowie einer Verkehrswerterhöhung zum Ende des ersten Quartals insbesondere aus einer in Abstimmung mit dem externen Gutachter der Gesellschaft vorgenommenen Neubewertung von ausgewählten Bestandsimmobilien zum Stichtag 30. Juni 2026. Die Wertanpassungen betrafen insgesamt acht Büro- und Einzelhandelsobjekte und sind unter anderem auf veränderte Standort- und Vermietungsperspektiven sowie erhöhte Kostenprognosen für Anschlussvermietungen zurückzuführen. Die kumulierten Wertzuwächse und -verminderungen beliefen sich auf –20,7 Mio. €. Im Übrigen wurden die zum 31. Dezember 2025 ermittelten gutachterlichen Verkehrswerte beibehalten.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 3,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,6 Mio. €) und betreffen insbesondere Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €). Weiterhin werden aufgrund von Abweichungen vereinbarter Leistungen in einzelnen Bereichen unter diesem Posten Forderungen gegenüber Dienstleistern in Höhe von 1,1 Mio. € ausgewiesen.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betrugen 9,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 8,5 Mio. €) und bestehen vorwiegend aus gewährten Baukostenzuschüssen in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. €, insbesondere im Zusammenhang mit den Anschlussvermietungen in Celle, Gießen und Mannheim. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen 3,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,4 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen wurden im Rahmen der Bilanzierung zum 30. Juni 2026 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 0,2 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 1,7 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,8 Mio. €).

Am 30. Juni 2026 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 32,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 42,5 Mio. €).

Zum 30. Juni 2026 wurde die Büroimmobilie in Neu-Isenburg (Siemensstraße) in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Kaufvertrag für dieses Objekt wurde am 18. Juni 2026 unterzeichnet. Der Verkaufspreis liegt mit 13,5 Mio. € auf dem Niveau des Buchwerts. Der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2026.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2026 auf 339,2 Mio. € nach 384,6 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 33,8 % nach 36,2 % zum 31. Dezember 2025. Die REIT-Eigenkapitalquote belief sich auf 53,9 % nach 54,7 % zum 31. Dezember 2025.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 3. Juni 2026 wurde beschlossen, dass 31,7 Mio. € des handelsrechtlichen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,39 € je Aktie verwendet werden. Die Auszahlung der Dividende erfolgte im Anschluss an die Hauptversammlung

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind gegenüber dem 31. Dezember 2025 im ersten Halbjahr 2026 um 12,4 Mio. € gesunken und betrugen zum 30. Juni 2026 627,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 639,9 Mio. €). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf Darlehensablösungen und planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 20,5 Mio. € zurückzuführen, welche die im Berichtszeitraum erfolgten Darlehensaufnahmen von 8,1 Mio. € deutlich überstiegen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen betrug zum Stichtag 30. Juni 2026 rund 2,2 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit belief sich auf 2,8 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2025 von 27,0 Mio. € um 0,3 Mio. € auf 26,7 Mio. € gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 14,7 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 6,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,3 Mio. €), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €) sowie Miet- und Pachtvorauszahlungen in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,2 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betrugen 6,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,7 Mio. €). Davon entfielen 3,3 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2025: 3,2 Mio. €). Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten beliefen sich auf 1,7 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betrugen 0,2 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,3 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft lag zum Ende des ersten Halbjahres bei 709,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 738,1 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,72 € nach 9,07 € zum 31. Dezember 2025.

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Abschlussstichtag nicht.

Risiko- und Chancenbericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2025 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen Gültigkeit:

NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Nach Einschätzung des ifo Instituts dürfte die im vergangenen Winterhalbjahr begonnene Erholung der deutschen Wirtschaft bedingt durch den kräftigen Anstieg der Energiepreise und den damit verbundenen gebremsten privaten Konsum im zweiten Quartal einen Dämpfer erhalten. Aufgrund expansiver Finanzpolitik prognostiziert das ifo Institut ab dem dritten Quartal 2026 eine Erholung der deutschen Wirtschaft. Allerdings wurde bei dieser Prognose unterstellt, dass der Konflikt im Nahen Osten in wenigen Wochen beigelegt wird. Durch das erneute Aufflammen der militärischen Auseinandersetzungen im Iran-Konflikt sollte diese Prognose daher kritisch gesehen werden.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juni 2026 beschlossen, ihre Leitzinsen um 25 Basispunkte anzuheben. Der Einlagesatz wurde somit von 2,00 % auf 2,25 % und der Hauptrefinanzierungssatz von 2,15 % auf 2,40 % angehoben. Begründet wurde dies mit dem Krieg im Nahen Osten, durch welchen Druck auf die Inflation ausgeübt wird. Ziel der EZB ist es, ihre Geldpolitik so auszurichten, dass sich die Inflation mittelfristig beim Zielwert von 2 % stabilisiert. Die Inflationsrate in Deutschland sank im Juni auf 2,3 % und lag somit nur noch leicht über dem angestrebten Zielwert der EZB von 2 %.

Die US-Notenbank (Fed) hat in ihrer Juni-Sitzung und damit ihrer ersten Sitzung unter dem neuen Vorsitzenden Kevin Warsh beschlossen, ihr Tagesgeldzielband unverändert zu lassen. Das Zielband für die Federal Funds Rate liegt damit weiterhin bei 3,50 %–3,75 %.

Die Zentralbanken der großen Industrieländer (G10) bleiben weiterhin vorsichtig und ließen die Zinssätze überwiegend unverändert. Im Euroraum sowie in Australien, Japan und Norwegen wurden die Zinsen indes leicht erhöht.

Um der hohen Unsicherheit bezüglich des weiteren Verlaufs der Energiepreise aufgrund des Konflikts am Persischen Golf Rechnung zu tragen, hatte das ifo Institut in seiner Konjunkturprognose im Frühjahr 2026 ein Deeskalations- und ein Eskalationsszenario betrachtet. Aufgrund des länger anhaltenden Iran-Krieges und dessen Folgen für die Rohölpreise und die Lieferketten hat das ifo Institut sein Eskalationsszenario angepasst und gleichwohl die Wachstumsrate für das laufende Jahr aufgrund stärkerer eingeschätzter Auswirkungen fiskalpolitischer Maßnahmen um 0,2 Prozentpunkte angehoben. Das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat sich im Juni leicht verbessert und liegt mit 94,8 Punkten wieder näher an der neutralen 100-Punkte-Marke. Durch den kürzlich wiederentflammten Konflikt zwischen den Vereinigten Staaten und dem Iran könnte sich die Stimmung jedoch wieder eintrüben.

FINANZIERUNGSRISIKEN

Angesichts der aktuellen Entwicklung des Finanzierungsumfelds ist im Risikobetrachtungszeitraum mit erhöhten Refinanzierungsrisiken zu rechnen. Diese wurden im Rahmen der laufenden Finanzierungs- und Liquiditätsplanung berücksichtigt. Zur Begrenzung potenzieller Auswirkungen erfolgen entsprechende Risikovorsorgen sowie die Vorsehung erhöhter Liquiditätspuffer, um eine jederzeit angemessene finanzielle Flexibilität und die Erfüllung bestehender Finanzierungsverpflichtungen sicherzustellen.

Prognosebericht

Ungeachtet der weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem zweiten Halbjahr 2026 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen und hält an den im Geschäftsbericht 2025 veröffentlichten Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung fest.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen erwartet die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2026 Erlöse aus Mieten und Pachten in einer Spanne von 87,5 Mio. € bis 89,5 Mio. €.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 38,0 Mio. € und 42,0 Mio. € bewegen.

VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2026

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026

IN T€	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025	01.04.–30.06.2026	01.04.–30.06.2025
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.061	45.651	22.450	22.608
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.943	5.538	2.839	2.864
Laufende Betriebsaufwendungen	–10.121	–10.341	–4.241	–4.578
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	–3.633	–3.527	–2.213	–1.920
Nettomieteinnahmen	**37.250**	**37.321**	**18.835**	**18.974**
Verwaltungsaufwand	–1.267	–1.111	–674	–579
Personalaufwand	–4.075	–3.955	–1.999	–1.982
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–37.273	–20.561	–28.241	–11.468
Sonstige betriebliche Erträge	41	797	5	469
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.304	–1.969	–625	–807
	–43.878	–26.799	–31.534	–14.367
Betriebsergebnis	**–6.628**	**10.522**	**–12.699**	**4.607**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–228	2.195	–361	2.463
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**–6.856**	**12.717**	**–13.060**	**7.070**
Zinserträge	449	531	243	224
Zinsaufwendungen	–7.296	–6.730	–3.664	–3.285
Finanzergebnis	**–6.847**	**–6.199**	**–3.421**	**–3.061**
Ergebnis der Periode	**–13.703**	**6.518**	**–16.481**	**4.009**
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	–0,17	0,08	–0,20	0,05

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026

IN T€	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025	01.04.–30.06.2026	01.04.–30.06.2025
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	**–13.703**	**6.518**	**–16.481**	**4.009**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (–) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	3	132	–66	–11
Sonstiges Ergebnis	**3**	**132**	**–66**	**–11**
GESAMTERGEBNIS	**–13.700**	**6.650**	**–16.547**	**3.998**

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 69 T€ aufgrund der innerjährlichen Anpassung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 3,88 % (31. Dezember 2025: 3,88 %).

Bilanz Aktiva
ZUM 30. JUNI 2026

IN T€	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	16	29
Sachanlagen	2.530	2.621
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	939.130	990.067
Finanzielle Vermögenswerte	2.257	1.923
Sonstige Vermögenswerte	7.858	7.685
	951.791	**1.002.325**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.887	3.409
Finanzielle Vermögenswerte	1.654	1.688
Sonstige Vermögenswerte	1.478	798
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32.176	42.505
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.500	11.752
	52.695	**60.152**
SUMME VERMÖGENSWERTE	**1.004.486**	**1.062.477**

Bilanz Passiva

IN T€	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	260.456	276.271
Gewinnrücklage	–2.577	27.031
	339.222	**384.645**
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	465.438	524.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.943	15.876
Rückstellungen für Pensionen	4.125	4.258
Sonstige Rückstellungen	3.285	3.364
	488.791	**547.913**
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	152.395	115.502
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.745	11.116
Sonstige Rückstellungen	3.588	3.301
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	9.745	0
	176.473	**129.919**
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	**1.004.486**	**1.062.477**

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026

IN T€	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	–13.703	6.518
Finanzergebnis	6.900	6.335
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (–)	37.273	20.561
Veränderung der Rückstellungen	79	130
Buchgewinne (–) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–148	–2.496
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–1.297	313
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	268	–1.867
	29.372	**29.494**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–164	–1.572
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.900	27.390
Auszahlungen (–) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	–3.645
	11.736	**22.173**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	–31.723	–39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	8.170	12.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	–20.540	–60.395
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–239	–214
Zinsauszahlungen	–7.105	–6.463
	–51.437	**–94.117**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**–10.329**	**–42.450**
Finanzmittelfonds am 1. Januar	**42.505**	**51.766**
Finanzmittelfonds am 30. Juni	**32.176**	**9.316**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2025	**81.343**	**300.454**	**–3.949**	**33.318**	**411.166**
Entnahme aus der Kapitalrücklage		–24.183		24.183	0
Gewinnausschüttung für 2024 (0,48 € je Aktie)				–39.045	–39.045
Periodenergebnis 01.01.–30.06.2025				6.518	6.518
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.06.2025			132		132
Gesamtergebnis 01.01.–30.06.2025			**132**	**24.974**	**6.650**
Stand 30. Juni 2025	**81.343**	**276.271**	**–3.817**	**24.974**	**378.771**
Periodenergebnis 01.07.–31.12.2025				5.970	5.970
Sonstiges Ergebnis 01.07.–31.12.2025			–96		–96
Gesamtergebnis 01.07.–31.12.2025			**–96**	**5.970**	**5.874**
Stand 31. Dezember 2025	**81.343**	**276.271**	**–3.913**	**30.944**	**384.645**
Entnahme aus der Kapitalrücklage		–15.815		15.815	0
Gewinnausschüttung für 2025 (0,39 € je Aktie)				–31.723	–31.723
Periodenergebnis 01.01.–30.06.2026				–13.703	–13.703
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.06.2026			3		3
Gesamtergebnis 01.01.–30.06.2026			**3**	**–13.703**	**–13.700**
Stand 30. Juni 2026	**81.343**	**260.456**	**–3.910**	**1.333**	**339.222**

Anhang

INFORMATIONEN ZU HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2026 wird am 4. August 2026 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2026 wurde auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie der Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e. V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2025 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2026 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2025.

Dieser Zwischenbericht wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 erforderlich sind.

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, die sorgfältig auf Basis zum Stichtag zur Verfügung stehender Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

SONSTIGE AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANGABEN

Zum 30. Juni 2026 haben sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands gegenüber dem 31. Dezember 2025 um 32,6 Mio. € auf 1.315,9 Mio. € vermindert (31. Dezember 2025: 1.348,5 Mio. €). Dies resultierte aus dem Verkauf des Objekts in Ditzingen in Höhe von 11,9 Mio. € sowie der zum 31. März 2026 und zum 30. Juni 2026 durchgeführten Verkehrswertanpassungen für acht Objekte in Höhe von insgesamt 20,0 Mio. €. Die Bewertung der Immobilien wurde von einem externen Gutachter durchgeführt und in einem Fall wurde der Verkehrswert auf den vertraglich vereinbarten Kaufpreis angepasst. Bei einer Immobilie wurde der vertraglich vereinbarte Kaufpreis angesetzt. Dies reduzierte den Verkehrswert dieses Objekts um 0,7 Mio. € im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen betrug zum 30. Juni 2026 auf 3,88 % (31. Dezember 2025: 3,88 %; 30. Juni 2025: 3,72 %). Hieraus resultiert ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 133 T€ (30. Juni 2025: 132 T€), der erfolgsneutral über die Gewinnrücklage erfasst wurde.

Es werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen, bis auf die Finanzverbindlichkeiten, die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2026 nicht gegeben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, den 4. August 2026

Der Vorstand



Niclas Karoff Sarah Verheyen

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nach der insgesamt positiven Entwicklung des deutschen Aktienmarktes im Jahr 2025 setzte sich der freundliche Markttrend auch im ersten Halbjahr 2026 fort. Das Kapitalmarktumfeld blieb jedoch von geopolitischen Spannungen und handelspolitischen Unsicherheiten geprägt, die insbesondere im ersten Quartal zeitweise zu einer erhöhten Volatilität führten. Nach einer deutlichen Korrektur im März erholten sich die Aktienmärkte im Verlauf des zweiten Quartals spürbar.

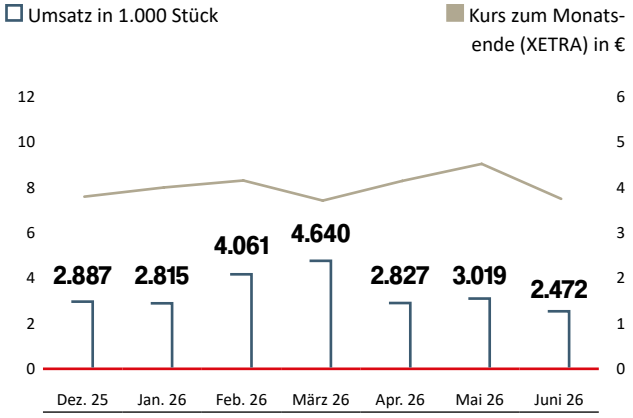
Die deutschen Aktienindizes verzeichneten im Berichtszeitraum überwiegend Kursgewinne. Der DAX stieg von 24.490 Punkten zum Jahresende 2025 auf 24.996 Punkte zum 30. Juni 2026 und erzielte damit ein Plus von rund 2,1 %. Die Nebenwerte entwickelten sich stärker als der Leitindex: Der MDAX gewann 3,3 %, während der SDAX um 5,5 % zulegte.

Der FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index, der die Entwicklung europäischer börsennotierter Immobilienunternehmen außerhalb des Vereinigten Königreichs abbildet, entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 volatil und blieb hinter der positiven Entwicklung der Aktienmärkte zurück.

Positive Impulse gingen von der fortschreitenden Stabilisierung der Immobilienmärkte, einer Belebung des Transaktionsgeschehens sowie den Erwartungen eines mittelfristig rückläufigen Zinsniveaus aus. Dem standen jedoch geopolitische Unsicherheiten und ein weiterhin anspruchsvolles Finanzierungsumfeld gegenüber, sodass europäische Immobilienaktien insgesamt hinter der Entwicklung des breiten Aktienmarktes zurückblieben.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

KURS- UND UMSATZENTWICKLUNG 2026



Die HAMBORNER-Aktie zeigte im Berichtszeitraum eine weitgehend stabile Entwicklung. Positive Impulse resultierten insbesondere aus der im Februar 2026 erfolgten Anpassung der Unternehmensstrategie sowie der weiterhin attraktiven Dividendenrendite.

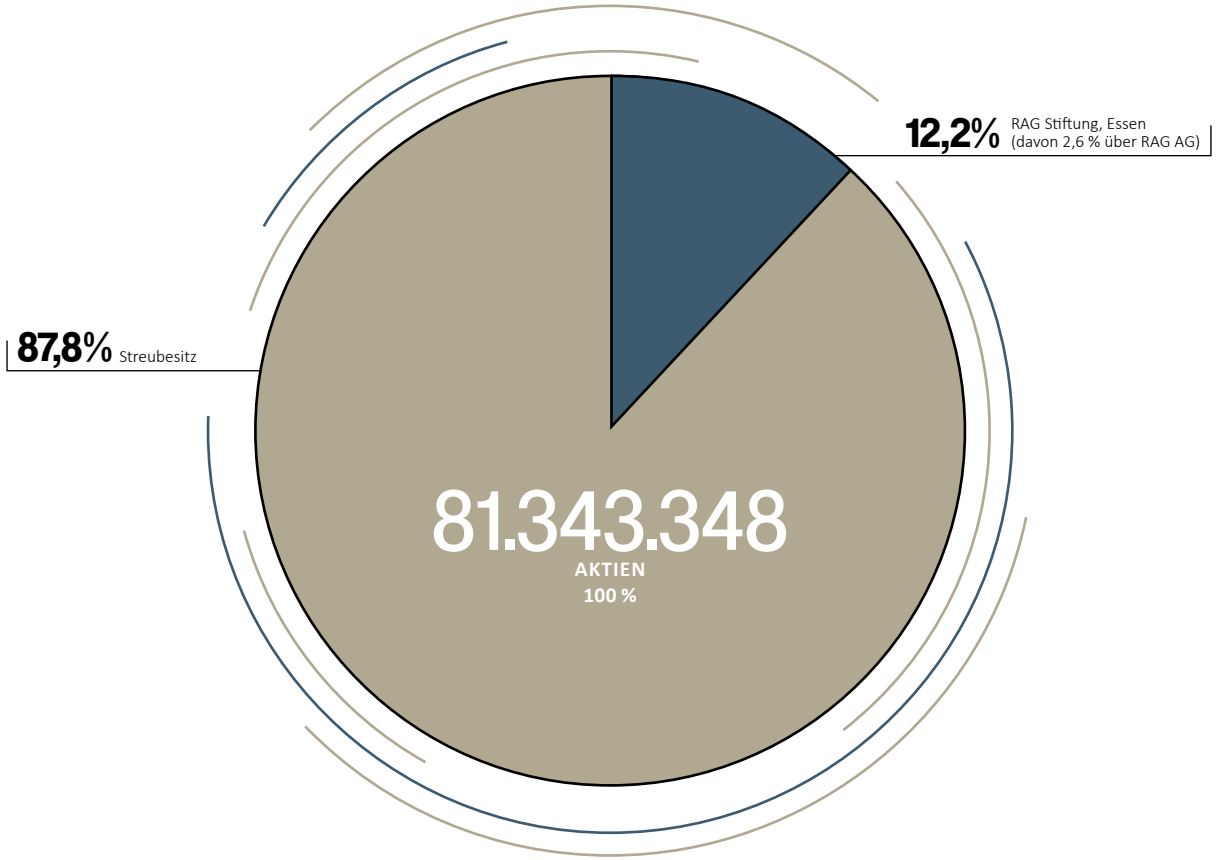
Nach der Hauptversammlung am 3. Juni 2026 und dem damit verbundenen Dividendenabschlag notierte die Aktie zum 30. Juni 2026 bei 4,43 €. Die für das Geschäftsjahr 2025 beschlossene Dividende betrug 0,39 € je Aktie.

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft belief sich zum 30. Juni 2026 auf rund 360,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 364,7 Mio. €).

Die Handelsvolumina der HAMBORNER-Aktie bewegten sich im ersten Halbjahr 2026 mit durchschnittlich rund 156.000 gehandelten Aktien pro Handelstag weiterhin auf einem hohen Niveau und lagen damit nur moderat unter dem Durchschnitt des Gesamtjahres 2025 von rund 166.000 Aktien.

DIE HAMBORNER-AKTIE	
Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HABA
Aktiengattung	Namensaktie
WKN / ISIN	A3H233 / DE000A3H2333
Anzahl Aktien	81.343.348 Stück
Grundkapital	81.343.348 €
Handelssegment	Prime Standard
Indizes	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsors	Berenberg Bank
Streubesitz	87,8 %
Aktienkurs zum 30. Juni 2026 (XETRA)	4,43 €
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2026	360,4 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2026



Hauptversammlung & Dividende

Am 3. Juni 2026 fand die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft im Rahmen einer Präsenzveranstaltung in Essen statt.

Im Rahmen der Hauptversammlung wurden sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit angenommen.

Die Beschlüsse betrafen unter anderem die Entlastung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025, die Billigung des Vergütungsberichts sowie die Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien und deren Verwendung als Vorratsbeschluss.

Darüber hinaus hat die Hauptversammlung den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und eine Dividendenzahlung für das zurückliegende Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 0,39 € je Aktie beschlossen. Unter Berücksichtigung des XETRA-Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie zum Jahresende 2025 entsprach dies einer Dividendenrendite von rund 8,7 %.

FINANZKALENDER / IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2026 / 2027

04.08.2026	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2026
10.11.2026	Zwischenmitteilung 30. September 2026
25.02.2027	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2026
22.04.2027	Geschäftsbericht 2026
06.05.2027	Zwischenmitteilung 31. März 2027
10.06.2027	Ordentliche Hauptversammlung 2027

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Markus Altmann

www.hamborner.de