

Quartalsreporting/PANDION AG

Köln, 29.05.2026

# PANDION informiert über die wesentlichen Entwicklungen in Q1/2026

- **Wesentliche Schritte zur Neuordnung der Finanzierungsstruktur abgeschlossen**
- **Projektfinanzierung für OFFICEHOME Beat gesichert; PANDION MIDTOWN 3 vollständig abverkauft**
- **Anpassung der Planungen für Portfolio- und Grundstücksverkäufe zur Stärkung der Liquiditätsbasis erfolgt**

Die PANDION AG, Köln, veröffentlicht hiermit ihren ersten Quartalsbericht gemäß § 9.2 lit. b) der seit dem 30. Januar 2026 geltenden Bedingungen der Unternehmensanleihe 2021 (ISIN DE000A289YC5).

## 1. Marktumfeld

Der deutsche Immobilienmarkt hat im ersten Quartal 2026 eine verhaltene Belebung erfahren. Das Angebot verbreitert sich sukzessive, und die Pipeline laufender Projekte bleibt gut gefüllt. Im Wohnsegment ist die Nachfrage insbesondere in den A-Städten weiterhin robust, getragen von steigenden Mieten und einem fortdauernden Angebotsdefizit. Jedoch haben geopolitische Unsicherheiten und gestiegene Energiepreise die Erwartungen einer langfristigen geldpolitischen Entspannung gedämpft. Bei größeren Transaktionen und gewerblichen Projektverkäufen führen diese Faktoren zu längeren Entscheidungs- und Umsetzungsprozessen.

## 2. Geschäftsentwicklung sowie Finanz- und Liquiditätslage

Die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe war im ersten Quartal 2026 weiterhin durch die Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen zur Neuordnung der Finanzierungsstruktur geprägt. Auf Grundlage der aktuellen Liquiditäts- und Maßnahmenplanung befindet sich PANDION nach wie vor auf dem eingeschlagenen Sanierungspfad. Operativ konnte PANDION im Berichtszeitraum Verkaufserlöse in Höhe von rund 24.700 TEUR erzielen.

Die Finanz- und Liquiditätslage der PANDION-Gruppe wurde im ersten Quartal 2026 weiterhin eng gesteuert; nach Abzug fälliger Verbindlichkeiten lag die Liquidität im Berichtszeitraum im

einstelligen Millionen-Euro-Bereich. Zugleich bleibt die weitere Entwicklung wesentlich von der planmäßigen Umsetzung der vorgesehenen Portfolio- und Grundstücksverkäufe geprägt.

Die Unternehmensanleihe 2021 valutiert unverändert mit 45.000 TEUR. Die Laufzeit der Anleihe wurde im Zuge der seit dem 30. Januar 2026 wirksamen Anpassung der Anleihebedingungen bis zum 5. August 2028 verlängert.

### **3. Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum**

Im ersten Quartal 2026 hat die PANDION AG mehrere wesentliche Schritte zur Neuordnung ihrer Finanzierungsstruktur und Stärkung ihrer finanziellen Handlungsfähigkeit umgesetzt sowie operativ wichtige Projektmeilensteine erreicht.

Zum 30. Januar 2026 sind die im November 2025 von den Anleihegläubigern beschlossenen Anpassungen der Bedingungen der Unternehmensanleihe 2021 wirksam geworden. Wesentliche inhaltliche Änderungen der Anleihekonditionen sind die Erhöhung des Zinssatzes auf 8,00 % p.a. und die Verlängerung der Laufzeit bis zum 5. August 2028 bei einer 10%-igen Teilrückzahlung zum 31. Dezember 2027. Die Anleiherestrukturierung und die im Oktober 2025 mit Värde Partners vereinbarte strategische Finanzierung im Volumen von 100 Mio. Euro stellen die Grundpfeiler des neuen Finanzierungskonzepts der PANDION-Gruppe dar. Die aufschiebenden Bedingungen für den Abruf der Värde-Mittel, die der Finanzierung eines Portfolios von 13 Wohnprojekten der PANDION-Gruppe in deutschen A-Städten dienen, waren am 4. Dezember 2025 erfüllt worden.

Zum 31. Januar 2026 wurde Hanno Schoklitsch – ein österreichischer Bauingenieur, Unternehmer und Experte für erneuerbare Energien – als Chief Restructuring Officer (CRO) der PANDION-Gruppe mandatiert, um die Umsetzung des Sanierungskonzepts operativ zu begleiten.

Im März 2026 hat die Gesellschaft den Vollzug einer im vierten Quartal 2025 vereinbarten Projektfinanzierung in Höhe von 240 Mio. Euro durch von der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fonds für die Realisierung des Büroprojekts OFFICEHOME Beat im Münchner Werksviertel bekannt gegeben. Das Projekt umfasst rund 33.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche und ist vollständig an die Siemens AG vermietet.

Darüber hinaus wurde im Wohnsegment ein Vermarktungserfolg erzielt: Der dritte Bauabschnitt des Wohnquartiers PANDION MIDTOWN in Berlin-Friedrichshain ist vollständig abverkauft. In dem Bauabschnitt sind 82 Eigentumswohnungen in vier Häusern auf dem Gelände des ehemaligen Böhmischen Brauhauses entstanden. Der vierte und letzte Bauabschnitt soll bis Sommer 2026 fertiggestellt werden.

### **4. Ausblick**

Im Mai 2026, also bereits nach dem Berichtsstichtag, konnte der Verkauf des vierten Bauabschnitts des Düsseldorfer Wohnquartiers ALBERTUSSEE an den Hamburger Projektentwickler

GARBE Urban Real Estate planmäßig realisiert werden. Die Transaktion ist Teil einer Reihe geplanter Portfolio- und Grundstücksverkäufe zur Stärkung der Liquiditätsbasis.

Bei mehreren geplanten Projektverkäufen, insbesondere im Gewerbebereich, zeichneten sich im Berichtszeitraum voraussichtliche marktbedingte Verschiebungen der von Juli 2026 bis Dezember 2027 geplanten Verkäufe ab. Der Grund ist in der Regel ein noch nicht ausreichender Vermietungsstand vor dem Hintergrund der aktuell begrenzten Investorennachfrage. Die erwarteten Verzögerungen können teilweise durch zusätzliche, ursprünglich nicht vorgesehene Grundstücks- und Projektverkäufe kompensiert werden.

Ergänzend zu diesem Quartalsbericht wird in Kürze die Projektübersicht zum 31. März 2026 wie gewohnt auf der PANDION-Website in der Rubrik Investor Relations abrufbar sein.

Die PANDION AG wird die Anleihegläubiger und den Kapitalmarkt im Rahmen der beschlossenen quartalsweisen Finanzberichterstattung sowie der halbjährlichen Investoren-Telefonkonferenzen weiterhin regelmäßig über die finanzielle und operative Entwicklung informieren.

**Pressekontakt:**

PANDION AG

Kira Zinn

Head of Marketing and Communications

Im Mediapark 8, 50670 Köln

Tel. +49 (0) 221/71600-221

E-Mail: [zinn@pandion.de](mailto:zinn@pandion.de)

[www.pandion.de](http://www.pandion.de) | [www.officehome.de](http://www.officehome.de)

**Investor Relations**

IR.on AG

Fabian Kirchmann / Jonas Schneider

Telefon: +49 221 9140-97-35

E-Mail: [ir@pandion.de](mailto:ir@pandion.de)

**Über die PANDION AG**

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, München, Berlin und Stuttgart. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit derzeit rund 3.800 hochwertige Wohnungen und entwickelt unter der Dachmarke PANDION OFFICEHOME rund 200.000 m<sup>2</sup> modernste Büroflächen. Das Verkaufsvolumen beträgt insgesamt über 4,8 Milliarden Euro, davon rund 3,2 Milliarden Euro im Segment Wohnen. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt rund 200 Mitarbeitende an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart.