



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2026

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Umsatzerlöse	7.687	7.390
Konzernergebnis	925	893
Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	0,19
Funds From Operation (FFO)	2.602	2.698
FFO je Aktie (in €)	0,54	0,56

Bilanz

	31.03.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	261.650	257.333
Eigenkapital	48.371	47.446
Eigenkapitalquote (in %)	18,5	18,4
Nettoverschuldung	205.812	198.711
Liquide Mittel u. Wertpapiere	1.157	996

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	59,3	57,8
Ø Zinssatz (in %)	3,27	3,19
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,7	7,4
Net Asset Value (NAV)	146.764	144.175
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	30,57	30,04

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	98	94
Nettomieten (annualisiert)	28.373	28.095
Vermietbare Fläche (in qm)	329.171	324.310
Vermietungsquote (in %)	92,0	92,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,9	4,6

Bericht über das erste Quartal 2026

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Quartalsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten drei Monaten 2026 informieren. Diese waren geprägt vom Erwerb weiterer Immobilien, der Übernahme mehrerer Objekte von den Verkäufern in die Eigenverwaltung, die Veräußerung bzw. deren Vorbereitung für das leere Teilobjekt Dinslaken sowie die Objekte Schwarmstedt und Sangerhausen, die Arbeit an weiteren Zukäufen und bedeutenden Vermietungserfolgen nebst Umbauplanungen.

Umsatz und Ergebnis leicht gesteigert, FFO wegen Hammer/B1 rückläufig

Im ersten Quartal 2026 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 7,7 (Vj. 7,4) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 4,9 (4,5) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,2 (1,2) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 925 (Vj. 893) T€. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,6 (2,7) Mio. €, entsprechend 0,54 (0,56) € je Aktie.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2026 die Erträge von 90 Bestandsobjekten. Durch die Insolvenz von Hammer und den Auszug des B1 Baumarkts in Dinslaken fehlten gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund 250 T€ an Mieterträgen, die fast 1:1 auf den FFO durchschlugen und größtenteils noch nicht kompensiert werden konnten. Im zweiten Quartal kommen die Objekte Elsenfeld, Ochsenhausen und Vöhringen hinzu, zeitweise auch Düren und Osnabrück II. Zum dritten Quartal folgen voraussichtlich Adelsdorf, Freiberg und Hersbruck. Umgekehrt fallen die Erträge diverser Verkaufsobjekte weg.

Übernahme von Objekten in die Verwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ standen im ersten Quartal die Übernahme von mehreren im Vorjahr erworbenen Objekten in die Verwaltung und diverse Umbaumaßnahmen im Vordergrund. Auch wurden etliche weitere Umbauprojekte angestoßen bzw. vorbereitet und mehrere neue langfristige Mietverträge sind geschlossen worden.

In Apolda und Schneeberg findet mit Netto bzw. ALDI jeweils eine Vergrößerung der Mietflächen statt und überdies eine moderne Neuaufstellung, etwa durch Umstellung der Heizung auf Wärmepumpe. Die entsprechenden Bauanträge sind bereits gestellt. In Apolda soll spätestens 2027 und in Schneeberg bereits ab Sommer 2026 umgebaut werden. In Melsungen findet beim Herkules-Baumarkt ebenfalls eine energetische Aufwertung statt. Grundlage sind jeweils langfristige neue Mietverträge, die Ende 2025 geschlossen wurden. In Bergkamen investiert DEFAMA gemeinsam mit JYSK, um die Verkaufsfläche zu vergrößern, und hat dazu den Mietvertrag ebenfalls langfristig neu abgeschlossen.

In Heinsberg steht DEFAMA kurz vor dem Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrags mit EDEKA. Neben der Modernisierung und Vergrößerung der vom Mieter genutzten Fläche innerhalb des Gebäudes wird hier auch die Mall umgestaltet werden, was den Standort für alle Mieter attraktiver macht. Der Bauantrag wurde seitens EDEKA bereits gestellt, die Maßnahmen sollen noch in diesem Jahr durchgeführt werden.

In Zeitz, dem flächen- und mietertragsmäßig größten Objekt von DEFAMA, konnte nach der schon 2024 erfolgten langfristigen Verlängerung mit toom nun auch ein neuer langfristiger Vertrag mit Kaufland geschlossen werden. Hier sollen gemeinsam mit Kaufland rund 6 Mio. € in eine grundlegende Modernisierung investiert werden. Diese beinhaltet die Umstellung der Heizung auf eine Wärmepumpe, neue Lüftungsanlage und Kühlmöbel mit einer modernen Wärmerückgewinnung sowie die Umstellung der Parkplatzbeleuchtung auf LED.

Insgesamt wird DEFAMA in die genannten Projekte rund 5 Mio. € investieren. Durch die erfolgten Vertragsverlängerungen wurden jährliche Mieterträge von mehr als 2 Mio. € langfristig gesichert. Bezogen auf die jeweiligen Laufzeiten von durchschnittlich gut 10 Jahren entspricht dies Mieterlösen von insgesamt über 22 Mio. €. Unter den erwähnten Mietverhältnissen finden sich vier der „Top 12“-Mietverträge des gesamten Portfolios von DEFAMA einschließlich des mit Abstand größten Einzelvertrags überhaupt.

In Stelle wurde ein neuer langfristiger Mietvertrag mit Fressnapf für eine als Leerstand erworbene Fläche von 430 qm geschlossen. Das Objekt ist damit jetzt voll vermietet. In Freudenstadt wurde ein neuer Mietvertrag mit Café Wetzels für eine Teilfläche von gut 400 qm des ehemaligen A.T.U geschlossen, für die übrigen Flächen laufen Verhandlungen. In Höhn wurde bereits ein Mietvertrag mit einem Fitness-Studio unterzeichnet, welcher eine künftige Vollvermietung sicherstellt. Hier gibt es auch mit anderen Mietern Gespräche mit dem Ziel, das Objekt umfassender neu aufzustellen.

In Osnabrück wurde für die ehemalige Hammer-Fläche, welche aufgrund der Insolvenz des Mieters seit Jahresanfang leer steht, ein neuer langfristiger Vertrag unterzeichnet. REWE richtet dort einen „ZooRoyal“-Markt ein. Mit über 2.100 qm handelt es sich um eine der größten Leerflächen im Bestand von DEFAMA. Der Umbau soll nach Vorliegen der Baugenehmigung noch in diesem Jahr abgeschlossen werden und führt ab 2027 zu einem Mietniveau über dem beim Erwerb durch DEFAMA.

Portfolio umfasst aktuell 98 Standorte

Am 6.2. unterzeichnete DEFAMA Kaufverträge über drei Immobilien in Hersbruck und Adelsdorf (beide Bayern) sowie in Freiberg (Sachsen) mit vermietbaren Flächen von zusammen rund 3.400 qm. Langjährige Mieter der 2006 gebauten Objekte sind ALDI Süd im 20 km östlich von Nürnberg gelegenen Hersbruck und Würth in Freiberg, rund 30 km westlich von Dresden. Der etwa 2000 erbaute Fachmarkt im 30 km nördlich von Nürnberg gelegenen Adelsdorf ist an einen E-Bike-Händler vermietet. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf gut 300 T€. Der saldierte Kaufpreis beträgt 3 Mio. €.

Am 12.2. schloss DEFAMA Kaufverträge über zwei weitere Immobilien in Düren (Nordrhein-Westfalen) und Osnabrück (Niedersachsen) mit vermietbaren Flächen von zusammen rund 2.300 qm. Langjähriger Mieter beider Objekte ist Netto. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf gut 530 T€. Der saldierte Kaufpreis beträgt 5,5 Mio. €. Zum Quartalsende bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 98 Objekten mit 28,4 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete, die zu 92% vermietet sind.

Veräußerung der Objekte Sangerhausen, Schwarmstedt und des leeren Teilobjekts Dinslaken

DEFAMA hat für die Objekte Sangerhausen, Schwarmstedt und das leerstehende Gebäude des ehemaligen B1 Baumarkts in Dinslaken jeweils notarielle Verkaufsverträge unterzeichnet. Die Veräußerung der beiden ersteren erfolgt aufgrund der geringen Größe bzw. kleinteiligen Mieterstruktur, mit dem Teilobjekt Dinslaken trennt sich DEFAMA von der rund 6.700 qm umfassenden und mit Abstand größten Leerstandsfläche im Portfolio.

Die Kaufpreise für die drei Objekte summieren sich auf 6,1 Mio. €. Dem stehen abgehende Nettokaltmieten von 225 T€ pro Jahr gegenüber. Mit Abwicklung der drei Verkäufe, welche bis Ende des zweiten Quartals 2026 stattfinden dürften, fließen DEFAMA nach Tilgung der jeweiligen Bankdarlehen insgesamt rund 2 Mio. € an Liquidität zu.

NAV klettert auf 30,57 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2026 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 30,04 € je Aktie zum Ende des Jahres 2025 belief sich der NAV per 31.3. auf 30,57 € je Aktie. Effekte aus den Zukäufen sowie dem Vollzug der Veräußerung des Objekts Sangerhausen und des Teilobjekts Dinslaken sind darin noch nicht enthalten. Diese werden aufgrund der Verkaufspreise nahe dem Gutachterwert jedoch gering sein. Auch erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios.

Ausblick

Mit insgesamt fünf Zukäufen im ersten Quartal setzte sich die Transaktionstätigkeit im Jahr 2026 erneut auf Rekordniveau fort – noch nie zuvor war im saisonal bedingt ruhigen Auftaktquartal mehr als ein einziger Objektkauf beurkundet worden. Umgekehrt wurden für die Objekte Sangerhausen, Schwarmstedt und das Gebäude des ehemaligen B1 Baumarkts in Dinslaken jeweils notarielle Verkaufsverträge unterzeichnet. Die Veräußerung der beiden ersteren erfolgt aufgrund der geringen Größe bzw. kleinteiligen Mieterstruktur, mit dem Teilobjekt Dinslaken trennt sich DEFAMA von der mit Abstand größten Leerstandsfläche im Portfolio.

Da sich weiterhin zahlreiche Objekte zu attraktiven Preisen in der Ankaufprüfung befinden, ist der Vorstand optimistisch, dass im Gesamtjahr 2026 erneut ein hohes Kaufvolumen erreicht wird. Zudem befinden sich diverse Umbauprojekte in Planung oder Umsetzung, 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.

Daher bestätigt DEFAMA die für das Geschäftsjahr 2026 gesetzten Ziele eines Jahresüberschusses von mindestens 5 Mio. €, Funds From Operations (FFO) von mindestens 10,8 Mio. €, einer Erhöhung der Vermietungsquote auf über 96% und einer weiteren Dividendenerhöhung. Durch die Zahlen des ersten Quartals und die jüngsten Vermietungserfolge wurde hierfür schon eine gute Grundlage gelegt.

Zentrale Herausforderung für 2026 bleibt die Kompensation der wegfallenden 1 Mio. € im FFO durch die Hammer-Insolvenz und B1-Auszug. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten zur Vermietung sowie Umbauphasen und mietfreier Zeiten ist dies mit den Leerstandsflächen selbst nicht realisierbar, zumal die Finanzierung ja unverändert weiterläuft. Die Lücke soll vielmehr durch das Zusammenspiel von zusätzlichen Erträgen aus neu erworbenen Objekten, erhöhten Mieten im Bestand und unterproportionalen Kostensteigerungen geschlossen werden.

Basis des Erfolgs von DEFAMA bleibt auch in Zukunft zum einen die konzerninterne Verwaltung und ständige Weiterentwicklung des Portfolios gemeinsam mit den Mietern, zum anderen die solide Finanzierung primär mit lokalen Banken und Sparkassen. Da Instrumente wie Anleihen, Schuldscheindarlehen und Ähnliches stets gemieden und die Objekte grundsätzlich langfristig finanziert wurden – per Ende März 2026 lag die durchschnittliche Zinsbindung bei 7,7 Jahren – sieht sich DEFAMA als Profiteur des aktuellen Marktumfelds, in dem die verlässliche Abwicklung bei Transaktionen zuletzt oft wichtiger als der höchste Preis war.

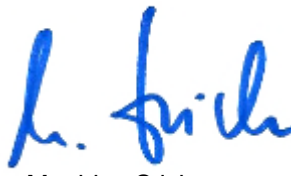
Wichtig für die Finanzierung des Wachstums ist die Realisierung des Aufwärtigungspotenzials, das aus durchgeführten Umbaumaßnahmen mit eigenen Mitteln und der oftmals weit fortgeschrittenen Tilgung bei seit längerer Zeit im Bestand befindlichen Objekten folgt. Hier konnten in den ersten Monaten 2026 etliche größere Erfolge verzeichnet werden. Bei mehreren großen Objekten steht die Hebung des Potenzials noch aus, was bedeutende Liquiditätszuflüsse mit sich bringen würde. Zudem verfügt DEFAMA über erhebliche ungenutzte Kreditlinien und ist damit in der Lage, bei Bedarf unabhängig von Finanzierungszusagen für Kaufobjekte zu agieren.

Unsere diesjährige Hauptversammlung findet am 13. Juli 2026 in Berlin wieder als hybride Veranstaltung statt. Neben der Teilnahme vor Ort erfolgt eine Live-Übertragung ins Internet, wobei jeder Zuschauer auch Fragen per Video oder im Chat stellen kann. Hierzu möchten wir Sie herzlich einladen.

Berlin, 28. Mai 2026



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2026 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2026	31.12.2025
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	73.108	77.324
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	40.593.056	40.124.379
2. Bauten	209.965.865	207.179.591
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.069.080	991.848
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.279.878	3.663.605
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	146	146
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	304.135	276.348
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.438.041	1.645.912
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.286.029	1.248.839
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.157.480	995.928
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.482.862	1.129.200
Summe Aktiva	261.649.680	257.333.120
PASSIVA	31.03.2026	31.12.2025
A. Eigenkapital	48.371.243	47.446.207
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.100.785	1.711.526
2. Sonstige Rückstellungen	1.492.353	1.319.885
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	206.969.721	199.706.825
2. Erhaltene Anzahlungen	0	1.950.000
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185.729	1.528.593
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.508.423	3.640.243
D. Rechnungsabgrenzungsposten	21.426	29.841
Summe Passiva	261.649.680	257.333.120

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.03.2026 (alle Angaben in €)

	1-3/2026	1-3/2025
Umsatzerlöse	7.686.594	7.389.805
Bestandsveränderungen	27.786	116.340
Sonstige betriebliche Erträge	461.340	134.266
Personalaufwand	912.078	825.620
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.378.699	2.297.630
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	4.884.943	4.517.161
Abschreibungen	1.962.021	1.805.627
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.922.922	2.711.534
Finanzergebnis	- 1.703.158	- 1.538.276
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.219.764	1.173.258
Steuern vom Einkommen und Ertrag	190.991	182.835
Ergebnis nach Steuern	1.028.773	990.423
Sonstige Steuern	103.737	97.755
Periodenüberschuss	925.036	892.668

Finanzkalender

13. Juli 2026	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2026	Halbjahresbericht 2026
21.-24. September 2026	Baader Investment Conference, München
11./12. November 2026	Münchener Kapitalmarkt Konferenz, München
November 2026	Neun-Monats-Bericht 2026
23.-25. November 2026	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2027	Vorläufige Jahreszahlen 2026
Mai 2027	Geschäftsbericht 2026



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

Tel.: 030 / 555 79 26 - 0
E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de