



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2024

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in T€	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	14.574	17.131	20.228	23.335	27.332
Konzernergebnis	2.509	5.038	5.398	4.169	4.571
Ø Aktienzahl (in Stück)	4.420.000	4.420.000	4.705.000	4.800.000	4.800.000
Ergebnis je Aktie (in €)	0,57	1,14	1,15	0,87	0,95
Funds From Operations (FFO)	5.873	7.061	8.583	9.680	10.042
FFO je Aktie (in €)	1,33	1,60	1,82	2,02	2,09
Dividende je Aktie (in €)	0,48	0,51	0,54	0,57	0,60 ¹⁾

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Bilanzsumme	136.712	156.260	199.334	218.137	239.543
Eigenkapital	25.204	28.121	41.331	42.907	44.742
Eigenkapitalquote (in %)	18,4	18,0	20,7	19,7	18,7
Nettofinanzschulden	105.975	123.075	150.864	161.815	188.582
Liquide Mittel	4.277	1.519	3.665	2.445	1.320

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	60,2	61,3	59,7	61,1	59,1
Ø Zinssatz (in %)	2,12	2,08	2,32	2,68	3,02
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,8	7,1	5,8	6,3	7,9
Net Asset Value (NAV)	74.507	86.673	109.448	114.193	132.680
Aktienzahl (in Stück)	4.420.000	4.420.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	16,86	19,61	22,80	23,79	27,64

Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Standorte	43	50	61	65	78
Nettomieten (annualisiert)	14.347	16.907	20.061	24.009	26.805
Vermietbare Fläche (in qm)	179.391	215.977	248.607	277.149	309.482
Vermietungsquote (in %)	96,3	95,0	93,8	95,9	96,6
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	5,0	4,8	4,8	4,7	4,5

Inhaltsverzeichnis

DEFAMA auf einen Blick	Seite 2
Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	Seite 4
Brief an die Aktionäre	Seite 5
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 7
Konzernlagebericht	Seite 9
Grundlagen des Unternehmens	S. 9
Wirtschaftsbericht	S. 10
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 17
Nachhaltigkeit	S. 23
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 25
Ausblick	S. 28
Konzernabschluss 2024	Seite 29
Konzern-Bilanz	S. 30
Konzern-GuV	S. 32
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 33
Konzernanhang	S. 34
Einzelübersicht zum Immobilienbestand	Seite 45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 50

Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Der Vorstand der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht satzungsgemäß aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2024 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt:

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann



Matthias Stich
Magister (FH)



Aufsichtsrat

Henrik von Lukowicz (Vorsitzender)
Diplom-Kaufmann



Christine Hager (stellvertr. Vorsitzende)
Immobilienmanagerin



Ulrich Rücker
Immobilienkaufmann



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

ein in vielerlei Hinsicht außergewöhnliches Geschäftsjahr 2024 liegt hinter uns. Dabei ist bei einem Blick auf die nackten Zahlen nur in Ansätzen erkennbar, was für bedeutende operative Fortschritte wir – neben dem „üblichen“ Wachstum in punkto Portfoliogröße, Umsatz und Ergebnis – im vergangenen Jahr machen konnten. Und nicht zuletzt welchen Kraftakt unsere Mitarbeiter dabei vollbracht haben, bei denen wir uns dieses Mal ganz besonders für die geleistete Arbeit bedanken möchten.

Zunächst zur Entwicklung unserer wesentlichen Kennzahlen. Unsere zentrale Steuerungsgröße, den annualisierten FFO, konnten wir per Ende 2024 mit gut 12 Mio. € bzw. 2,50 € je Aktie wie angekündigt erneut deutlich steigern. Zeitweise schien sogar noch eine Schippe mehr drin zu sein; wir entschieden uns zuletzt aber für (noch) stärkere Investitionen in den Personalaufbau, um für eine weitere Beschleunigung der Ankauf-Frequenz in der Zukunft organisatorisch gerüstet zu sein. Und hier sehen wir im aktuellen Umfeld potenzielle Chancen in einem Ausmaß, das wir so noch nie erlebt haben.

Einen Anhaltspunkt dafür, wie sich unsere Pipeline entwickelt, liefert der Blick auf die Transaktionen des Jahres 2024. Nachdem das erste Halbjahr mit nur einem einzigen Zukauf kurz vor Stichtag, nämlich am 27. Juni, unerwartet dünn ausfiel, scheint im Markt ein Damm gebrochen zu sein. Wir wurden mit attraktiven Angeboten überschüttet und konnten an Weihnachten schließlich auf eine Rekordzahl von 14 Objektkäufen binnen sechs Monaten zurückblicken – was selbst für einen 12-Monats-Zeitraum ein Rekordwert gewesen wäre. Darüber hinaus erzielten wir mit dem Verkauf von Büdelsdorf erneut einen positiven Sondereffekt und legten mit der Beurkundung des Verkaufs von Templin, der noch unter einer aufschiebenden Bedingung steht, die Grundlage für einen weiteren Sondergewinn in 2025.

Auch war DEFAMA mit einem um 10% gesteigerten Konzerngewinn von 4,6 Mio. € weiterhin hochprofitabel. Trotz des erwähnten massiven Personalaufbaus, Verzögerungen bei Bauprojekten und nur minimaler Ergebnisbeiträge der neuen Objekte aufgrund des späten Erwerbszeitpunkts stiegen die Funds From Operations (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl, um 4% auf 10 Mio. €. Daher wollen wir der Hauptversammlung eine Dividendenerhöhung von 0,57 auf 0,60 € je Aktie vorschlagen. Somit hat DEFAMA in jedem Jahr seit der Gründung die Dividende erhöht – nunmehr zum zehnten Mal.

Unverändert sind in unserem Zielsegment „kleine Handelsimmobilien in kleinen und mittleren Städten“ für uns Akquisitionen zu attraktiven Preisen möglich, wobei wir im vergangenen Jahr sogar in einer Reihe von Großstädten wie Bremen, Essen, Lübeck und Magdeburg erfolgreich waren. So umfasst unser Portfolio nach den 14 Zukäufen für 28 Mio. € gegenüber einem im Jahr 2024 abgewickelten Verkauf bereits 78 Standorte mit einem Wert von 323 Mio. €. Zugleich gelang es uns im vergangenen Jahr, selbst ohne den Verkaufsgewinn und trotz der erwähnten Belastungsfaktoren, eine Rendite von 8,0% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital zu erzielen – und zwar nach Steuern.

Neben den durchgeführten Transaktionen setzten wir auch die Optimierung unseres Bestands weiter fort. So konnten wir in Gardelegen den Umbau für Kaufland, tedox und ein Fitness-Studio abschließen, ferner die Erweiterung für JYSK in Hof und die Neuansiedlung von TEDI in Lübbenau. Ferner wurden in mehreren Objekten künftige Umbaumaßnahmen vorbereitet, unter anderem in Apolda, Nordsteimke, Rendsburg, Schneeberg und Wittenburg. In mehreren Fällen laufen inzwischen die Bauanträge, beispielsweise für Getränke Hoffmann in Brand-Erbisdorf, EDEKA-Getränkemarkt und TEDI in Sternberg, JYSK in Bergkamen sowie für Rossmann in Puderbach.

Daneben verlängerten wir routinemäßig eine Vielzahl von größeren Mietverträgen (und natürlich auch kleineren) und konnten einige Leerstände beseitigen. Per Ende 2024 erreichte die Vermietungsquote damit ein starkes Niveau von 96,6% und hat sich in den ersten Monaten 2025 sogar noch weiter auf rund 97% verbessert. Wir sind stolz darauf, mit diesen Erfolgen unterstreichen zu können, dass wir nicht nur fleißig kaufen, sondern unseren Immobilienbestand auch gut bewirtschaften und weiterentwickeln.

Das schwierige Marktumfeld macht uns im Gegensatz zu vielen anderen Immobilien-AGs weiterhin keine Sorgen. So sind 92% unserer Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt. Steigende Preise bewirken daher positive Effekte für den FFO, da wir Indexmieterhöhungen durchführen können. Umgekehrt sehen wir für DEFAMA kein Refinanzierungsrisiko, da wir bei unseren Bank-

darlehen über eine durchschnittliche Zinsbindung von 7,9 Jahren verfügen und weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben haben. Diese Kennzahlen haben sich 2024 erneut erhöht, so dass wir heute noch besser aufgestellt sind als vor einem Jahr.

Auch die DEFAMA-Aktie legte im vergangenen Jahr wieder zu und erreichte zum achten Mal in neun Börsenjahren eine positive Performance. Dabei schnitt sie mit plus 18,1% inklusive Dividende deutlich besser ab als der Nebenwerte-Index SDAX (-1,8%) und der Immobilienaktienindex EPRA Germany (+3,3%), wurde aber buchstäblich auf der Zielgeraden am letzten Handelstag noch vom DAX abgefangen, der sich mit plus 18,8% noch besser entwickelte. Positiv fiel erneut die sehr stabile Entwicklung im volatilen Branchenumfeld auf. Zudem markierte die DEFAMA-Aktie im November sogar kurzzeitig ein neues Allzeithoch, das wohl durch eine unlimitierte Kauforder nach einer Präsentation zustande kam. Es spornt uns jedoch an, mit unserer Arbeit dieses Kursniveau auch nachhaltig erreichbar zu machen.

Hierzu haben wir uns selbst neue Langfristziele gesteckt und diese als „DEFAMA 2030“ am 9. Dezember 2024 veröffentlicht. So soll der Portfoliowert bis Ende 2030 auf mindestens 500 Mio. € wachsen. Die annualisierten Mieterträge des Portfolios sollen dann bei 42 Mio. € liegen. Daraus würde ein FFO von 19 Mio. € bzw. 4,00 € je Aktie resultieren. Die Dividende soll weiterhin jährlich steigen. Ein großer Teil der Zuwächse wird aus dem Erwerb weiterer Immobilien resultieren. Darüber hinaus investieren wir ins eigene Portfolio, insbesondere zur Modernisierung und Erweiterung von Flächen für Mieter. Hier gehen wir kumuliert für die kommenden sechs Jahre von mindestens 25 Mio. € aus, wovon ein Drittel voraussichtlich auf Maßnahmen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen entfällt.

Um dieses Wachstum zu bewältigen, haben wir uns personell und organisatorisch im vergangenen Jahr enorm weiterentwickelt. Nachdem wir im Jahr 2023 im Zusammenhang mit der zeitweisen Auslagerung unserer Objektverwaltung etwas Personal abgebaut hatten, haben wir dieses nun wieder aufgestockt und bis Frühjahr 2025 die Mitarbeiterzahl binnen 15 Monaten glatt verdoppelt. Zudem haben wir eine zweite Führungsebene geschaffen sowie Dr. Angelus Bernreuther für die Leitung der Transaktionsabteilung geholt, der zuvor viele Jahre international für Kaufland aktiv war.

Während wir für die weitere Entwicklung der DEFAMA damit auf allen Ebenen optimistisch sind, haben sich unsere Sorgen für das gesellschaftlich-demokratische Umfeld in Deutschland, Europa und der Welt vergrößert. Die teils dramatischen Stimmanteile der AfD in den Landtagswahlen und der vorgezogenen Bundestagswahl im Februar 2025 trotz deren offenkundig antidemokratischen Bestrebungen gefährdet die Demokratie und unseren Wohlstand. Gemäß unserem 2022 verabschiedeten Verhaltenskodex stellen wir uns gegen Rassismus, Diskriminierung und Faschismus. Wir treten für Gleichberechtigung, Vielfalt und den Erhalt unserer freiheitlich-demokratischen Grundordnung ein. Nur in einem solchen Umfeld lohnt es sich, unternehmerisch zu agieren und das Wachstum fortzusetzen.

Hierauf fühlen wir uns gut vorbereitet, nicht zuletzt dank unseres im vergangenen Jahr weiter gestärkten Teams, bei dem wir uns ein weiteres Mal herzlich für sein Engagement und die geleistete Arbeit bedanken möchten. Denn wie schon eingangs erwähnt stellte das vergangene Jahr einen außergewöhnlichen Kraftakt dar, unter anderem durch das Insourcing der Objektverwaltung, die Einführung einer sehr leistungsfähigen Verwaltungssoftware und weiteren digitalen Tools, die Rekordzahl an erworbenen neuen Immobilien und die durchgeführten Baumaßnahmen zur Weiterentwicklung des Portfolios.

Aufgrund der sehr positiven Resonanz führen wir unsere Hauptversammlung wie schon in den letzten Jahren auch 2025 erneut als Hybrid-Veranstaltung durch. Neben der Teilnahme vor Ort erfolgt eine Live-Übertragung im Internet, wobei jeder Zuschauer auch Fragen per Video oder im Chat stellen kann. Die diesjährige HV findet am 18. Juli 2025 in Berlin statt. Hierzu laden wir Sie schon jetzt – digital oder persönlich – herzlich ein.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im Mai 2025

Matthias Schrader
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 nahm der Aufsichtsrat der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. In enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand begleitete der Aufsichtsrat die Leitung und Strategie der DEFAMA im Rahmen seiner Überwachungsfunktion. Er informierte sich laufend über die Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage und überwachte die Geschäftsführung des Vorstands sowohl durch schriftliche als auch mündliche Berichterstattung. Sämtliche zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorfälle wurden vom Aufsichtsrat intensiv geprüft und entschieden.

Wirtschaftliches Umfeld und strategische Ausrichtung

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine setzte sich auch im Jahr 2024 fort und hatte weiterhin Folgen für die Wirtschaft. Die Bundesrepublik Deutschland erlebte zudem die längste Rezession seit über 20 Jahren mit dem zweiten Jahr in Folge ohne Wachstum. Allerdings begann die Europäische Zentralbank im Juni 2024 mit der Senkung der Leitzinsen, um die schwächelnde Wirtschaft zu stimulieren. Das Aus der Ampelkoalition im November 2024 und die Neuwahlen bieten nunmehr eine Chance für die Belebung der Wirtschaft.

Aufsichtsrat und Vorstand standen in engem Austausch, um auch in einem schwierigen Umfeld mögliche Auswirkungen und Maßnahmen zu besprechen und Entscheidungen zu treffen. Das prognostizierte größere Angebot an geeigneten Immobilien prägte die Ankaufsituation und führte dazu, dass die DEFAMA im 10. Jahr ihres Bestehens erfolgreich expandieren konnte.

Zusammenarbeit und Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit

Im Geschäftsjahr 2024 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, davon drei als Videokonferenz. An den Aufsichtsratssitzungen nahmen bis auf eine Ausnahme alle Aufsichtsräte vollzählig teil. Neben der regelmäßigen Erörterung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, des An- und Verkaufs von Objekten sowie der Vermietungssituation gab es folgende Schwerpunktthemen:

- 18. April 2024 Bilanzsitzung, Beschlussfassung über den Dividendenvorschlag, zukünftige Entwicklung beim Thema ESG, insbesondere CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)
- 10. Juni 2024 D&O-Versicherung, Liquidität und Aktienrückkauf, aktuelle Projekte
- 3. Juli 2024 Vorbereitung der Hauptversammlung
- 16. Oktober 2024 Rückblick und Ausblick Hauptversammlung und diverse Konferenzen/ Messen, mögliche Objektverkäufe, anstehende Beurkundungen von Zukäufen, geplante (Um-)Finanzierungen, Terminplanung 2025
- 9. Dezember 2024 Überprüfung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat, Personalthemen, Finanzierungen, Beschluss der Langfristplanung DEFAMA 2030

An allen Sitzungen des Aufsichtsrats nahmen beide Vorstände teil und informierten über relevante Themen und aktuelle Entwicklungen im Immobilienbereich, insbesondere über potenzielle Käufe und Verkäufe von Fachmarktzentren nebst deren Finanzierung, laufende Umbaumaßnahmen und weitere wichtige Ereignisse im Bestandsportfolio sowie die Mitarbeitersituation. Bei der Bilanzsitzung war der Wirtschaftsprüfer für Erläuterungen und Rückfragen persönlich anwesend.

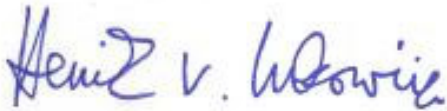
Jahresabschlussprüfung und Dividendenpolitik

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2024 wurde vom Aufsichtsrat am 25. April 2025 eingehend erörtert und geprüft. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte die Prüfung und stand für Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat billigte den nach abschließender Fertigstellung vorgelegten Jahresabschluss und stellte ihn somit fest.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der DEFAMA herzlich für ihr großes Engagement in einem weiterhin herausfordernden Umfeld auch im Jahr 2024 und die daraus resultierende, erneut sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Um die Aktionäre am Erfolg partizipieren zu lassen, schlägt der Aufsichtsrat vor, die Dividende gemäß der Dividendenpolitik der DEFAMA gegenüber dem Vorjahr weiter zu erhöhen.

Turnusgemäß stehen die Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung der am 18. Juli 2025 in Berlin stattfindenden Hauptversammlung. Die Amtszeit des Aufsichtsrats endet mit der Beendigung dieser Hauptversammlung. Daher werden entsprechenden Wahlvorschläge in der Einladung veröffentlicht.

Berlin, den 19. Mai 2025



Henrik von Lukowicz

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -



Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsimmobilien

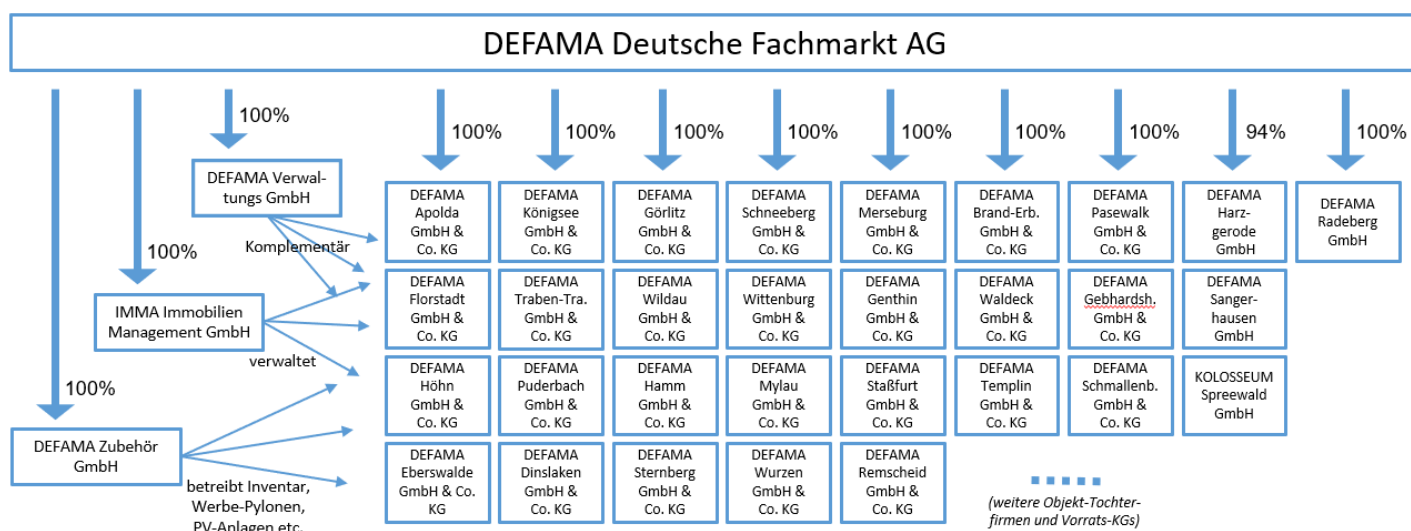
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsimmobilien in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt.

Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, Objekte zu erwerben, ohne einen baldigen Weiterverkauf mit einer schnellen Wertsteigerung einplanen zu müssen. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind grundsätzlich ein oder mehrere bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und mindestens 100 T€ Jahresnettomiete. Angestrebt ist dabei stets eine zweistellige Nettomietrendite. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine mehrjährige Mietvertragslaufzeit beim Ankermieter erfordert. Entscheidend ist stets, dass wir den Standort als nachhaltig und langfristig gut vermietbar einschätzen.

Finanzierung auf Ebene von Tochterfirmen zur Begrenzung der Risiken im Konzern

Primär erfolgt die Finanzierung über lokale bzw. regionale Banken, um deren Marktexpertise nutzen zu können. Ohnehin sind die Großbanken im von DEFAMA adressierten Segment erfahrungsgemäß kaum aktiv, zumal bei diesen Banken Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich nicht im Fokus stehen. Um die Risiken im DEFAMA-Konzern zu minimieren, wird jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma erworben und finanziert. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:



Zum Bilanzstichtag hielten 63 Objekt-Tochterfirmen je eine Immobilie. Vier jeweils an JYSK vermietete Immobilien sind in einer Tochter gebündelt, analog auch vier an AWG vermietete Immobilien. In drei Firmen werden je zwei Immobilien gehalten. Eine Tochterfirma hatte eine Immobilie erworben, deren Kaufpreis jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht geflossen war. Die AG fungiert im Wesentlichen als Holding und stellt den Tochterfirmen den für die Objektkäufe jeweils erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Verfügung. Die IMMA Immobilien Management GmbH ist unsere Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern. Die DEFAMA Zubehör GmbH betreibt Photovoltaikanlagen und vermietet Inventar, Werbe-Pylonen sowie andere in einzelnen Objekten benötigte Anlageeinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sank das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,2% (2023: -0,3%) und damit zum zweiten Mal in Folge. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,3%. Die Konsumausgaben des Staates stiegen deutlich stärker um 2,6% vor allem aufgrund merklich gestiegener sozialer Sachleistungen. Die Exporte sanken preisbereinigt um 0,8%; die Importe stiegen leicht um 0,2%. Die Bauinvestitionen gingen erneut um 3,8% zurück. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten laut Destatis dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2024 gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt nur noch bei 2,5% (2023: 5,9%), wobei sich vor allem Dienstleistungen deutlich verteuerten. Hingegen stiegen Nahrungsmittelpreise unterproportional. Die Löhne stiegen nominal um 5,4% an. Die preisbereinigten Reallöhne lagen um 3,1% über dem Vorjahr und verzeichneten damit den stärksten Anstieg seit dem Jahr 2008.

Branchenentwicklung: Immobilieninvestments ziehen zum Ende des Jahres 2024 nochmals an

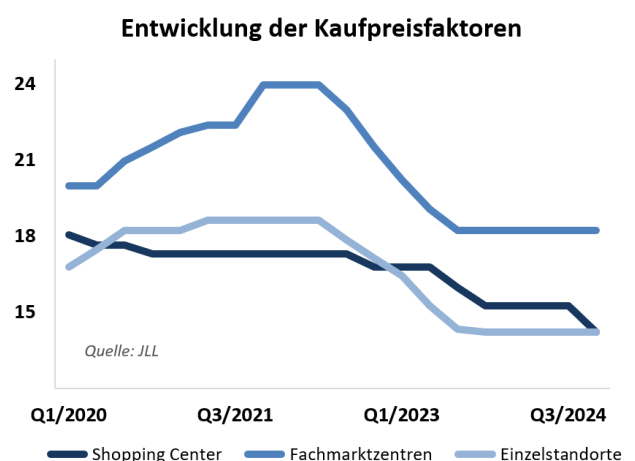
Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) bei 35,3 Mrd. €, ein Plus von 14% gegenüber dem Vorjahr. Davon entfiel ein Drittel allein auf das vierte Quartal. Für das Jahr 2025 erwartet JLL eine weitere moderate Belebung des Marktes auf ein Transaktionsvolumen von 40 bis 42 Mrd. €.

Nach Segmenten hatten Wohninvestments mit 30% (2023: 29%) den größten Anteil am Transaktionsvolumen vor Logistik mit 22% (24%). Einzelhandelsimmobilien kamen auf 16% (15%), Büro verharnt mit 11% (10%) auf tiefem Niveau. Auf die „Big 7“-Städte entfiel laut JLL insgesamt ein erhöhter Anteil von 48% (39%), wobei vor allem Berlin von zahlreichen Wohnimmobilien-Deals profitierte und um mehr als 50% zulegte.

Preise für Einzelhandelsobjekte auf niedrigerem Niveau stabilisiert

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte bei 5,55 (4,81) Mrd. €. Hier waren laut JLL getreu dem Motto „Lebensmittel laufen immer“ nach wie vor Supermärkte und Fachmarktprodukte am meisten gefragt. Hingegen gibt es für innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter weiterhin strukturelle Herausforderungen.

Insgesamt war der Sektor laut JLL durch große Stabilität gekennzeichnet: Bei Fachmarktzentren (4,6%) blieben die Spitzenrenditen übers Jahr ebenso unverändert wie für einzelne Fachmärkte (5,9%) und im Retail-Highstreet-Segment (3,5%). Nur bei Shoppingcentern kam es zu einem Anstieg der Spitzenrendite von 5,5% auf 5,9%.



Für 2025 rechnet JLL durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen mit einem zunehmenden Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern. Dadurch dürften die Renditen insbesondere im Bereich der lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien in der Tendenz nach unten zeigen. Zwar bleibe die Erholung zäh, jedoch sieht JLL das Jahr 2025 als sehr günstigen Einstiegszeitpunkt, um vom Aufwärtspotenzial des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, unverändert keine marktbreiten Daten gibt. Nach Wahrnehmung der DEFAMA sind in dieser Nische seit der Zinswende deutlich weniger Kaufinteressenten im Markt. Umgekehrt sind immer mehr Verkäufer bereit, auch niedrigere Kaufpreisfaktoren zu akzeptieren, was nun eine signifikant erhöhte Transaktionszahl möglich macht.

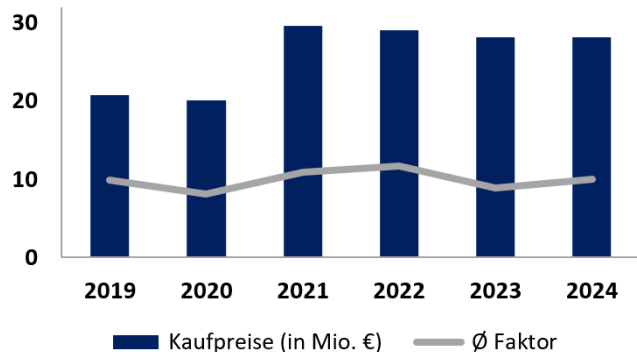
Geschäftsverlauf

Neuer Rekord von 14 Objektkäufen durchgeführt

Im Geschäftsjahr 2024 konnten wir insgesamt vierzehn Objekte kaufen. Die Erwerbe erfolgten in acht Transaktionen von sieben verschiedenen Verkäufern. Das Ankaufovolumen lag insgesamt bei 28,1 Mio. € (netto) und damit auf fast identischem Niveau wie in den drei Vorjahren.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf gut 2,8 Mio. €. Somit bezahlten wir durchschnittlich das 9,9-fache der IST-Erträge. Im Vorjahr konnten wir 3,2 Mio. € an Nettomieten zum Durchschnittsfaktor von 9,6 kaufen, wenn man die Erbpachtzinsen bei einem der 2023 erworbenen Objekte abzieht. Dabei ist auffällig, dass wir im vergangenen Jahr eine ganze Reihe von Großstadt-Standorten und teils auch sehr modernen Objekten erwerben konnten, die sonst typischerweise signifikant teurer sind.

Ankaufovolumen und Kaufpreisfaktor



Der erste Kaufvertrag wurde dabei erst kurz vor Ende des ersten Halbjahres beurkundet: Am 27.6. erwarb DEFAMA einen 1994 gebauten Supermarkt, der 1998 um einen Getränkemarkt erweitert wurde. Wesentlicher Mieter ist EDEKA, daneben sind noch drei Wohnungen vorhanden. Die Jahresnettomiete des Objekts beträgt gut 250 T€. Der Kaufpreis betrug 2,55 Mio. €. Die Immobilie befindet sich auf einem 5.000 großen Grundstück im Norden der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt Magdeburg und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 1.700 qm. Der EDEKA-Markt liegt zwischen der Curie-Siedlung im Stadtteil Neue Neustadt und einer ausgedehnten Kleingartensiedlung, für die der Standort als Nahversorger fungiert.

Am 11.7. unterzeichnete DEFAMA einen Kaufvertrag über zwei bei Berlin liegende Objekte, einen 2015 gebauten Drogeriemarkt in Teltow und ein 2016 gebautes Ensemble aus Drogerie- und Getränkemarkt in Storkow (Mark) mit zusammen etwa 350 T€ an Jahresnettomiete. Der Neuerwerb in Teltow verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 800 qm und befindet sich auf einem gut 2.000 qm großen Grundstück. Die Immobilie ist an die Drogeriemarktkette DM vermietet. Das Objekt in Storkow (Mark) verfügt über vermietbare Flächen von insgesamt rund 1.500 qm und befindet sich auf einem 4.000 qm großen Grundstück. Mieter sind Rossmann und Getränke Hoffmann. Direkt benachbart ist bei beiden Standorten jeweils ein moderner ALDI-Markt.

Am 24.7. kaufte DEFAMA zwei 1989 gebaute Fachmärkte auf einem 7.500 qm großen Grundstück in der niedersächsischen Großstadt Osnabrück mit einer vermietbaren Fläche von rund 4.200 qm. Langjährige Mieter des voll vermieteten Objekts sind Hammer Fachmarkt und McFit. Die Jahresnettomiete des Objekts beträgt knapp 400 T€. Der Standort liegt bestens sichtbar an einer stark befahrenen Ausfallstraße.

Ein weiterer Großstadt-Erwerb gelang am 18.10. betreffend einen Nahversorger in Bremen. Die Immobilie befindet sich auf einem 5.000 qm großen Grundstück im Nordwesten von Bremen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 2.850 qm. Wesentlicher Mieter des 1993 erbauten Gebäudes ist Netto, daneben sind noch Fitness-Studio, Frisör, Kosmetik, Spielhalle und ein Steakhaus ansässig. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Die Jahresnettomiete des Objekts erreicht gut 250 T€. Der Kaufpreis der Immobilie betrug 2,5 Mio. €.

Einen Kaufvertrag über ein Portfolio von sechs Fachmärkten schloss DEFAMA am 30.10.. Es handelte sich dabei um Standorte in Essen, Lübeck, Lübbenau, Schmalkalden, Schwarmstedt und Strasburg (Uckermark) mit insgesamt rund 9.500 qm an vermietbaren Flächen. Größter Mieter in Essen ist KiK. Hauptmieter in Lübeck ist denn's Biomarkt, daneben ist ein Reisebüro vertreten. Mieter in Lübbenau sind ALDI, JYSK, expert und die Spreewaldbank. Das Objekt in Schmalkalden ist an EDEKA und Sagasser Getränkemarkt vermietet. In Strasburg und Schwarmstedt nutzen ein Sonderpreis-Baumarkt bzw. Hol Ab Getränkemarkt jeweils das komplette Gebäude. Die Mieterträge belaufen sich insgesamt auf rund 820 T€.

Am 14.11. wurden zwei weitere Kaufverträge beurkundet. Es handelt sich um mehrere Grundstücke in Freudenstadt (Baden-Württemberg) mit vermietbaren Flächen von gut 13.000 qm und ein Fachmarktzentrum in Westerbürg (Rheinland-Pfalz) mit vermietbaren Flächen von gut 2.000 qm. Langjährige Mieter bzw. Pächter des voll vermieteten Objekts in Freudenstadt sind Kaufland, Deichmann und A.T.U.. Die jährlichen Miet- bzw. Erbpachterträge belaufen sich auf gut 400 T€. Mieter des 2008 erbauten Fachmarktzentrums in Westerbürg sind Woolworth, Takko, K+K Schuhe und Ernsting's family. Die jährlichen Miet- bzw. Erbpachterträge belaufen sich auf knapp 300 T€. Die saldierten Kaufpreise belaufen sich auf insgesamt 6,5 Mio. €.

Den Schlusspunkt des Rekord-Ankaufjahres setzte am 11.12. der Erwerb eines Fachmarktzentrums in Abtsgmünd (Baden-Württemberg), rund 10 Kilometer nordwestlich von Aalen, mit vermietbaren Flächen von gut 1.100 qm. Langjährige Mieter bzw. Pächter des voll vermieteten Objekts sind Deichmann, Takko und Klier. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf gut 140 T€. Der Kaufpreis beträgt 1,55 Mio. €. Das Objekt ist Teil der größten Einzelhandelsagglomeration in Abtsgmünd und liegt verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße. Im Areal sind unter anderem noch ALDI, Penny, REWE und Müller Drogerie vertreten. Es handelte sich bereits um den 9. Standort in Baden-Württemberg. Das „Ländle“ wurde damit hinter Rheinland-Pfalz das Bundesland mit den meisten DEFAMA-Objekten.

Verkauf in Büdelsdorf abgeschlossen, für Templin aufschiebend bedingt

Am 14.2. unterzeichnete DEFAMA einen notariellen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktzentrums Büdelsdorf. Der Verkaufspreis betrug 6,7 Mio. €. Die Jahresnettomiete des Objekts lag bei rund 550 T€. Hauptmieter des 1991 gebauten und in den letzten Jahren von DEFAMA modernisierten Objekts ist ein Fitness-Studio. Daneben waren TEDI und Jeans Fritz vertreten sowie mit Sonnenstudio, Kreativmarkt, Biomarkt, Blumenladen, Tupperware-Studio, Imbiss, Zahnarzt-Praxis und Dental-Labor eine Reihe von inhabergeführten Geschäften.

Aus der Transaktion, die per Ende April 2024 abgewickelt wurde, resultierte für DEFAMA ein positiver Einmaleffekt von knapp 1,4 Mio. € vor Steuern. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierung ergab sich ein Liquiditätszufluss von rund 3 Mio. € nach Steuern. Die Veräußerung erfolgte mit dem 12,2-fachen der Jahresnettomiete über dem durchschnittlichen gutachterlichen Bewertungsfaktor von 11,8 per Ende 2023 für das Gesamtportfolio der DEFAMA. Mit dem Fachmarktzentrum Büdelsdorf veräußerte DEFAMA das einzige Objekt im eigenen Bestand, bei dem die Mieterstruktur von inhabergeführten Einzelgeschäften statt von namhaften Filialisten geprägt ist.

Am 29.8. wurde ein Kaufvertrag zur Veräußerung des Objekts Templin an einen namhaften Lebensmitteleinzelhändler beurkundet. Die Transaktion steht noch unter einer aufschiebenden Bedingung, mit deren Eintritt im Laufe des Jahres 2025 zu rechnen ist. Die näheren Details der Transaktion wird DEFAMA erst nach Abschluss der Transaktion mitteilen.

Umbaumaßnahmen in Lübbenau, Gardelegen, Hof und Heiligenroth

Auch im Geschäftsjahr 2024 investierten wir gemeinsam mit diversen Mietern in Bestandsobjekte. Zu nennen sind hier insbesondere die Eröffnung der neuen TEDI-Fläche in Lübbenau, der Abschluss der Umbaumaßnahmen für Kaufland, tedox und ein Fitness-Studio in Gardelegen sowie die Übergabe der erweiterten Mietfläche für JYSK in Hof. Zudem wurden in einer großen Zahl an Objekten künftige Umbaumaßnahmen vorbereitet.

Nach der Lösung langwieriger baurechtlicher Probleme konnte der Umbau für TEDI in Lübbenau abgeschlossen werden. Hier wurde im ersten Obergeschoss eine neue Fläche von rund 930 qm geschaffen und im Juni 2024 an den Mieter übergeben. Damit konnte hier ein frequenzstarker Einzelhändler angesiedelt werden, der die Vermarktung benachbarter Leerflächen deutlich attraktiver macht. Die Baukosten betrugen rund 500 T€.



Für JYSK wurde in Hof eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss ermöglicht, indem das Lager ins Obergeschoss verlegt wurde. Die Übergabe der auf insgesamt 1.530 qm vergrößerten Gesamtfläche an JYSK erfolgte Anfang März 2024. Die Investition lag bei rund 320 T€. In Heiligenroth schloss Danish Ofen-Studio seine auf eigene Kosten durchgeführte Herstellung einer hochwertig ausgebauten Fläche ab und konnte den neuen Standort zum Jahreswechsel eröffnen. Hier hatte DEFAMA lediglich einen Baukostenzuschuss von 110 T€ zu leisten.

Größte Baustelle des Jahres 2024 war erneut Gardelegen. Hier wurden im ehemaligen Baumarkt neue Flächen für tedom auf über 1.400 qm und für ein Fitness-Studio auf einer Fläche von 1.200 qm geschaffen. Ferner erweiterte Kaufland in diesem Zuge seine Gesamtfläche auf rund 5.600 qm. Alle drei Flächen konnten den Mietern im Jahresverlauf übergeben werden. Des Weiteren wurde die ehemalige Disko-Fläche für einen künftigen Nutzer bereits entkernt. Die Gesamtinvestition einschließlich der schon abgeschlossenen Ansiedlungen liegt bei rund 3 Mio. €.

Angestoßen wurden ferner Umbauprojekte zur Nachvermietung bzw. Belegung von Leerflächen für Getränke Hoffmann in Brand-Erbisdorf, für Rossmann in Puderbach, für ACTION in Albstadt, für EDEKA und TEDI in Sternberg und FastFitness in Nordsteimke. Hier laufen jeweils Bauanträge; teilweise ist der Umbau schon im Gange. In allen Fällen konnte DEFAMA neue langfristige Mietverträge abschließen und die Erträge steigern.

In Vorbereitung sind ferner Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen in Apolda, Wittenburg, Staßfurt, Rendsburg, Bergkamen, Nordsteimke, Schneeberg und Grevesmühlen – um nur die am weitesten fortgeschrittenen Projekte zu nennen. In etlichen Fällen dürften die entsprechenden Maßnahmen noch 2025 starten und könnten teils schon zum Jahresende hin zu erhöhten Mieten führen.

Zahlreiche bedeutende Mietverträge verlängert

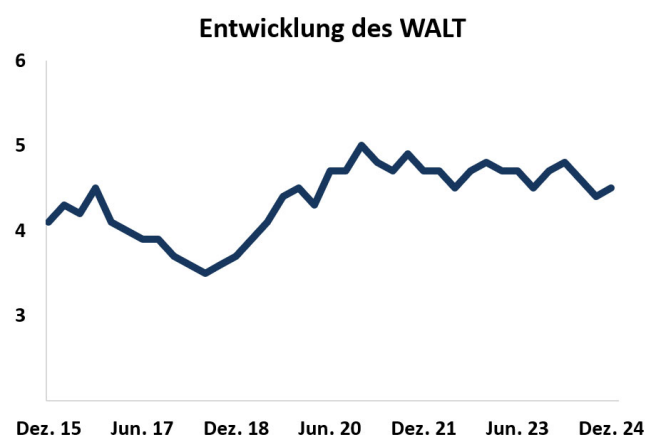
Neben den genannten Zukäufen und Umbaumaßnahmen gelang es uns im vergangenen Jahr erneut, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern oder neu abzuschließen. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen durch namhafte Ankermieter. Beispielhaft genannt seien hier Netto in Apolda, TEDI in Paserow, Norma in Florstadt, Edeka in Harzgerode, ALDI und TEDI in Staßfurt, toom in Zeitz, ACTION und AWG in Gardelegen und Rossmann in Nordsteimke.

In keinem unserer Objekte gab es per Ende 2024 größere unvermietete Flächen. Den Vermietungsstand konnten wir durch zahlreiche kleine und größere Vermietungserfolge auf zuletzt 96,6% steigern. Für etliche der verbliebenen Leerflächen laufen Verhandlungen mit Interessenten, die teils weit fortgeschritten sind. Nach dem Bilanzstichtag gab es hier schon mehrere weitere Vermietungserfolge. Insgesamt haben wir in unserem Portfolio keine Leerstandsprobleme.

WALT aktuell bei 4,5 Jahren

Durch Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen einerseits sowie Zukäufe von Objekten mit teils kürzeren Laufzeiten andererseits hat sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Lease Term, kurz: WALT) in unserem Portfolio in den vergangenen 12 Monaten mit 4,5 (Vj. 4,7) Jahren per Saldo kaum verändert.

Zu beachten ist bei dieser Kennzahl, dass diese sich segment- und strategiebedingt üblicherweise kaum bewegt. Hintergrund sind die bei Mietern im Einzelhandel gängigen Prolongationsmodalitäten, vor allem die bei großen Filialisten typischerweise bestehenden einseitigen Verlängerungsoptionen – beispielsweise 3x 5 Jahre, 6x 3 Jahre oder ähnlich.



Der durchschnittliche WALT einer schon länger vermieteten Handelsimmobilie bewegt sich daher typischerweise zwischen 3 und 4 Jahren und lässt sich nur durch Investitionen oder die Gewährung von Incentives an die Hauptmieter über diese Bandbreite hinaus erhöhen. Letzteres lohnt sich meist aber nur im Falle eines anschließenden Verkaufes, was nicht unserer Strategie entspricht. Ausführlich erläutert haben wir diese Effekte in unserem Geschäftsbericht 2018 auf den Seiten 12 und 13. Insgesamt spiegelt der derzeit höhere WALT somit unser aktives Asset Management wider, dürfte sich aber künftig eher wieder im Bereich von rund 4 Jahren einpendeln.

Deutlicher Personalaufbau im Jahresverlauf

Im Jahr 2024 waren im DEFAMA-Konzern inklusive Vorstand durchschnittlich 37,6 (Vj. 26,8) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 31,3 (21,5) Personen. Zum Jahresende lag die Zahl der beschäftigten Vollzeitkräfte bei 35,9 (22,6). Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Personalentwicklung der letzten zwei Jahre. Alle Zahlen darin beziehen sich dabei auf umgerechnete 40-Stunden-Vollzeitkräfte. Gut ein Drittel unserer Mitarbeiter arbeitet Teilzeit zwischen 10 und 35 Stunden pro Woche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24
Holding / AM	8,4	9,1	9,4	9,1	8,6	9,0	9,7	11,0
Verwaltung	9,2	8,5	9,1	10,4	13,5	16,4	18,8	19,1
Hausmeister	3,3	3,2	3,3	3,2	4,5	4,9	5,0	5,0
Summe	20,9	20,8	21,8	22,7	26,5	30,3	33,5	35,1

Der größte Teil unserer Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, für die unsere Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH zuständig ist. Weiterhin verfügen wir über ein siebenköpfiges Technikteam. An den meisten Standorten haben wir externe Hausmeisterservices beauftragt, manche Hausmeister sind aber direkt bei der IMMA angestellt. Insgesamt haben wir uns nach der Personalanpassung im Jahr 2022 während der temporären Auslagerung von Teilen der Hausverwaltung nach deren Rückübernahme seit Anfang 2024 wieder verstärkt und setzen dies zur Bewältigung des Wachstums im Geschäftsjahr 2025 fort.

Management verstärkt und zweite Führungsebene geschaffen

Das Asset Management (kurz: AM) ist in der Holding angesiedelt. Hier werden insbesondere Transaktionen, Umbauprojekte und Vermietungsaktivitäten gesteuert. Dafür konnten wir im September 2024 Herrn Dr. Angelus Bernreuther als neuen Head of Business Development gewinnen. In dieser Eigenschaft leitet er nun das Transaktionsgeschäft der DEFAMA. Dr. Bernreuther bringt über 20 Jahre Erfahrung im Bereich Handel und Handelsimmobilien mit. Zuletzt war er seit 2017 bei Kaufland als Leiter des Beziehungsmanagements zu Investoren in acht europäischen Ländern tätig. Zuvor arbeitete er elf Jahre lang bei der BBE Handelsberatung GmbH als Leiter Standortforschung und internationale Kunden in der Entwicklung von Nutzungskonzepten, Ankaufsberatung und Baurechtsbegleitung.

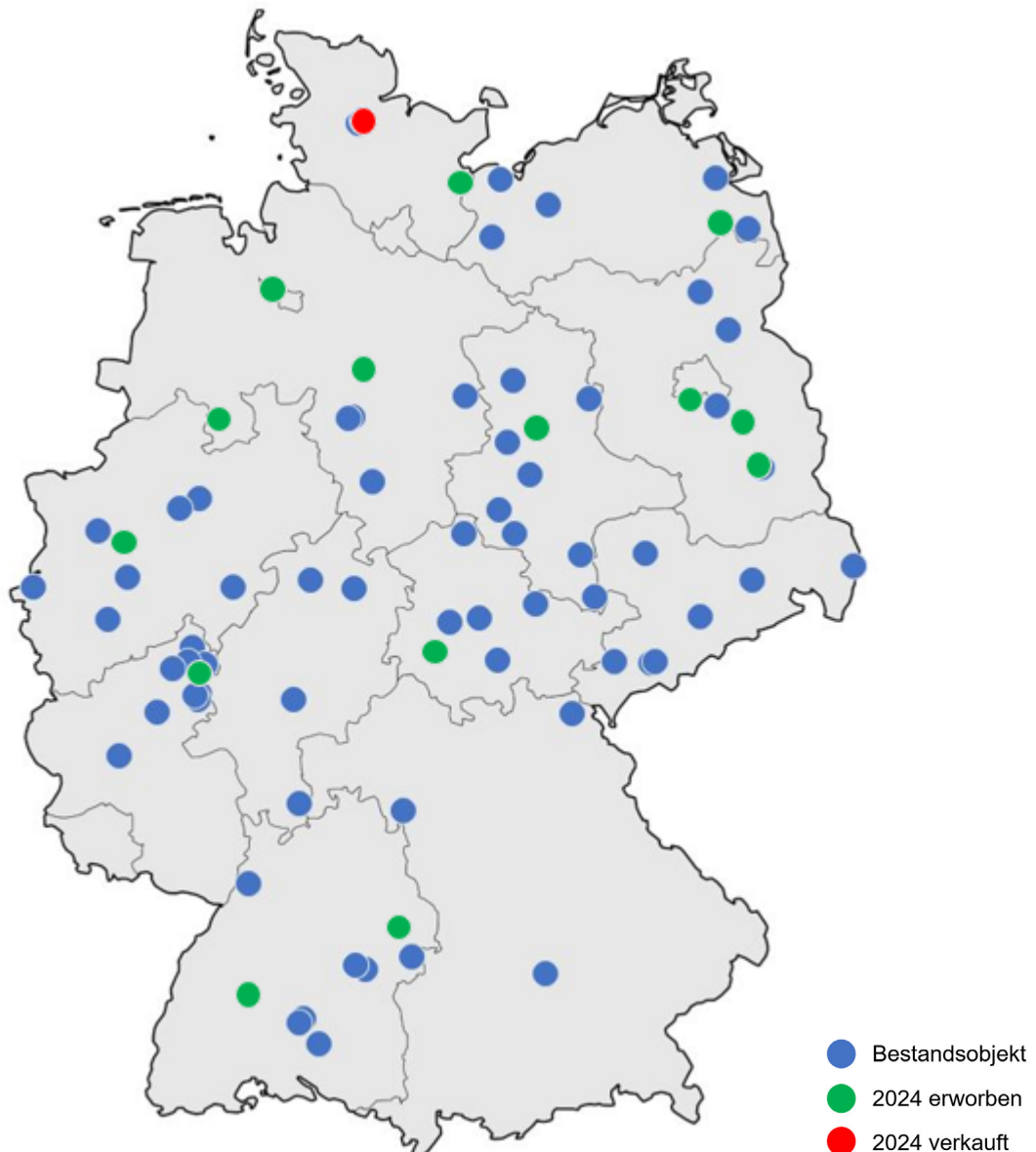
Darüber hinaus hat DEFAMA im vergangenen Jahr durch die Schaffung einer zweiten Führungsebene die Grundlage für eine größere Organisationsstruktur gelegt. Dazu wurde bei der Tochterfirma IMMA eine Mitarbeiterin intern zur kaufmännischen Leitung befördert, ein neuer technischer Leiter und eine professionelle Personalleiterin eingestellt. Dies ging einher mit massiven Investitionen in verbesserte Prozesse und Digitalisierung, etwa durch eine leistungsstarke Verwaltungssoftware sowie ein neues Dokumenten-Management-System und eine Personalsoftware. Dies trug maßgeblich dazu bei, die seit Ende 2023 binnen nur 15 Monaten glatt verdoppelte Mitarbeiterkapazität effektiv einzusetzen und die Rekordzahl an Transaktionen im vergangenen Jahr zu bewältigen.

Portfolio

Per Ende 2024 umfasste unser Immobilien-Portfolio 78 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 309.482 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 26,8 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 96,6% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,5 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller aktuell im Bestand befindlichen DEFAMA-Standorte. Hier sind die 14 im Jahr 2024 erworbenen Objekte mit grünen Punkten markiert, das veräußerte Objekt Büdelsdorf ist rot. Wie schon in den Vorjahren fanden die meisten Zukäufe – und insbesondere die vom Mietertrag her größten – in westlichen Bundesländern statt. Dort finden sich inzwischen 55% unserer Standorte, in Ostdeutschland sind es 45%.

Im Fokus von DEFAMA ist und bleibt der Erwerb von Objekten in kleineren Städten. Jedoch kamen 2024 mit Bremen, Essen, Lübeck, Magdeburg und Osnabrück gleich fünf Standorte in Großstädten und mit Teltow außerdem ein Objekt im engsten Speckgürtel von Berlin hinzu – ein ungewöhnlicher Glücksfall. Entscheidend sind aber auch künftig Mieterqualität und -zufriedenheit mit dem Standort sowie die Ankaufrendite, nicht die Größe des Zielortes.



Breit diversifizierte Mieterstruktur

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 54% der Gesamtmieteträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

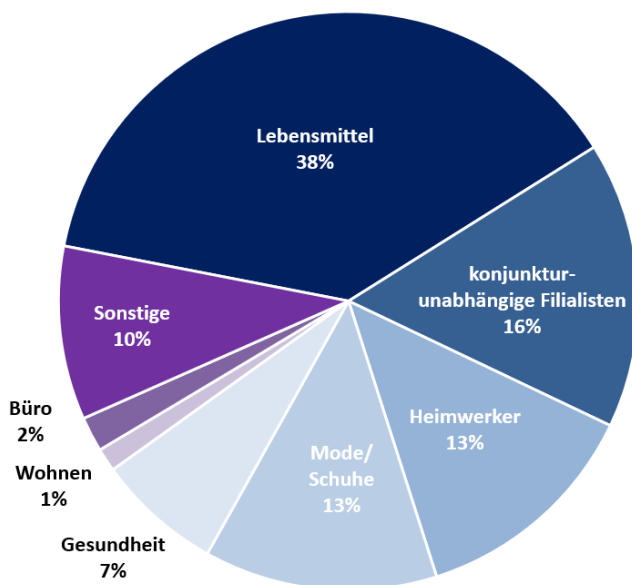
Auch verfügen wir mit allen großen Mietern über Verträge an mehreren Standorten. Das senkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht uns eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und Arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich beide Partner profitieren.

Größte Mieter	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	18	11,0 %
Kaufland/LIDL  	7	9,1 %
toom/B1 	5	8,0 %
REWE/Penny  	8	6,8 %
JYSK 	14	4,6 %
H.H. Holding  	14	3,6 %
KiK 	13	2,9 %
Aldi Nord 	6	2,7 %
AWG 	6	2,7 %
Takko 	9	2,3 %
Rossmann 	5	2,1 %
Hammer 	3	2,0 %

Branchenmix mit hoher Konjunktur-, Corona- und Online-Resistenz

Ankermieter der meisten Objekte im DEFAMA-Portfolio sind ein oder mehrere Lebensmittelmärkte. Auf diese entfällt daher mit rund 38% der größte Anteil an den Gesamtmieteträgen im Konzern. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 16% aus. Hierunter fallen vor allem Mieter wie DM, Rossmann, JYSK, TEDI und Woolworth. Diese profitieren in Konjunkturkrisen erfahrungsgemäß vom Rückzug der Kunden in die eigenen vier Wände, dem sogenannten „Cocooning“. Als drittgrößtes Segment ist der Heimwerker-Bereich mit rund 13% vertreten, zu dem vor allem die Baumärkte zählen.

Mieteträge nach Branche



Auf Mode/Schuhe entfallen ebenfalls 13%, wobei sich hier fast ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie AWG, Deichmann, Ernting's family, KiK, K+K Schuhe, NKD und Takko finden. Die große Zahl an durchgeführten Mietvertragsverlängerungen in diesem Bereich zeigt, dass unsere Mieter offenbar keine Belastungen aus dem Online-Geschäft fürchten. Auch Corona-Krise sowie die angesprungene Inflation lösten keine Änderung der Expansionsstrategie unserer Mieter aus. Bremsend wirken lediglich fehlende zeitliche Ressourcen vieler Ansprechpartner.

Insgesamt weist DEFAMA einen sehr ausgewogenen Mieterbranchenmix auf, der zugleich weitgehend konjunkturresistent ist. Mit dem Schwerpunkt auf Produkte des täglichen Bedarfs ist eine hohe Kundenfrequenz in unseren Fachmarktzentren gesichert, von der auch kleinere Mieter – etwa aus dem Dienstleistungssektor – an den jeweiligen Standorten profitieren. Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in einer geringen Fluktuation und oftmals jahrzehntelangen Mietverhältnissen wider.

2024 kam es nur bei nicht-filialisierten Mietern vereinzelt zu Zahlungsausfällen. Von den Insolvenzen oder Sanierungssituationen diverser Handelsketten waren wir nicht betroffen, da keiner der entsprechenden Filialisten bei uns vertreten ist. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter auch im vergangenen Jahr zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: viertes Jahr in Folge mit positivem Sondereffekt durch Verkaufsgewinn

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 27,3 Mio. €. Hinzu kamen 1,9 Mio. € an sonstigen betrieblichen Erträgen, größtenteils aus dem Verkauf von Büdelsdorf. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2024 wurden nur als Bestandsveränderungen aktiviert, soweit die Abrechnungen bereits fertiggestellt sind.

Auf der Kostenseite fielen 2,6 Mio. € für Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 9,0 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (6.284 T€), gefolgt von Rechts-/Beratungskosten (592) einschließlich externer Dienstleister, Abschluss-/Prüfungs- (335), Wertberichtigungen (277), Buchführungs- (261), Kfz- / Reise- (185), Büro- (180) und Grundschkuldkosten (160), Software/IT (157) sowie für Börsenlisting und IR/PR (133).

Konzern-GuV 2024 der DEFAMA

Umsatzerlöse	27.332.225 €
Bestandsveränderungen	162.802 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.919.694 €
Personalaufwand	- 2.595.572 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 9.036.056 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	17.783.093 €
Abschreibungen	- 6.604.987 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.178.106 €
Finanzergebnis	- 4.937.943 €
Ergebnis d. gewönl. Gesch.	6.240.163 €
Steuern	- 1.669.156 €
Konzernüberschuss	4.571.007 €

Unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 6,6 Mio. € beträgt das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 11,2 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 6,2 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 4,6 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 0,95 € je Aktie. Einige Objekte trugen dabei nur zeitanteilig zum Umsatz bei, die jüngsten Zukäufe noch gar nicht.

Vermögenslage: Bilanzstruktur gegenüber dem Vorjahr kaum verändert

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 233,3 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,7 Mio. € betreffen größtenteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaften. Die liquiden Mittel lagen zum Stichtag bei 1,3 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 44,7 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18,7%. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragsteuern, noch eingegangene Rechnungen, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 189,9 Mio. €, die größtenteils die langfristige Finanzierung der Immobilien betreffen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 1,5 Mio. € betreffen hauptsächlich die Objektbewirtschaftung und Baukostenrechnungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten von 0,7 Mio. € resultieren vor allem aus Umsatzsteuern.

Insgesamt zeigt die Bilanz eine gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Struktur. Da DEFAMA nach HGB bilanziert, sind im vorhandenen Immobilienbestand hohe stille Reserven enthalten.

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2024 (wesentliche Positionen)

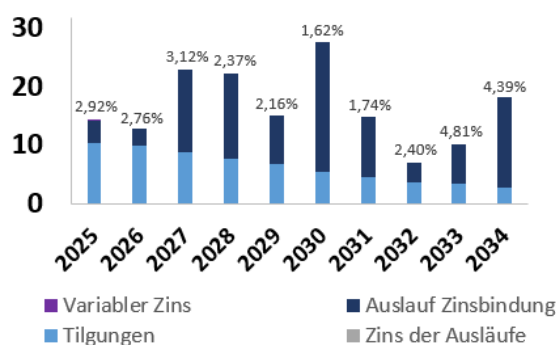
AKTIVA		2024	PASSIVA		2024
Anlagevermögen	233.386.096 €		Eigenkapital	44.742.437 €	
Unfertige Leistungen	162.802 €		Rückstellungen	2.604.391 €	
Forderungen aus Lief. u. Leist.	1.742.825 €		Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	1.508.545 €	
Sonstige Verm.gegenstände	1.612.666 €		Verbindl. ggü. Kreditinstituten	189.902.931 €	
Liquide Mittel und Wertpapiere	1.320.465 €		Sonstige Verbindlichkeiten	720.815 €	
Rechnungsabgrenzungsposten	1.318.415 €		Rechnungsabgrenzungsposten	64.150 €	
Summe Aktiva	239.543.269 €		Summe Passiva	239.543.269 €	

Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen vereinbaren wir stets so, dass auch nach Zins und Tilgung aus jedem Objekt ein positiver Cashflow entsteht.

Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens 10-jährige Zinsbindung. Entsprechend weist unser in der Grafik rechts dargestellter Fälligkeitspiegel für die nächsten Jahre ausschließlich reguläre Tilgungen aus, ausgenommen zwei kleine kurzfristige Darlehen für mögliche Verkaufsobjekte. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ ab 2026 keine klassische Endfälligkeit und entsprechenden Refinanzierungsbedarf dar, sondern bilden lediglich das Ende der Zinsbindungen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Darlehen in der Folgezeit regulär kontinuierlich weitergetilgt werden.

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen
in Mio. €



Anzahl Finanzierungspartner	40
Bankverbindlichkeiten	190 Mio. €
Ø Zinssatz	3,02%
Ø Anfangstilgung	4,01%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	7,9 Jahre

Bei der Finanzierung arbeitet DEFAMA vorzugsweise mit lokalen bzw. regionalen Banken und Sparkassen zusammen, die eine hohe Standort-Expertise mitbringen. Zugleich achten wir auch auf der Finanzierungsseite darauf, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Partnern entsteht. So bestanden zum Bilanzstichtag mit 40 Banken insgesamt 90 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 190 Mio. €. Auf keine Einzelbank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 12 Prozent.

Zum Stichtag war ein Darlehen noch nicht ausgezahlt, das entsprechende Objekt wurde hälftig mit Eigenkapital vorfinanziert. Es bestanden nicht genutzte Dispolinien in Höhe von gut 1,5 Mio. € und eine Revalutierungszusage von 0,5 Mio. €, die im ersten Quartal 2025 auszahlungsfähig wurde. Ein Objekt wird von drei Volksbanken gemeinsam finanziert, vier andere Immobilien von je zweien, vier Immobilien von einer Sparkasse gemeinsam mit einer Volksbank und ein Objekt von zwei Sparkassen zusammen. Mit fortschreitendem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt planmäßige Tilgungen in Höhe von 8,6 Mio. € auf Annuitätendarlehen vorgenommen und die teils variablen Darlehen für Büdelsdorf durch den Verkauf ebenso wie alle weiteren damals bestehenden variablen Ergänzungsdarlehen zurückgezahlt. Zudem erfolgte eine langfristige Umfinanzierung der zuletzt variablen Projektfinanzierung Nordsteimke und von vier nur bis Ende 2026 finanzierten Objekten im Westerwald. Hierfür entstanden jeweils signifikante Einmalkosten, jedoch ab dem Geschäftsjahr 2025 niedrigere laufende Zinskosten.

Freisetzung von Liquidität durch Revalutierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte haben wir im Jahr 2024 mehrere weitere Angebote zur Aufstockung von bestehenden Finanzierungen erhalten. Investitionsverpflichtungen in die Objekte waren damit nicht verknüpft. Jedoch waren im Zuge des Abschlusses von neuen langfristigen Verträgen mit signifikant erhöhter Miete teils schon Investitionen geflossen, teils werden sie durch Umbauarbeiten noch anfallen. Die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA erhöhte sich durch die Darlehensaufstockung in Görlitz um 0,5 Mio. €. Weitere Angebote hatten wir zum Bilanzstichtag nicht angenommen.

Durchgeführt wurden nunmehr bereits sieben direkte und zwei indirekte Revalutierungen. Möglich wurde die Aufstockung durch die Verlängerung bzw. den Neuabschluss größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegener Mieten in den Objekten sowie eigene Investitionen bzw. solche der Hauptmieter in ihre Flächen. Hinzu kam die Refinanzierung des Silberberg Center in Radeberg zu einer um gut 3 Mio. € über der Baufinanzierung liegenden Darlehenssumme.

Wir sehen Revalutierungen als wichtigen Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen. Die freigesetzten Mittel sollen in den Kauf neuer Objekte sowie Investitionen in das bestehende Portfolio fließen.

In den kommenden Jahren wird DEFAMA weitere Revalutierungen bei Bestandsimmobilien durchführen. Dadurch kann aus dem Bestandsportfolio über den laufenden Cashflow hinaus auch ohne Verkäufe perspektivisch zusätzliche Liquidität generiert werden. Vorgespräche zu einzelnen Objekten mit den jeweiligen Banken gab es bereits. Eine weitere Zusage wurde im ersten Quartal auszahlungsfähig, mehrere weitere bereits vorliegende Revalutierungsangebote über teils erheblich höhere Summen werden voraussichtlich im Jahr 2025 final verhandelt und ausgezahlt werden.

Funds From Operations (FFO) auf 10 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2024 bei 16,4 (2023: 12,9) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -35,2 (-17,4) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 17,7 (3,2) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen, der teilweisen Nutzung von Dispolinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds belief sich am Ende der Periode auf 1,3 (2,4) Mio. €.

Als weiteren wichtigen finanziellen Leistungsindikator zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung ermitteln wir die Funds From Operations (FFO). Sie zeigen an, wie viel Cashflow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird. Die Kennziffer errechnet sich bei DEFAMA aus dem Konzernüberschuss nach HGB plus Abschreibungen bereinigt um Verkaufsgewinne und periodenfremde oder außergewöhnliche Einmaleffekte. Zu beachten ist, dass der Gewinn aus dem Verkauf von Büdelsdorf um alle damit zusammenhängenden Kosten bereinigt ist – insgesamt ca. 0,3 Mio. € – welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind, während in den Erträgen nur der direkte Buchgewinn sichtbar ist.

Ermittlung der Funds From Operations (FFO) in den letzten drei Jahren

	2024	2023	2022
Konzernüberschuss	4.571.007 €	4.168.686 €	5.398.047 €
Abschreibungen	+ 6.604.987 €	+ 5.834.746 €	+ 5.095.146 €
Verkaufsgewinne	- 1.347.369 €	- 729.934 €	- 2.269.115 €
Einmaleffekte	---	+ 345.674 €	---
Steuereffekte	+ 213.221 €	+ 60.809 €	+ 359.087 €
Funds From Operations (FFO)	10.041.846 €	9.679.981 €	8.583.165 €

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2024 somit auf 10,0 (2023: 9,7) Mio. € bzw. 2,09 (2,02) € je Aktie. Dabei lag die zugrundeliegende Aktienzahl im Jahresverlauf unverändert durchgängig bei 4,8 Millionen Stück. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

NAV je Aktie erhöht sich um 18,6%

Im Sinne einer transparenten Kommunikation ermitteln und veröffentlichen wir quartalsweise den „Inneren Wert“ (NAV) der DEFAMA-Aktie, so dass Aktionäre und Interessenten neben den Ertragskennzahlen eine zusätzliche Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung erhalten. Die Ermittlung erfolgt auf Basis allgemein gültiger Berechnungsmethoden.

Da der NAV einer hohen Abhängigkeit von den gutachtlich ermittelten Marktwerten unterliegt, wird er von DEFAMA nicht aktiv als Steuerungsgröße genutzt. DEFAMA definiert den NAV als Portfoliowert gemäß Marktwertgutachten abzüglich Buchwerte der Grundstücke, Gebäude, Anzahlungen bzw. Anlagen im Bau, Wert der Minderheitenanteile und offenen Kaufpreisverbindlichkeiten, soweit diese nicht bereits in der Bilanz enthalten sind.

Zum Bilanzstichtag haben wir alle Objekte unseres Portfolios durch die bulwiengesa AG gemäß §194 BauGB bewerten lassen. Die entsprechenden Bewertungen wurden im Februar und März 2025 durchgeführt. Zum 31. Dezember 2024 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 323 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf den Seiten 45 bis 49 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Ermittlung des Net Asset Value (NAV) in den letzten drei Jahren

	2024	2023	2022
Portfoliowert	323.400.000 €	283.060.000 €	257.030.000 €
Konzerneigenkapital	+ 44.742.437 €	+ 42.907.430 €	+ 41.330.744 €
Buchwert Grundstücke	- 35.465.325 €	- 27.166.541 €	- 23.051.069 €
Buchwert Gebäude	- 195.885.016 €	- 178.872.433 €	- 160.616.195 €
Anzahlungen, Anlagen im Bau	- 1.078.790 €	- 1.761.168 €	- 730.410 €
Wert der Minderheitenanteile	- 516.231 €	- 503.483 €	- 504.887 €
Kaufpreisverbindlichkeiten	- 2.517.290 €	- 3.470.510 €	- 4.010.511 €
Net Asset Value (NAV)	132.679.785 €	114.193.295 €	109.447.672 €

Somit belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie per 31. Dezember 2024 auf 27,64 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 0,57 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 18,6% gegenüber dem Wert von 23,79 € je Aktie zum Jahresende 2023.

Wert der Bestandsimmobilien dank Mietsteigerungen und Investitionen gesteigert

Aufgrund der jüngsten Marktentwicklungen werden die wesentlichen Änderungen bei den Einzelbewertungen an dieser Stelle näher erläutert. Bei den Objekten, die bereits zum 31. Dezember 2023 in der Portfoliobewertung enthalten waren, ergab sich im Jahr 2024 per Saldo eine Aufwertung von 12,6 Mio. €. Dies entspricht einem Plus von 4,5% gegenüber dem saldierten Vorjahreswert. Hierin spiegeln sich zum einen das leicht aufgehellte Marktumfeld, zum anderen die Mieterfolge und getätigte Investitionen in das Bestandsportfolio wider.

So erhöhten sich die Nettomieten dieser Bestandsobjekte um rund 600 T€, ein Plus von gut 2,5% gegenüber dem Vorjahr. Diese wurden durch Vermietungserfolge, Indexmietanpassungen und Investitionen von insgesamt 5 Mio. € in das Portfolio erreicht, die teilweise auch künftigen Ertragssteigerungen dienen. Zudem konnten etliche Ankermietverträge verlängert werden. Auch konnten teils sehr moderne und/oder in Großstädten liegende Objekte überdurchschnittlicher Qualität gekauft und neu in das Portfolio aufgenommen werden. Somit stieg das Bewertungsniveau des Portfolios in Relation zu den erzielten Nettomieten unter dem Strich nach dem starken marktbedingten Rückgang im Vorjahr wieder leicht von Faktor 11,8 auf 12,1.

Gardelegen, Zeitz und Zell mit größter Wertsteigerung

Das Objekt mit der größten positiven Wertveränderung im Jahr 2024 war Gardelegen mit einem Plus von 2.780 T€. Dies resultierte zum einen aus weiter steigenden Mieten, zum anderen aus dem entfallenen Capex durch die Investitionen für die neuen Mieter tedox und Fitness-Studio.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Gardelegen	1.153 T€	13.260 T€	+2.780 T€	11,5
Zeitz	1.506 T€	17.600 T€	+1.200 T€	11,7
Zell unt. Aich.	1.176 T€	15.290 T€	+1.190 T€	13,0
Brand-Erbisd.	248 T€	2.970 T€	+590 T€	12,0
Heiligenroth III	278 T€	3.060 T€	+470 T€	11,0

Derselbe Effekt ergab sich durch den Umbau des neuen Mieters Danish-Ofen Studio in Heiligenroth III. Eine vor allem prozentual starke Veränderung ergab sich in Brand-Erbisdorf durch den neuen langfristigen Mietvertrag mit Getränke Hoffmann, wodurch die Miete um 28% stieg und der Leerstand größtenteils beseitigt wurde.

In Zeitz und Zell stiegen die Mieten ebenfalls, zudem zog die Bewertung durch den hohen Lebensmittelanteil überdurchschnittlich an. Ähnliches galt auch für Heinsberg, Hamm und Pasewalk, die mit jeweils +460 T€ nur knapp unterhalb der „Top 5“ der größten positiven Wertveränderungen rangieren. Auch bei kleineren Objekten gab es teilweise deutliche Verbesserungen. So erhöhte sich der Wert für Wurzen um 17% (+290 T€) und in Wildau um 10% (+270 T€) vor allem dank der um 14,4% bzw. 7,4% gesteigerten Mieten. Auch Apolda als am längsten im DEFAMA-Portfolio befindliche Bestandsobjekt legte um gut 12% (+430 T€) im Wert zu. Hier wurde nach dem Bilanzstichtag inzwischen Vollvermietung erreicht und es zeichnet sich eine sehr positive Projektentwicklung ab.

Wertminderungen vor allem durch Mietrückgänge

Unter den Immobilien mit der größten negativen Wertveränderung finden sich vor allem Objekte, bei denen es Mietrückgänge gab oder sich Leerstände abzeichnen. So wird in Dinslaken der B1 Baumarkt zum Jahresende 2025 schließen, in Waltershausen endet im Spätsommer der Mietvertrag mit tegut. Für beide Objekte laufen intensive Gespräche mit potenziellen Nachmietern, deren Ergebnis aber noch offen ist. In Melsungen gab es einen Mietrückgang, zudem zeichnet sich ein größerer Investitionsbedarf ab. Auch in Sangerhausen und Königsee sanken die Mieten gegen den Portfolio-Trend um 3,1% bzw. 2,3%.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Dinslaken	761 T€	9.130 T€	-570 T€	12,0
Melsungen	446 T€	5.580 T€	-250 T€	12,5
Waltershausen	155 T€	2.010 T€	-210 T€	13,0
Sangerhausen	172 T€	1.810 T€	-70 T€	10,5
Königsee	218 T€	2.400 T€	-50 T€	11,0

Dagegen konnte unter den im letzten Jahr aufgeführten größten Minusbringern für Sternberg durch neue Mietverträge mit Edeka und TEDI inzwischen wieder Vollvermietung erreicht werden. Der Gutachterwert lag unter Berücksichtigung der noch zu tätigen Investitionen für den Umbau dennoch nun wieder um 50 T€ höher als Ende 2023. Ähnliches gilt für Puderbach: Hier wurde nach dem Stichtag ein langfristiger Mietvertrag mit Rossmann unterzeichnet, so dass der stichtagsbedingte starke Mietrückgang durch den bevorstehenden Auszug von Norma nicht zu einer weiteren Abwertung führte. Auch für Wittenburg, im Vorjahr unter den Objekten mit deutlichem Wertrückgang, zeichnet sich eine Lösung für den mittelfristig auslaufenden Mietvertrag für die REWE-Fläche ab, wodurch die aktuelle Bewertung minimal höher liegt.

Insgesamt hat DEFAMA erfreulich wenige „Sorgenkinder“ im Portfolio. Dies lässt sich auch am positiven Mieltrend und der nach dem Stichtag auf fast 97% gestiegenen Vermietungsquote ablesen. Für etliche weitere Leerflächen laufen fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen. Zu beachten ist beim Vergleich aller Einzelbewertungen der Objekte mit den jeweiligen Vorjahreswerten, dass diese für 2024 durch einen neuen Gutachter erfolgten, der teilweise methodisch etwas anders vorgeht.

Zehnte Dividendenerhöhung in Folge vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Erhöhung der Dividende von 57 auf 60 Cent je Aktie vor. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von knapp 2,1%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, die am 18. Juli 2025 stattfinden wird.

Auch künftig werden wir unsere Aktionäre bei entsprechendem Unternehmenserfolg über hohe Ausschüttungsquoten beteiligen. Zugleich legen wir großen Wert auf die Nachhaltigkeit und Kontinuität der Dividende. Daher werden wir stets darauf achten, dass Dividendenzahlungen aus dem Ergebnis des operativen Geschäfts erfolgen und nicht aus Buchgewinnen oder Einmaleffekten gespeist werden. Erklärtes Ziel der DEFAMA ist es, die Dividende jährlich zu steigern.

Aktie

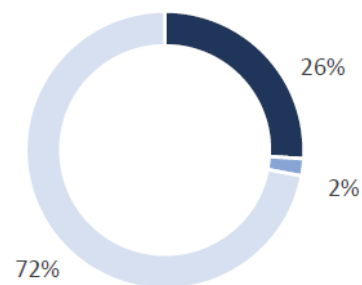
Aktionärsstruktur stabil mit hohem Streubesitz

Das Grundkapital der DEFAMA beträgt 4.800.000 €, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Im Jahr 2024 fanden keine Kapitalmaßnahmen statt. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025, sowie eine Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien bis zum 04.07.2029.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von 26% ist weiterhin die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und deren Familien halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA.

Der Streubesitz beläuft sich unverändert auf rund 72%. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen Ennismore European Smaller Companies Fund, Familie Winkler, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, LBBW, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

Aktionärsstruktur per 31.12.2024



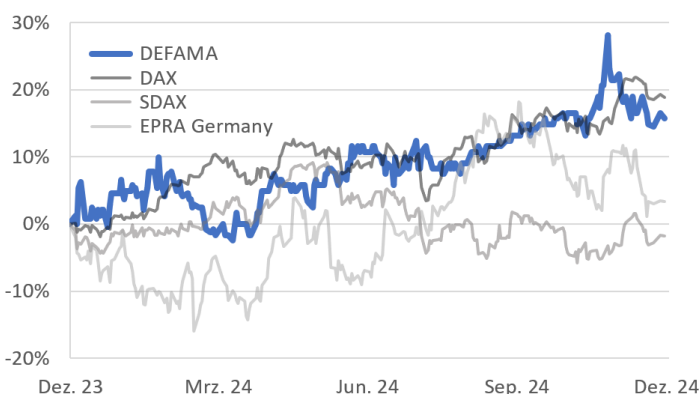
- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

Positive Performance und besser als zwei Vergleichsindizes, aber knapp hinter dem DAX

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2024 mit einem XETRA-Schlusskurs von 28,00 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 57 Cent je Aktie eine Performance von 18,1%.

Zum Vergleich: Der DAX legte im abgelaufenen Jahr 18,8% zu, der Nebenwerte-Index SDAX verlor 1,8% und der Immobilienaktienindex EPRA Germany stieg 3,3%. Somit schnitt die DEFAMA-Aktie im neunten Börsenjahr zum achten Mal positiv ab und schlug zwei der drei Benchmarks, blieb aber minimal hinter dem DAX zurück. Positiv fiel erneut die sehr stabile Entwicklung in einem hochvolatilen Branchenumfeld auf.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2024



Die Liquidität in unserer Aktie hat sich im vergangenen Jahr deutlich reduziert. Börsentäglich wurden 2024 im Schnitt insgesamt 2.523 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 3.655 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind XETRA und Tradegate.

Coverage durch drei Banken

Im vergangenen Jahr beobachteten Analysten von M.M. Warburg & CO und der Baader Bank AG die DEFAMA – seit November 2024 zusätzlich auch die LBBW – und publizierten regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel
Baader Bank AG	27.02.2025	Reduce	29,70 €
LBBW	28.02.2025	Kaufen	32,50 €
M.M. Warburg & CO	28.02.2025	Buy	33,70 €

Nachhaltigkeit

Orientierung an den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der UN

Für DEFAMA ist Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt unseres Handelns. Dies bezieht sich nicht nur auf unsere finanzielle Entwicklung, sondern auch auf nicht-finanzielle Ziele. Wir wollen einen Beitrag für eine bessere Welt leisten und haben uns daher mit den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) befasst. Diese sollen weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen und richten sich an die Regierungen weltweit, aber auch an die Zivilgesellschaft, die Wissenschaft und die Privatwirtschaft.

Bedingt durch die Branche, in der DEFAMA tätig ist, und der auf Deutschland bezogenen Tätigkeit, haben Vorstand und Aufsichtsrat die 17 Ziele der UN überprüft und die relevanten Ziele festgelegt, bei denen DEFAMA einen positiven Beitrag leisten kann.

Für die folgenden fünf Ziele leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:

Armut beenden – Armut in all ihren Formen und überall beenden

Die Fachmarktzentren der DEFAMA beherbergen zahlreiche Lebensmittel- und Non-Food-Discounter und sichern damit günstige Einkaufsmöglichkeiten. Gerade im ländlichen Raum ist die Nahversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sehr wichtig, da diese Menschen oftmals über kein eigenes Auto verfügen.



DEFAMA hat zudem mehrere Spenden an Organisationen getätigt, die vor Ort im Umfeld unserer Standorte finanzschwächeren Menschen helfen. Hierbei achtet DEFAMA darauf, dass es sich nicht um Sponsoringaktivitäten z. B. für Sportvereine handelt, sondern um Maßnahmen, die sozial benachteiligten Menschen möglichst direkt zugutekommen. So spendeten wir insgesamt 160 Schulanzen und -rucksäcke an Kinder aus sozial schwächeren Familien als Hilfe für den Schulanfang. Auch im Jahr 2025 wird DEFAMA ähnliche Spendenaktionen im Umfeld unserer Fachmarktzentren umsetzen.

Gesundes Leben für alle – ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern

Das Wohlergehen unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Die COVID-19-Pandemie hat uns allen die Bedeutung von Gesundheit noch einmal besonders vor Augen geführt. Daher bot DEFAMA bereits vor der Pandemie sehr großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle, um den Mitarbeitern das Arbeiten im Einklang mit den Anforderungen durch Kinder und Familie möglich zu machen, und hat alle Büros mit Luftfiltergeräten ausgestattet.



Für DEFAMA ist das Wohlergehen der Mitarbeiter ein sehr wichtiges Anliegen. Wir entscheiden bei den Bedürfnissen der Mitarbeiter individuell und adäquat, um Lösungen für die vielfältigen Anliegen zu finden.

Nachhaltige und moderne Energie für alle – Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und zeitgemäßer Energie für alle sichern

Die DEFAMA baut seit April 2021 an eigenen Fachmarktzentren eine Schnellladeinfrastruktur für Elektroautos auf. An 30 Standorten ist die Inbetriebnahme der High Power Charging-Ladepunkte (HPC) durch EnBW bereits erfolgt. Für 14 weitere Standorte wurde 2023 ein Rahmenvertrag mit Vattenfall geschlossen, woraus ab 6/2025 erste Ladesäulen ans Netz gehen werden. Auch für alle übrigen Objekte arbeitet DEFAMA an einer Ausrüstung mit E-Ladesäulen. Damit entsteht die Ladeinfrastruktur genau dort, wo Menschen sie im Alltag primär brauchen – sie können während des Einkaufs bequem und schnell ihr Fahrzeug laden.



Für Firmenwagen hat der Vorstand beschlossen, dass bei Neuanschaffungen nur noch Fahrzeuge mit Elektroantrieb berücksichtigt werden. Dies geschieht ausdrücklich unter Inkaufnahme von erhöhtem Zeitaufwand durch die eingeschränkte Reichweite und Ladezeiten von E-Autos für längere Reisen, etwa für Besichtigungstouren, Fahrten zu Baustellen oder Einsätze von Technikern. Derzeit werden acht Pkw mit Elektroantrieb bereits genutzt, zwei weitere wurden bestellt. Der letzte Firmenwagen mit Verbrennungsmotor wurde nach Auslaufen des Leasingvertrag im Juni 2024 zurückgegeben.

In allen Büros der DEFAMA und ihrer Tochterfirmen wird ausschließlich „grüner Strom“ genutzt. Zudem sind 54 der 64 Objekte, die wir schon Anfang 2024 besaßen, ebenfalls auf Ökostrom umgestellt. Für vier weitere Objekte ist die Umstellung bereits beauftragt. Bei den übrigen Immobilien handelt es sich größtenteils um Standorte, bei denen die Mieter eigene Stromverträge direkt mit Energieversorgern haben. Auch künftig hinzukommende Objekte werden stets möglichst auf Ökostrom umgestellt.

Auf mehreren Objekten der DEFAMA sind bereits Photovoltaik-Anlagen installiert. Grundsätzlich stehen wir der Errichtung weiteren PV-Anlagen offen gegenüber. Jedoch ist dies aus verschiedenen Gründen meist nicht bzw. nicht sinnvoll möglich – etwa wegen der Statik, Schneeräumung oder Abriss-Neubau-Überlegungen. So haben wir beispielsweise im Zuge der Umbaumaßnahmen von Radeberg und Löwenberg eine solche Maßnahme geprüft, sie erwies sich aber als undurchführbar.

Nachhaltige Städte und Siedlungen – Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten



Durch die Fachmarktzentren mit ihrem Einzelhandelsangebot werden gerade die Siedlungen im ländlichen Raum attraktiver. Insbesondere Angebote des täglichen Bedarfs sind ein wichtiger Faktor, um die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner zu erhöhen. Hierbei erfüllen unsere Fachmarktzentren als Nahversorger – oft ergänzt um Apotheken, Arztpraxen, Frisör, Optiker, Finanz- und andere Dienstleistungen – eine zentrale Rolle.

Dies macht sich auch in Gesprächen mit Politikern vor Ort bemerkbar, da DEFAMA mit ihren Investitionen der Verödung von eher dünnbesiedelten Regionen entgegenwirkt. Hier arbeiten wir eng mit den Kommunen zusammen und nehmen deren Hinweise hinsichtlich bestehender lokaler Bedürfnisse auf. Auch stellen wir auf Anfrage regelmäßig Räume bzw. Außenflächen für kulturelle Zwecke, Veranstaltungen und andere öffentliche Zwecke zur Verfügung.

Sofortmaßnahmen ergreifen, um den Klimawandel und seine Auswirkungen zu bekämpfen



DEFAMA hat Maßnahmen zum Klimaschutz schnell und konsequent umgesetzt. Ökostrom für den eigenen Verbrauch ist nur ein Aspekt, ein weiterer der strikte Verzicht auf innerdeutsche Flüge und soweit irgend möglich auch ins Ausland. Es ist auch im Interesse der DEFAMA, dass die Mieter sich engagieren und ebenfalls Sofortmaßnahmen durchführen. Zudem sorgen wir bei allen Umbaumaßnahmen für energetische Verbesserungen.

So haben wir beispielsweise in Gardelegen für Tedox, Fitness-Studio und Futterhaus jeweils anstelle der vorher genutzten Gasheizung auf Wärmepumpen umgestellt, in Rendsburg planen wir dies ebenfalls. Außerdem haben wir Gebäudehüllen energetisch saniert. Bei der Dachsanierung in Wittenburg haben wir eine deutlich verbesserte Dämmung erreicht; in Lübbenau bereiten wir dieselbe Maßnahme gerade vor. Ebenfalls in Lübbenau haben die Lüftungsanlage für die TEDi-Fläche saniert und eine Wärmerückgewinnung für einen Teil des Gebäudes installiert. Fördermöglichkeiten dafür nutzen wir gerne, machen unsere Entscheidung zugunsten solcher Maßnahmen davon jedoch nicht abhängig.

Ausblick

Basierend auf den Zielen für Nachhaltige Entwicklung wird die DEFAMA eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickeln und weitere Maßnahmen prüfen und kommunizieren, die den positiven Beitrag erhöhen. Dabei konzentrieren wir uns statt der speziell für uns als kleines Unternehmen aufwändigen formellen Datenerhebung und -publikation jedoch primär auf konkrete Taten. DEFAMA wird seiner gesellschaftlichen Verpflichtung nachkommen und konsequent das Thema Nachhaltigkeit umsetzen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen

Mit dem Fokus auf kleine Handelsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen Städten in Deutschland bewegt sich DEFAMA in einem stark fragmentierten Marktsegment. Hier bieten sich uns immer wieder Kaufgelegenheiten zu günstigen Konditionen. Da der sukzessive Aufbau eines Immobilienportfolios in diesem speziellen Sektor aus Sicht großer Branchenplayer zu mühsam und nur mit vergleichsweise kleinen Investitionssummen möglich ist, sieht DEFAMA gute Chancen, dass der Wettbewerb um entsprechende Einzelobjekte weiterhin gering bleibt und die Renditen somit hoch.

Durch die Expertise des Managements in Verbindung mit einer strikten Qualitätsauswahl bei den gekauften Immobilien gelingt es uns regelmäßig, überdurchschnittlich gute Finanzierungskonditionen zu verhandeln. Und wenngleich wir wie die gesamte Branche von den bis vor wenigen Jahren noch niedrigen Zinsen profitierten, sind wir aufgrund der hohen Mietrenditen im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern nicht zwingend auf diese angewiesen. Deshalb sehen wir im durch das höhere Zinsniveau deutlich anspruchsvoller gewordenen Umfeld die Chance auf ein beschleunigtes Wachstum.

Bei der Suche nach weiteren Kaufobjekten profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern. Ebenso wichtig ist uns der enge Kontakt zu zahlreichen bedeutenden Filialisten aus dem Handelssektor, um Potenziale und Probleme potenzieller Kaufobjekte schon im Vorfeld einschätzen zu können. Hierdurch ergibt sich immer wieder die Chance, einen Informationsvorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten zu erreichen.

Als kleines und flexibles, aber überdurchschnittlich finanzstarkes Unternehmen, das mit dem Börsenlisting über einen Zugang zum Kapitalmarkt verfügt, kann DEFAMA schneller agieren als viele andere Marktteilnehmer. Daraus ergibt sich immer wieder die Chance, bei unter Zeitdruck stehenden Verkäufern als erster zum Zug zu kommen und/oder besonders günstige Konditionen aushandeln zu können. Hierzu trägt auch das immer breitere Netzwerk an Finanzierungspartnern bei, wodurch oftmals eine schnelle grundsätzliche Aussage zu möglichen Eckdaten einer Finanzierung eingeholt werden kann.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Marktsituation gehen wir davon aus, dass die Preise für Einzelobjekte in kleinen bis mittelgroßen Städte auch künftig niedriger als in den Metropolen bleiben. Jedoch ist ein homogenes, gut strukturiertes und diversifiziertes Portfolio ab einer gewissen Größe für institutionelle Käufer interessant. Hieraus könnte sich die Chance ergeben, unser Portfolio ganz oder teilweise mit entsprechendem Gewinn zu veräußern. Dies haben wir bereits mehrfach durch lukrative Einzelverkäufe belegt. Durch die hohen laufenden Renditen ist DEFAMA auf solche Erträge aber nicht angewiesen.

Risiken

Die Geschäftstätigkeit der DEFAMA ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise gehen wir diese unternehmerischen Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der (Bank-)Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Auf die wesentlichen Risikoparameter wird im Folgenden näher eingegangen.

Diversifizierte Mieterstruktur und bonitätsstarke Filialisten begrenzen Mietausfallrisiken

Als Immobiliengesellschaft unterliegt DEFAMA dem Risiko möglicher Mietausfälle bzw. ausstehender Mietzahlungen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z.B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

Für DEFAMA kann dies mit Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Um dem zu begegnen, hält DEFAMA engen Kontakt zu Ankermietern, was das Risiko temporärer Leerstände verringert. Das Mietausfallrisiko minimieren wir durch Fokussierung auf bonitätsstarke Filialisten, die rund 80% aller Erträge ausmachen.

Finanzwirtschaftliche Risiken können das Wachstum bremsen

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist DEFAMA auf einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Objekte nur in sehr begrenztem Umfang aus dem operativen Cashflow oder durch den Verkauf von Bestandsobjekten finanzierbar.

Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die jüngst erhaltenen Zusagen für weitere geplante Objektkäufe belegen, dass die Bonität der DEFAMA von den Banken grundsätzlich positiv bewertet wird. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, stufen wir daher als beherrschbar ein.

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Da bei der DEFAMA keine Darlehen oder Kredite in ausländischer Währung bestehen und Aktivitäten ausschließlich im Inland stattfinden, bestehen keine Wechselkursrisiken. Auch halten wir mit Ausnahme eines Cap zur Zinsabsicherung einer 2022 aufgenommenen Finanzierung und Swaps zur Zinssicherung bei einigen der seit 2023 aufgenommenen Darlehen keine Derivate, sodass nur kleine Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen.

Klage auf Rückabwicklung des Kaufs von Lübbenau

Am 31.12.2021 hat DEFAMA gemeinsam mit dem Minderheitsgesellschafter der Kolosseum Spree-wald GmbH wegen gravierender verschwiegener Mängel eine Klage gegen den Verkäufer eingereicht. Ziel der eingereichten Klage ist die Rückabwicklung des Erwerbs sowie Schadenersatz, insbesondere für den seitens DEFAMA entstandenen Aufwand zur Mängelbeseitigung. Für die Klage fielen bis Ende 2024 insgesamt 180 T€ an Anwalts- und Gerichtskosten an. Im NAV zum Jahresende 2021 war die Mängelbeseitigung mit 2,9 Mio. € berücksichtigt, davon ist ein Drittel inzwischen durchgeführt.

Eine Rückabwicklung der Transaktion würde zu einem positiven einmaligen Ergebnis- und Liquiditätseffekt im niedrig siebenstelligen Bereich führen, während sich der NAV durch den Abgang um eine niedrig siebenstellige Summe reduzieren würde. Der Konzernüberschuss 2024 wäre ohne Lübbenau nahezu unverändert ausgefallen, der FFO um knapp 0,3 Mio. € niedriger. Es besteht ein Kostenrisiko für die Klage aus künftigen Gerichts- und Anwaltskosten. Insgesamt sind die Risiken aus dem Vorgang damit nach Einschätzung des Vorstands überschaubar.

Sonstige Risiken

Aufgrund der hohen Konzentration der Anbieter im Einzelhandel ist der Anteil einzelner Mieter an den Gesamterträgen der DEFAMA relativ hoch. Hieraus besteht ein Klumpenrisiko für die Gesellschaft. Aufgrund der überwiegend langfristigen Mietverträge mit bonitätsstarken Ankermietern wird das Risiko, die Objekte kurzfristig neu vermieten zu müssen, reduziert. Durch die Erweiterung des Portfolios sinkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietern und Standorten zudem kontinuierlich.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern, Überschwemmungen durch Starkregen) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik oder des Hochwasserschutzes erfordern. Diesen Risiken begegnet DEFAMA im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Objekte.

Zukünftige Kosten durch mögliche gesetzliche Anforderungen oder Mietervorgaben betreffend die Energiebilanz der Gebäude stellen ein denkbares Risiko dar. Dem begegnen wir durch eine Prüfung bereits vor dem Ankauf sowie die Investition in energetische Sanierungsmaßnahmen, meist im Zusammenhang mit Umbauten und eng abgestimmt mit Mietern. Insgesamt sind die von DEFAMA bevorzugten Objekte aufgrund ihrer einfachen Gebäudestruktur – große Flächen, wenige Fenster, eingeschossige Bauweise, relativ geringes Alter – wesentlich kostengünstiger modernisierbar als etwa Wohnimmobilien.

Ein mögliches Risiko könnte sich aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind, beschränkt sich das Risiko jedoch primär auf einen verlangsamten Wachstumskurs. Um auch diesen Faktor zu minimieren, findet eine umfangreiche Dokumentation aller Objektprüfungen statt. Zudem informiert sich der Aufsichtsrat permanent intensiv über den Stand der Ankaufprojekte und erhält turnusmäßig interne Risikoberichte zum Bestandsportfolio. Mittelfristig wird sich das Schlüsselpersonenrisiko durch die Ausweitung des Mitarbeiterstamms verringern.

Zunehmende Unwägbarkeiten resultieren aus der politischen Entwicklung. Hier stellt insbesondere das Erstarken der rechtsextremen Kräfte ein Risiko dar. Neben den negativen Auswirkungen für die Wirtschaft und der Abschreckung von ausländischen Investoren, was Risiken für die Ertrags- und Wertentwicklung unserer Immobilien mit sich bringen kann, kann es vor allem im Bereich Projektentwicklung durch die Notwendigkeit der Zusammenarbeit mit der Lokalpolitik potenziell Probleme geben. Dem begegnet DEFAMA durch eine entsprechende Standortauswahl und die Vermeidung reiner Projektentwicklungsobjekte, insbesondere in Städten oder Regionen mit absehbar schwieriger Gemengelage.

Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der DEFAMA ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden. Die Gesellschaft ist gut aufgestellt, sich bietende Chancen in ihrem Marktsegment gezielt zu nutzen.

Ausblick

Mit dem Kauf eines Edeka-Marktes in Havelberg konnte DEFAMA bereits Ende Januar einen ersten Zukauf vermelden. Da sich überdies eine Rekordzahl an Angeboten zum Erwerb weiterer Objekte zu günstigen Preisen in Prüfung befindet, ist der Vorstand optimistisch, im Laufe des Jahres erneut etliche Zukäufe melden zu können. Zudem befinden sich diverse Umbauprojekte in Planung, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. An ähnlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten arbeiten wir kontinuierlich, was zusätzliche Mietsteigerungspotenziale erschließt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Inflation immer wieder Indexmietanpassungen.

Für das Jahr 2025 haben wir uns folgende Ziele gesetzt:

- Jahresüberschuss von mehr als 5 Mio. € (ohne weitere Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO) von 11 Mio. €
- weitere Dividendenerhöhung

Darüber hinaus dürften sich auch im laufenden Jahr wieder selektiv ein oder mehrere Verkäufe ergeben. Der Verkauf des Objekts in Templin wurde bereits 2024 beurkundet, wobei mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung und damit der ergebniswirksamen Abwicklung im laufenden Jahr zu rechnen ist. Für mehrere weitere Objekte sind entsprechende Verhandlungen im Gange, teils bereits in fortgeschrittenem Stadium. Jedoch werden Erträge aus Verkäufen aufgrund der grundsätzlich auf „Buy and Hold“ ausgelegten Strategie nicht fest eingeplant, zumal DEFAMA darauf auch nicht angewiesen ist.

Während die Stimmung in der Immobilienbranche sich wegen der erhöhten Zinsen, welche vor allem die Wohnimmobilienfirmen und Projektentwickler belastet, nur langsam aufhellt, sieht DEFAMA sich als Profiteur des Marktumfelds. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt fast 8 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass wir im Bestand bestens abgesichert sind. Zugleich sind unsere Mietverträge größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Mietsteigerungen. Organisatorisch haben wir uns zugleich für ein beschleunigtes Wachstum aufgestellt.

Insgesamt sehen wir DEFAMA gut positioniert, sich im anhaltend unruhigen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. So verfügten wir schon zum Bilanzstichtag über freie Kreditlinien und nicht ausbezahlte Darlehen in deutlich siebenstelliger Höhe. Durch vorliegende Angebote zur Aufvalutierung und erwartete Zuflüsse aus Verkäufen wird sich die Gesamtliquidität noch weiter erhöhen. Mit Ausnahme von zwei im Sommer aus der Zinsbindung laufenden Darlehen, für die bereits Angebote zur Refinanzierung vorliegen, sind im Jahr 2025 ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Alle Darlehen, welche nicht mit langfristiger Zinsbindung oder einer Zinssicherung geschlossen wurden, hat DEFAMA im April 2024 aufgrund der komfortablen Liquiditätsausstattung vorzeitig getilgt.

Darüber hinaus führen wir Umbaumaßnahmen stets mit eigenen Mitteln durch, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen ergibt. Zugleich erhalten wir sowohl von bestehenden Bankverbindungen als auch beim Kontakt mit neuen potenziellen Finanzierungspartnern laufend attraktive Angebote, so dass wir hier keinerlei Schwierigkeiten sehen. Wir sind daher zuversichtlich, das Wachstum der vergangenen Jahre weitgehend linear fortsetzen zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.



Konzernabschluss 2024

Konzern-Bilanz

per 31.12.2024 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		95.616	72.865
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		35.465.325	27.166.541
2. Bauten		195.885.016	178.872.433
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		861.299	968.226
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.078.790	1.761.168
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		50	50
		233.386.096	208.841.283
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		162.802	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.742.825	3.110.804
2. Sonstige Vermögensgegenstände		1.612.666	1.944.689
III. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.320.465	2.445.450
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens		0	390.649
		4.838.758	7.891.592
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	1.318.415	1.404.563
Summe Aktiva		239.543.269	218.137.438

PASSIVA		31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.800.000	4.800.000
II. Kapitalrücklage		27.192.611	27.192.611
III. Bilanzgewinn		12.319.257	10.490.702
IV. Minderheitenanteile		430.569	424.117
		44.742.437	42.907.430
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		1.470.904	1.332.660
2. Sonstige Rückstellungen		1.133.487	602.347
		2.604.391	1.935.007
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.508.545	1.478.170
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		189.902.931	164.260.130
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.189 € (Vorjahr 4.358 €)		720.815	7.544.642
- davon aus Steuern 700.985 € (Vorjahr 920.635 €)			
		192.132.291	173.282.942
D. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.7.]	64.150	12.059
Summe Passiva		239.543.269	218.137.438

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 (alle Angaben in €)

		2024	2023
Umsatzerlöse	[5.1.]	27.332.225	23.334.507
a) Kaltmieten		23.191.241	20.176.373
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		3.656.337	2.856.097
c) Sonstige Erträge		484.647	302.037
Bestandsveränderungen	[5.2.]	162.802	0
Sonstige betriebliche Erträge	[5.3.]	1.919.694	1.181.898
Personalaufwand		2.595.572	1.734.131
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.4.]	9.036.056	7.243.885
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		17.783.093	15.538.389
Abschreibungen	[5.5.]	6.604.987	5.834.746
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11.178.106	9.703.643
Finanzergebnis	[5.6.]	- 4.937.943	- 3.868.250
a) Zins- und Dividendenerträge		304.644	339.350
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.242.587	4.207.600
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6.240.163	5.835.393
Steuern vom Einkommen und Ertrag	[5.7.]	965.535	1.004.604
Ergebnis nach Steuern		5.274.628	4.830.789
Sonstige Steuern		703.621	662.103
Konzernergebnis		4.571.007	4.168.686
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.754.702	6.338.420
Anteile Minderheitsgesellschafter		- 6.452	- 16.404
Konzernbilanzgewinn		12.319.257	10.490.702
Vom Konzernergebnis entfallen auf			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		6.452	16.404
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG		4.564.555	4.152.283
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,95	0,87
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,95	0,87

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 (alle Angaben in €)

	2024	2023
Konzernjahresüberschuss	4.571.007	4.168.686
Abschreibungen(+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.604.987	5.834.746
Zunahme(+)/Abnahme(-) der sonstigen Rückstellungen	669.385	- 152.690
Gewinn(-) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.649.103	- 729.919
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	698.952	- 468.438
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	216.953	689.659
Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-)	4.937.943	3.868.250
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	965.535	1.004.604
Ertragsteuerzahlungen(-)	- 627.639	- 1.266.453
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.388.020	12.948.445
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 44.676	- 70.591
Einzahlungen(+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.935.000	4.900.000
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 43.769.714	- 22.625.438
Einzahlungen(+)/Auszahlungen(-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	390.649	95.225
Erhaltene Zinsen und Wertpapiererträge(+)	305.478	304.621
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 35.183.263	- 17.396.183
Einzahlungen(+), aus Eigenkapitalzufuhren von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
Einzahlungen(+), aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	53.889.121	20.560.000
Auszahlungen(-), aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 28.431.076	- 10.828.887
Gezahlte(-) Zinsen	- 5.051.787	- 3.911.023
Gezahlte(-) Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	- 2.736.000	- 2.592.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.670.258	3.228.090
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 1.124.985	- 1.219.648
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.445.450	3.665.098
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.320.465	2.445.450

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2024 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (nachfolgend „HGB“) aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Aktiengesetzes (nachfolgend „AktG“) beachtet.

Für die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht keine gesetzliche Konzernrechnungslegungspflicht, da sie die Größenkriterien des § 293 HGB nicht überschreitet. Der Konzernabschluss wurde auf freiwilliger Basis erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Konzernabschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31.12.2024.

2. Angaben zum Konsolidierungskreis und den Konsolidierungsmethoden

2.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurden die folgenden Unternehmen gemäß § 294 Abs. 1 i.V.m. § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2024	Ergebnis des Geschäftsjahres 2024
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	42.030.349	4.051.616
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	212.434	49.207
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	- 70.892	15.047
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	- 248.580	- 77.006
DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	72.560
DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	215.885
DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	200	30.212
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	134.719
DEFAMA Barsinghausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	89.549
DEFAMA Bergkamen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	70.808
DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	141.291
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	13.307
DEFAMA Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Berlin	100%	100	- 10.646
DEFAMA BSM Marktstraße GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	56.511
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	446.427
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	114.889
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 593
DEFAMA Gardelegen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	160.397
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	60.878
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	99.946
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	183.754
DEFAMA Grevesmühlen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 85.251
DEFAMA Hachenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 61.361
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	111.620
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	789.300	89.166
DEFAMA Heinsberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	121.557
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	187.214
DEFAMA Hof GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	230.641
DEFAMA HR1 Handel West GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 50.627
DEFAMA HR2 Handel Ost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 77.659
DEFAMA HR3 Gewerbe Nord GmbH, Berlin	100%	80.963	30.350
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	91.375
DEFAMA Lahnstein GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 68.557
DEFAMA Magdeburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	21.122
DEFAMA Markoldendorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	1.991

DEFAMA Melsungen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	169.308
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	4.263
DEFAMA Modecenter GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	123.096
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	52.746
DEFAMA Nordhausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	74.761
DEFAMA Nordsteimke GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 50.055
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	459.631
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	20.885
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	2.824.744	368.910
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	157.406
DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	209.538
DEFAMA Reutter-Center GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	170.585
DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	52.721
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	669.791	86.403
DEFAMA SBB Bruno Dost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	56.291
DEFAMA Schmallenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	172.584
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	105.568
DEFAMA Seehausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	36.868
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	66.773
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 9.848
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	130.390
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	113.599
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	104.744
DEFAMA Waltershausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	40.714
DEFAMA Westerburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 11.973
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	200	98.006
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	265.433
DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 7.745
DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	439.317
DEFAMA 64. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.532
DEFAMA 65. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	496
DEFAMA 66. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 11.892
DEFAMA 67. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.735
DEFAMA 69. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.339
DEFAMA 70. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.101
DEFAMA 71. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.949
DEFAMA 72. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 3.584
DEFAMA 73. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.841
DEFAMA 74. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.843
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	872.924	36.035

Bei den mit *) gekennzeichneten Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264 HGB in Anspruch genommen.

Andere Mehr- oder Minderheitsbeteiligungen waren zum Bilanzstichtag im Konzern nicht vorhanden.

2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2024	Ergebnis des Geschäftsjahres 2024
DEFAMA Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Berlin	100%	100	- 10.646
DEFAMA Westerburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 11.973
DEFAMA 66. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 11.892
DEFAMA 67. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.735

DEFAMA 69. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.339
DEFAMA 70. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.101
DEFAMA 71. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 8.949
DEFAMA 72. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 3.584
DEFAMA 73. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.841
DEFAMA 74. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.843

Die 100-prozentige Tochtergesellschaft DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG ist per 30.04.2024 auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG verschmolzen worden.

3. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge. Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

3.2. Konsolidierungsmethoden

Alle im Geschäftsjahr 2024 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals.

Das Eigenkapital aller in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die anderen Erträge mit den jeweils auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet worden. Zwischengewinne sind nicht entstanden.

3.3. Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Sämtliche Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 800 € (netto) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert oder niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, zur Berücksichtigung von Werthaltigkeitsrisiken gebildet.

Finanzmittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Ausgaben, die auf einen bestimmten Zeitraum entfallen und nachfolgenden Geschäftsjahren zuzurechnen sind, werden abgegrenzt und als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Ergänzende Angaben zur Konzernbilanz

4.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Konzernanlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

In den Positionen „Grundstücke“ in Höhe von 35.465.325 (Vj. 27.166.541) € und „Bauten“ in Höhe von 195.885.016 (Vj. 178.872.433) € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten. Die Gebäude werden in der Regel über 33,3 Jahre abgeschrieben.

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 861.299 (Vj. 968.226) € betrifft mit 734.585 (Vj. 832.980) € die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Immobilien in Bremen, Mylau und Zeitz. Daneben sind hier Werbepylonen, technische Geräte, Weihnachtsdekorationen und Büroeinrichtungen enthalten. Anlagen werden in der Regel über zehn Jahre abgeschrieben.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 1.078.790 (Vj. 1.761.168) € betrifft größtenteils Umbaumaßnahmen, davon entfällt die Hälfte auf Gardelegen und Lübbenau.

Die Wertpapiere von 50 € betreffen Genossenschaftsanteile einer Volksbank.

DEFAMA hat die bulwiengesa AG, München, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) aller Bestandsimmobilien gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die von bulwiengesa ermittelten Verkehrswerte per 31.12.2024 beliefen sich auf insgesamt 323.400.000 (Vj. 283.060.000) €. Die Vorjahreswerte wurden von der Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Berlin, ermittelt. Bei keiner Immobilie wurde der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 45 bis 49 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.742.825 (Vj. 3.110.804) € betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden. Der Vorjahreswert enthielt einen erst nach dem Bilanzstichtag eingegangenen Immobilienkaufpreis von 1.250.000 €.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.612.666 (Vj. 1.944.689) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerückforderungen, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Der Cap zur Zinssicherung hat eine Restlaufzeit von zwei Jahren. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine unbestimmte Restlaufzeit aus.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.318.415 (Vj. 1.404.563) € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Baukostenzuschüsse, Abschlussprovisionen und Darlehensabschlussgebühren sowie periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

4.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG belief sich zu Beginn des Geschäftsjahres auf 4.800.000 €, eingeteilt in 4.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital, und hat sich während des Geschäftsjahres nicht verändert. Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2020/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheits-gesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2024	4.800.000 €	27.192.611 €	10.490.702 €	424.117 €	42.907.430 €
Gewinnausschüttung			- 2.736.000 €		- 2.736.000 €
Jahresüberschuss			4.564.555 €	6.452 €	4.571.007 €
Stand 31.12.2024	4.800.000 €	27.192.611 €	12.319.257 €	430.569 €	44.742.437 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.470.904 (Vj. 1.332.660) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.133.487 (Vj. 602.347) € betreffen im Wesentlichen die Kosten für die Aufstellung der Jahresabschlüsse und der Jahresabschlussprüfung, die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands und die Vergütung des Aufsichtsrates sowie für im Folgejahr gebuchte, aber dem Geschäftsjahr zuzuordnende Rechnungen.

4.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeit zum 31.12.2024	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	1.508 T€	---	---	1.508 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	13.723 T€	33.451 T€	142.729 T€	189.903 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	721 T€	---	---	721 T€
Gesamt	15.952 T€	33.451 T€	142.729 T€	192.132 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.508.545 (Vj. 1.478.170) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 189.902.931 (Vj. 164.260.130) € betreffen größtenteils langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Davon entfallen 143.668.912 € auf Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens Mitte 2026, ausgenommen die im Jahr 2025 auslaufenden Darlehen für Königsee, Schneeberg und Brand-Erbisdorf. Daneben bestehen zwei kurzlaufende Darlehen im Umfang von insgesamt 825.000 € für zum Verkauf stehende Objekte. Weitere 42.182.719 € betreffen auf Euribor-Basis abgeschlossene Darlehen, deren Zins bis mindestens 2033 mit einem Swap abgesichert ist.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2024 auf 3,02% (Vj. 2,68%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2024 bei 59,1% (Vj. 61,1%). Der LTV entspricht den saldierten Kreditbeträgen abzüglich der Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich offener Kaufpreis(-teile) im Verhältnis zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 188.656.476 (Vj. 163.544.283) €, die zur Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden, sind jeweils durch Grundpfandrechte gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 720.815 (Vj. 7.544.642) € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

4.7. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 64.150 (Vj. 12.059) € resultieren größtenteils aus vor dem Stichtag eingegangenen Mieten für das Folgejahr.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 27.332.225 (Vj. 23.334.507) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 23.191.241 (Vj. 20.176.373) € auf Kaltmieten und 3.656.337 (Vj. 2.856.097) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Die sonstigen Umsätze von 484.647 (Vj. 302.037) € betreffen im Wesentlichen Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen, weiterberechnete (Bau-)Kosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 162.802 (Vj. 0) € betreffen zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2024, soweit die Abrechnungen bereits fertiggestellt sind.

5.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.919.694 (Vj. 1.181.898) € resultieren mit 1.649.103 € aus der Veräußerung des Objekts Büdelsdorf. Der Restbetrag entfällt im Wesentlichen auf Erträge aus Aufwendungsausgleichserstattungen, abgeschriebenen bzw. abgetretenen Forderungen, Versicherungsleistungen, Wertpapiererträge und andere Anlagenabgänge. Teilweise stehen diesen Erträgen korrespondierende Positionen auf der Kosten- seite gegenüber.

5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 9.036.056 (Vj. 7.243.885) € be- treffen:

	2024	2023
a) Objektkosten	6.283.773	4.848.634 €
b) Rechts- und Beratungskosten	592.042	762.162 €
c) Abschluss- und Prüfungskosten	341.705	233.199 €
d) Einzelwertberichtigungen	277.865	100.713 €
e) Buchführungskosten	260.983	212.183 €
f) Kfz- und Reisekosten	184.868	119.311 €
g) Bürokosten	179.608	146.227 €
h) Grundschkuldkosten	159.952	33.120
i) Software/IT	156.663	98.704 €
j) Kapitalmarktkosten	133.272	149.317 €

Die gestiegenen Objektkosten resultieren aus dem Portfoliowachstum und aus erhöhten Betriebskosten, die sich zeitversetzt in erhöhten Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen niederschlagen werden. Die niedrige- ren Rechts- und Beratungskosten resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit der externen Hausverwaltung.

5.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 6.604.987 (Vj. 5.834.746) € betreffen mit 6.402.859 (Vj. 5.652.003) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermö- gensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.6. Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 5.242.587 (Vj. 4.207.600) € resultieren im Wesentlichen aus Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 304.644 (Vj. 339.350) € betreffen Erträge aus den zur Zinssicherung gehaltenen Swaps und einem Cap, Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter sowie Zinsen auf Tages- geldguthaben.

5.7. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 703.621 (Vj. 662.103) € sind im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

6. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 7.935.000 (Vj. 4.900.000) € resultieren aus dem Kaufpreis für die zum 31.12.2023 wirksam gewordene Veräußerung eines Teilgrundstück in Höhn, der erst im Februar 2024 einging, sowie dem Kaufpreis für das verkaufte Objekt Büdelsdorf.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 43.769.714 (Vj. 22.625.438) € ent- halten die Kaufpreise für die im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien, den erst im Mai 2024 gezahlten Kaufpreis für das im Vorjahr erworbene Objekt in Heinsberg und Investitionen in das Bestandsportfolio.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten in Höhe von 53.889.121 (Vj. 20.560.000) € enthalten die Darlehen für die Kaufpreisfinanzierung der gezahlten Kaufpreise, die Aufnahme eines Ergänzungs- bzw. er- höhten Darlehens in Görlitz und Pasewalk, die Um- sowie langfristige Neufinanzierung der Objekte Nordsteimke, Lahnstein, Hachenburg, Heiligenroth I und Heiligenroth II sowie die am Bilanzstichtag um 2.517.821 (Vj. -543.958) € erhöhte Inanspruchnahme von Dispolinien.

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Saldo aller Guthabenkonten im Konzern in Höhe von 1.320.465 (Vj. 2.445.450) €. Davon entfällt ein Teilbetrag von 37.462 (Vj. 80.238) € auf Tochterfirmen, an denen jeweils 94% gehalten werden. Ein weiterer Teilbetrag von 73.656 (Vj. 461.001) € ist auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Wesentliche zahlungsunwirksame Investitions- und Finanzierungsvorgänge gab es im Geschäftsjahr 2024 nicht.

7. Sonstige Angaben

7.1. Organe der Gesellschaft

7.1.1. Vorstand

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde im Berichtsjahr 2024 durch die folgenden Personen geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Bestellung bis
Matthias Schrade Vorstand Finanzen/An- und Verkauf, Berlin	13.11.2014	31.10.2029
Matthias Stich Vorstand Projektentwicklung/Immobilien, Templin	01.07.2021	31.10.2029

Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vorstandsmitglieder haben keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2024 auf insgesamt 547.082 (Vj. 444.939) €. Davon entfielen 239.990 (204.156) € auf erfolgsabhängige variable Vergütungsanteile und 19.092 (18.783) € auf Nebenleistungen. Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich wie folgt dar:

in €	Matthias Schrade		Matthias Stich	
Gewährte Vergütung	2024	2023	2024	2023
Festvergütung	144.000	120.000	144.000	102.000
Erfolgsabhängige Variable	139.423	136.104	100.567	68.052
Nebenleistungen	9.730	9.576	9.362	9.207
Gesamtvergütung	293.153	265.680	253.929	179.259

In die Ermittlung der variablen Vergütung fließen die aus Investorensicht zentralen Kennzahlen ein, namentlich der FFO, der WALT und die NAV-Entwicklung, bereinigt um Kapitalmaßnahmen und ausgeschüttete Dividenden. Die variable Vergütung kann für beide Vorstandsmitglieder zusammen zwischen 0 und 432.000 € („Cap“) liegen.

Bei den Nebenleistungen handelt es sich um übernommene Leasingraten für Firmenwagen.

Scheidet ein Vorstandsmitglied vorzeitig aus, erhält dieses maximal zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap), aber nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Die für diesen Zeitraum noch anzurechnende zukünftige variable Vergütung ist auf 75% des Jahresgehalts festgelegt.

7.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2024 aus den folgenden Personen zusammen:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
Henrik von Lukowicz Diplom-Kaufmann, Luxemburg	13.11.2014	Vorsitzender
Christine Hager Immobilienmanagerin, Leichlingen	22.07.2022	Stellvertretende Vorsitzende
Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Mitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gilt für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zum Zeitpunkt der Wahl ein Höchstalter von 72 Jahren. Der Aufsichtsrat wird bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung keine Personen berücksichtigen, die zu diesem Zeitpunkt das 72. Lebensjahr vollendet haben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben aktuell die folgenden weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Salzkotten (Vorsitzender)

AG ehem. Bürstenfabrik Emil Kränzlein, Actiengesellschaft von 1896 i.A., Aalen (stellvertretender Vorsitzender)

Christine Hager:

keine

Hans Ulrich Rücker:

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

Die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2023 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 15.000 (Vj. 12.000) € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das Doppelte. Die Gesamtvergütung betrug 60.000 (Vj. 48.000) €.

7.1.3. D&O Versicherung

Es besteht eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von 1 Mio. € und einem Selbstbehalt von 100 T€ je Versicherungsfall.

7.2. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2024 im Konzern 37,6 (Vj. 26,8) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 31,3 (Vj. 21,5) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 9,5 (Vj. 9,0) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

7.3 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2024 keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

7.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für elf Pkw, vier Büros, 18 Stellplätze und geleaste IT- sowie Büroausstattung in Höhe von 219.092 (Vj. 166.243) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 251.863 (Vj. 282.266) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

7.5 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 33.000 (Vj. 30.000) €. Es beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Die Prüfung der Abschlüsse der Gesellschaft wird seit 2016 jeweils von Maximilian Graf von Schwerin durchgeführt. Zunächst prüfte er den Einzelabschluss 2015, ab dem Geschäftsjahr 2016 den jeweiligen Konzernabschluss.

8. Nachtragsbericht

Es sind keine unternehmensspezifischen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben könnten.

9. Jahresabschluss der Konzernmutter

Bemessungsgrundlage für die Dividende ist der HGB-Einzelabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG. Die wesentlichen Kennzahlen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden daher an dieser Stelle wiedergegeben.

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	113.612 €	82.057 €
Finanzanlagen	49.179.125 €	46.296.727 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.261 €	0 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.344.242 €	836.536 €
Sonstige Vermögensgegenstände	423.861 €	657.617 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	6.231 €	394.821 €
Rechnungsabgrenzungsposten	63.026 €	28.781 €
Summe Aktiva	51.169.358 €	48.296.539 €

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	42.030.349 €	40.714.733 €
Rückstellungen	1.758.938 €	1.401.514 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	1.233.271 €	715.491 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	6.011.511 €	5.426.558 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	90.364 €	16.520 €
Sonstige Verbindlichkeiten	44.925 €	21.723 €
Summe Passiva	51.169.358 €	48.296.539 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2023
1. Umsatzerlöse	333.415 €	60.872 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	30.710 €	109.011 €
3. Personalaufwand	1.148.667 €	978.487 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.128.210 €	616.110 €
5. Abschreibungen	25.600 €	12.407 €
6. Beteiligungsergebnis	6.810.885 €	6.005.322 €
7. Finanzergebnis	- 103.001 €	- 105.290 €
8. Steuern	717.916 €	703.081 €
9. Jahresüberschuss	4.051.616 €	3.759.830 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	8.722.122 €	7.554.292 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 2.736.000 €	- 2.592.000 €
12. Bilanzgewinn	10.037.738 €	8.722.122 €

10. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 10.037.738 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,60 € auf jede für das Geschäftsjahr 2024 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.800.000,00 € | 2.880.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 7.157.738 € |

Berlin, den 20. Mai 2025

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand			Stand	Stand	Abschreibungen	Stand	Stand		
	01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	im Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024
I. Immaterielle Vermögensgeg.										
Software, Konzessionen	108.501 €	44.676 €	0 €	625 €	152.552 €					
Summe Immaterielle Verm.	108.501 €	44.676 €	0 €	625 €	152.552 €					
II. Sachanlagen										
Grundstücke	27.166.541 €	33.697 €	8.942.723 €	677.637 €	35.465.325 €					
Bauten	202.201.525 €	1.188.445 €	26.585.250 €	5.152.098 €	224.823.121 €					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.621.092 €	38.284 €	35.000 €	25.599 €	1.668.778 €					
Geleistete Anzahlungen	1.761.168 €	35.550.973 €	-36.233.351 €	0 €	1.078.790 €					
Summe Sachanlageverm.	232.750.326 €	36.811.399 €	-670.377 €	5.855.333 €	263.036.014 €					
III. Finanzanlagen										
Wertpapiere	50 €	0 €	0 €	0 €	50 €					
Summe Finanzanlageverm.	50 €	0 €	0 €	0 €	50 €					
Summe gesamt	232.858.877 €	36.856.075 €	-670.377 €	5.855.958 €	263.188.616 €					

Einzelübersicht zum Immobilienbestand

Standort	Adresse	Größe(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m²
Abtsgmünd	Osteren 6-8	Deichmann, Takko	2009	3.287
Albstadt I	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	ACTION, Sanitätshaus	2004	6.882
Albstadt II	Kientenstr. 12	AWG Mode	1985	3.347
Anklam	Friedländer Landstraße 17	toom	1999	21.625
Apfelstädt	Sülzenbrücker Straße 8	Netto	2010	5.728
Apolda	Robert-Koch-Str. 10	Netto, Fressnapf, JYSK	2008	11.119
Bad Ditzgenbach	Drackensteiner Straße 123	AWG Mode	2000	5.065
Barsinghausen I	Egestorfer Straße 2	Netto, JYSK	1985 / 2005	6.907 ²⁾
Barsinghausen II	Marktstraße 16A	Rossmann	2004	1.305
Bergkamen	Zweihausen 1-1c	JYSK, NKD, Takko	2008	4.780
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Str. 9a	ALDI, KiK, Getr. Hoffmann	1992	9.030
Bremen	Lesumbroker Landstraße 4	Netto, Fitness, Steakhaus	1993	5.327
Dinslaken	Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46	B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK	ca. 1975	19.849
Eberswalde	Freienwalder Str. 30a-e	LIDL, KiK	2001 / 2007	12.937
Essen	Ruhr 39	KiK	2014	3.316
Florstadt	Messeplatz 3	NORMA, KiK	2008	3.484
Freudenstadt	Max-Eyth-Straße 14, 17, 19	Kaufland, Deichmann, A.T.U.	1991 / 1998	13.753
Gardelegen	Buschhorstweg 2	Kaufland, ACTION, AWG Mode, tedox, Woolworth, FastFitness	1996	41.355
Gebhardshain	Wissener Straße 11	NORMA, Getränke Hoffmann	1993	12.506
Genthin	Bergzower Str. 4	Deichmann, JYSK, Takko	1991	7.187
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	Netto, Hammer Fachmärkte	1998	11.393
Graben-Neudorf	Heidelberger Str. 9	AWG Mode	2001	7.704
Grevesmühlen	Klützer Str. 1	Netto, KiK, Apotheke, MVZ	1995	12.021
Hachenburg	Saynstraße 40	KiK, Matratzen Concord, TEDI	1988 / 2006	5.555
Hamm	Alter Uentroper Weg 53	PENNY, Fitness-Studio, AWO	1998	5.572
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	EDEKA, NKD, TEDI	1997	12.272
Heidenheim	In den Tieräckern 5	JYSK	2009	2.625
Heiligenroth I	Industriestr. 12-14	JYSK, TEDI, Proaktiv Sport	1985 - 2009	8.196
Heiligenroth II	Industriestr. 22, 22a	Getr. Hoffmann, KiK, Restaurant	1985 - 2017	7.806
Heiligenroth III	Industriestr. 2a + 2b	TOTAL, SG Spiel, Ofen-Studio	2004	10.403
Heinsberg	Ostpromenade 103	EDEKA, Rossmann, ACTION, Deichm., U&F Mode, Woolworth	1992	12.679 ²⁾
Höhn	Einkaufspark 2	NORMA, Getränke Hoffmann	1994	5.703
Hof	Hans-Böckler-Str. 24, 26	Admiral, Detlev Louis, JYSK, Fressnapf, Jumpers Fitness	1991	14.970
Köln-Rondorf	Reiherstr. 21	REWE	1999 / 2021	971 ¹⁾
Königsee	Industrie- und Gewerbepark 1a	NORMA, Sagasser Getr., NKD	2010	8.623

Standort	Adresse	Größe(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m²
Lahnstein	Koblenzer Straße 25	DM, Getränke Hoffmann, DM	2004	8.055
Lübbenau I	Otto-Grotewohl-Straße 4a-e	Rossmann, NKD, KiK, MäcGeiz, Sparkasse, FastFitness, ISS	1994	10.431
Lübbenau II	Am Kaufland 3	ALDI, expert, JYSK	2007	12.018
Lübeck	Schlutupper Str. 3-5	denn's Biomarkt	1983	2.054 ¹⁾
Magdeburg	Am Polderdeich 21	EDEKA	1994 / 1998	5.047
Markoldendorf	Ilmebahnstraße 10a	Netto	2013	5.254
Melsungen	Bürstoß 2	Herkules-Baumarkt, Möbel	1999	26.377
Merseburg	Straße des Friedens 102	ACTION, WVG Getränke	2007	8.738
Michelstadt	Zeller Str. 4	JYSK	2009	3.595
Mylau	Reichenbacher Straße 27	EDEKA, Deichmann, NKD	1992	14.380
Nordhausen	Hallesche Straße 53a	ACTION, Carglass, Hammer, JYSK, Fitness-Studio	1980 / 1993	15.689
Nordstemke	Hehlinger Str. 21	ALDI, Rossmann, KiK, Kienast Schuhe, Fressnapf, FastFitness	2009	13.775
Ochsenfurt	An der Ziegelhütte 2	JYSK	1979	2.994
Osnabrück	Hannoversche Straße 39	Hammer Fachmärkte, McFit	1989	7.502
Pasewalk	Torgelower Str. 58	EDEKA, Deichmann, JYSK, Takko, TEDi, toom	1991	32.187
Pfaffenhofen	Joseph-Fraunhofer-Str. 14	AWG Mode	1983	3.679
Pudersbach	Urbacher Straße 25	NORMA, Getränke Hoffmann	1993	5.544
Radeberg	An der Ziegelei 2	ALDI, DM, EDEKA, Biomarkt, Ernsting's family, KiK, toom	1994	40.433
Remscheid	Trecknase 7-9	Netto, Admiral	2009	5.728
Rendsburg	Eckemförder / Flensburger Str.	PENNY, Matratzen Concord, Apotheke, Praxis, DAA	1996	7.929
Sangerhausen	Georg-Schumann-Str. 46a-d	TEDi, Pizzeria, Physiotherapie	1995	2.738
Schmalkalden	Allendestr. 8 / Näherstiller Str. 35-37	EDEKA, Sagasser Getränke	2005	8.868
Schmallenberg	Weststraße 2	LIDL, Apollo Optik, Ernsting's family, Takko, TEDi	1989	6.149
Schneeberg I	Seminarstraße 45	PENNY, Kienast Schuhe, TEDi	2007	7.355
Schneeberg II	Bruno-Dost-Str. 29	ALDI	1995	5.663
Schwarmstedt	Schienenweg 3	Hol'Ab Getränke	2003	4.994
Seehausen	Ringstraße 32	Netto	2011	5.521
Sigmaringen	Friedrich-List-Straße 1	JYSK	ca. 1975	7.332
Steißfurt	An der Salzrinne 1	ALDI, Kienast Schuhe, TEDi	1998 / 2000	10.187
Sternberg	Schäferkamp 2	EDEKA, TEDi	1992	3.923
Storkow	Goethestraße 2	Rossmann, Getränke Hoffmann	2016	4.076
Strasburg	Wallstr. 1	Fishbull	2007	6.183
Teltow	Saganer Straße 9,10	DM	2015	2.026

Standort	Adresse	Größe(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m²
Templin	Lychener Straße 25, 26	Baywa-Baumarkt, NORMA	1992 / 1998	14.579
Traben-Trarbach	Neue Str. 1	LIDL	2009	8.179
Waldeck	Wildunger Str. 30, 32	LIDL, Heurich Getränke, KiK	2006	9.730
Waltershausen	Ibenhainer Str. / Ohrdruffer Str.	tegut, Diakonie	1991	7.635
Westerburg	Poststraße 4	Kienast, Takko, Woolworth	2008	7.417
Wildau	Chausseestraße 8, 10	PENNY, Getränke Hoffmann	2007	6.000
Wittenburg	Mühlenring 3	REWE, Deichmann, Ernsting's, Jeans Fritz, JYSK, Takko	1992	16.221
Wurzen	Marienstr. 3	PENNY; KiK, TEDi	1912 / 1993	7.182
Zeitz	Hainichener Dorfstraße 1	Kaufland, toom	1993	67.851
Zell	Göppinger Str. 7	REWE, AWG Mode, Schuh Mann, Tankstelle, Waschstraße	1980 / 2016	25.891

1) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

2) ganz oder teilweise Erbpachtgrundstücke

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2023	Leerstand 31.12.2024	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2023	31.12.2024
Abtsgmünd	1.107	---	0%	142.826	---	1.790.000
Albstadt I	1.543	0%	0%	191.263	2.330.000	2.390.000
Albstadt II	1.619	0%	0%	132.788	1.870.000	1.860.000
Anklam	8.016	0%	0%	623.615	7.400.000	7.480.000
Apfelstädt	1.046	0%	0%	112.827	1.410.000	1.470.000
Apolda	2.817	6%	6%	289.685	3.480.000	3.910.000
Bad Ditzgenbach	1.147	0%	0%	78.887	1.080.000	1.100.000
Barsinghausen I	3.440	2%	12%	378.524	4.510.000	4.730.000
Barsinghausen II	891	0%	0%	139.524	1.840.000	1.810.000
Bergkamen	2.328	0%	0%	217.884	2.840.000	2.940.000
Brand-Erbisdorf	2.392	25%	7%	247.698	2.380.000	2.970.000
Bremen	2.856	---	0%	250.422	---	3.300.000
Dinslaken	10.163	0%	0%	760.981	9.700.000	9.130.000
Eberswalde	2.240	0%	0%	282.924	3.460.000	3.680.000
Essen	871	---	0%	106.295	---	1.280.000
Florstadt	1.640	3%	3%	109.847	1.260.000	1.370.000
Freudenstadt	13.649	---	0%	375.367	---	4.010.000
Gardelegen	15.983	14%	14%	1.153.115	10.480.000	13.260.000

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2023	Leerstand 31.12.2024	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2023	31.12.2024
Gebhardshain	1.776	13%	13%	182.163	2.270.000	2.370.000
Genthin	2.498	0%	0%	212.221	2.400.000	2.440.000
Görlitz	3.917	0%	0%	373.495	3.930.000	4.300.000
Graben-Neudorf	2.841	0%	0%	150.235	2.580.000	2.550.000
Grevesmühlen	4.204	8%	6%	429.072	4.970.000	5.360.000
Hachenburg	2.221	0%	0%	221.052	2.550.000	2.540.000
Hamm	3.302	0%	0%	435.268	5.200.000	5.660.000
Harzgerode	4.736	0%	2%	309.078	3.330.000	3.550.000
Heidenheim	939	0%	0%	123.767	1.640.000	1.670.000
Heiligenroth I	2.954	2%	2%	290.055	3.390.000	3.340.000
Heiligenroth II	2.266	0%	0%	261.733	3.150.000	3.270.000
Heiligenroth III	6.830	0%	0%	277.901	2.590.000	3.060.000
Heinsberg	10.516	6%	7%	949.612	8.560.000	9.020.000
Höhn	2.305	3%	3%	341.113	3.510.000	3.510.000
Hof	6.684	4%	4%	641.130	8.000.000	8.330.000
Köln-Rondorf	1.271	0%	0%	162.000	2.580.000	2.590.000
Königsee	2.394	0%	0%	217.957	2.450.000	2.400.000
Lahnstein	2.731	0%	0%	395.479	4.970.000	5.140.000
Lübbenau I	12.232	16%	16%	1.212.390	10.250.000	10.420.000
Lübbenau II	3.273	---	8%	278.056	---	2.640.000
Lübeck	1.015	---	0%	158.794	---	2.300.000
Magdeburg	1.732	---	5%	244.272	---	3.050.000
Markoldendorf	1.130	0%	0%	132.663	1.550.000	1.590.000
Melsungen	8.366	0%	0%	446.145	5.830.000	5.580.000
Merseburg	1.581	10%	10%	123.154	1.540.000	1.540.000
Michelstadt	945	0%	0%	126.582	1.560.000	1.580.000
Mylau	2.249	6%	6%	168.378	1.920.000	1.940.000
Nordhausen	6.766	1%	1%	513.153	5.620.000	5.640.000
Nordsteimke	7.004	11%	11%	652.173	6.890.000	7.170.000
Ochsenfurt	1.200	0%	0%	64.800	900.000	910.000
Osnabrück	4.207	---	0%	391.686	---	4.890.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	836.755	9.580.000	10.040.000
Pfaffenhofen	953	0%	0%	82.167	1.310.000	1.270.000
Pudersbach	2.217	26%	26%	104.703	1.940.000	1.980.000
Radeberg	14.854	0%	0%	1.370.433	21.540.000	21.930.000
Remscheid	1.917	0%	0%	329.117	3.770.000	4.110.000

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2023	Leerstand 31.12.2024	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2023	31.12.2024
Rendsburg	3.922	7%	5%	514.566	6.220.000	6.430.000
Sangerhausen	2.524	3%	5%	172.038	1.880.000	1.810.000
Schmalkalden	2.231	---	0%	176.013	---	2.290.000
Schmallenberg	6.690	10%	7%	702.228	8.680.000	8.780.000
Schneeberg I	2.478	0%	0%	289.181	3.330.000	3.610.000
Schneeberg II	1.716	3%	3%	135.866	1.460.000	1.490.000
Schwarmstedt	971	---	0%	54.422	---	540.000
Seehausen	1.046	0%	0%	124.815	1.390.000	1.500.000
Sigmaringen	2.100	0%	0%	123.243	1.490.000	1.540.000
Staßfurt	3.176	0%	13%	302.382	3.250.000	3.480.000
Sternberg	1.268	0%	0%	140.736	1.100.000	1.150.000
Storkow	1.485	---	0%	218.681	---	2.730.000
Strasburg	1.156	---	0%	43.320	---	430.000
Teltow	801	---	0%	138.312	---	1.800.000
Templin	4.543	10%	10%	289.860	2.970.000	3.020.000
Traben-Trarbach	2.839	1%	1%	233.797	2.900.000	2.920.000
Waldeck	2.379	0%	0%	232.435	2.640.000	2.790.000
Waltershausen	2.909	0%	0%	155.014	2.220.000	2.010.000
Westerburg	2.132	---	2%	284.616	---	3.420.000
Wildau	1.472	0%	0%	227.464	2.690.000	2.960.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	536.237	5.600.000	5.630.000
Wurzen	3.423	7%	7%	224.350	1.730.000	2.020.000
Zeitz	20.219	0%	0%	1.506.000	16.400.000	17.600.000
Zell unt. Aichelberg	10.133	0%	0%	1.176.001	14.100.000	15.290.000
	309.482	4,1%	3,4%	26.804.801	276.360.000 ¹⁾	323.400.000

1) im Vorjahr 283.060.000 inklusive der veräußerten Immobilie in Büdelsdorf

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024, sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Nicht inhaltlich geprüft habe ich die Angaben zu den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten der Bestandsobjekte und den daraus abgeleiteten Angaben zum NAV.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von

mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates
für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers
für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungs-

vermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

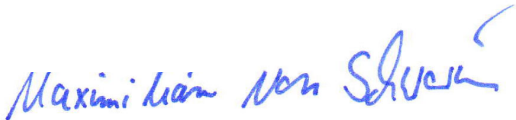
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gege-

benheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben im Konzernlagebericht sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 21. Mai 2025


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

Tel.: 030 / 555 79 26 - 0
Fax: 030 / 555 79 26 - 2

E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de