



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2026

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Umsatzerlöse	15.846	15.195
Konzernergebnis	1.187	1.834
Ergebnis je Aktie (in €)	0,25	0,38
Funds From Operation (FFO)	5.064	5.484
FFO je Aktie (in €)	1,05	1,14

Bilanz

	30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	262.103	257.333
Eigenkapital	48.633	47.446
Eigenkapitalquote (in %)	18,6	18,4
Nettoverschuldung	203.974	198.711
Liquide Mittel u. Wertpapiere	986	996

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,4	57,8
Ø Zinssatz (in %)	3,38	3,19
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,7	7,4
Net Asset Value (NAV)	147.229	144.175
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	30,67	30,04

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	98	94
Nettomieten (annualisiert)	28.805	28.095
Vermietbare Fläche (in qm)	321.474	324.310
Vermietungsquote (in %)	94,2	92,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,8	4,6

Bericht über das erste Halbjahr 2026

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Halbjahresbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten sechs Monaten 2026 informieren. Diese waren geprägt vom Erwerb weiterer Immobilien, der Übernahme mehrerer Objekte von den Verkäufern in die Eigenverwaltung, die Veräußerung des leeren Teilobjekts Dinslaken sowie der Objekte Schwarmstedt und Sangerhausen, die Arbeit an weiteren Zukäufen und bedeutenden Vermietungserfolgen nebst Umbauplanungen sowie dem Umzug der Firmenzentrale in neue Räume.

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

Im ersten Halbjahr 2026 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 15,8 (Vj. 15,2) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 9,2 (9,0) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,7 (2,4) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,2 (Vj. 1,8) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 5,1 (5,5) Mio. €, entsprechend 1,05 (1,14) € je Aktie.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2026 die Erträge von 90 Bestandsobjekten. Im zweiten Quartal kamen die Objekte Elsenfeld, Ochsenhausen und Vöhringen hinzu, ab Mai auch Düren und Osnabrück II. Zum dritten Quartal folgen Adelsdorf, Freiberg und Hersbruck, ab August auch Nordenham. Umgekehrt fallen die Erträge diverser verkaufter Objekte weg.

Durch die Insolvenz von Hammer und den Auszug des B1 Baumarkts in Dinslaken fehlten im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund 540 T€ an Mieterträgen. Diese schlugen fast 1:1 auf den FFO sowie das Ergebnis durch und konnten größtenteils noch nicht kompensiert werden.

Übernahme von Objekten in die Verwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ standen im ersten Halbjahr die Übernahme von mehreren im Vorjahr erworbenen Objekten in die Verwaltung und diverse Umbaumaßnahmen im Vordergrund. Auch wurden etliche weitere Umbau-Projekte 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. In Apolda läuft der Bauantrag, ab Anfang 2027 soll gebaut werden. In Schneeberg liegt die Baugenehmigung schon vor und der Umbau hat bereits begonnen. 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 hat DEFAMA einen neuen langfristigen Mietvertrag mit EDEKA unterzeichnet. 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. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor, 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 im April 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 Schmallenberg konnte eine Buchhandlung als neuer Mieter für eine Leerfläche gewonnen werden. In Freudenstadt wurde ein neuer Mietvertrag mit Café Wetzel 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 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. €. Am 13.5. erwarb DEFAMA den Thomas Philipps in Nordenham (Niedersachsen) mit einer Jahresnettomiete von rund 160 T€. Per 30.6. bestand das DEFAMA-Portfolio aus 98 Objekten mit 28,8 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete, die zu gut 94% 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, die alle bis 30.6. abgewickelt wurden, flossen DEFAMA nach Tilgung der jeweiligen Bankdarlehen insgesamt rund 2 Mio. € an Liquidität zu.

NAV klettert auf 30,67 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahrs 2026 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten sechs Monaten weiter erhöht. Nach 30,04 € je Aktie zum Ende des Jahres 2025 belief sich der NAV per 30.6. auf 30,67 € je Aktie. Dabei erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios.

Ausblick

Mit insgesamt sechs Zukäufen im ersten Halbjahr 2026 konnte DEFAMA das Portfolio erneut gut ausbauen, wobei insbesondere der hohe Lebensmittelanteil an den zusätzlichen Mieten hervorzuheben ist. Umgekehrt wurde das Portfolio durch den Verkauf der Objekte Sangerhausen, Schwarmstedt und des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen B1 Baumarkts in Dinslaken gestrafft und Liquidität freigesetzt.

Weiterhin befinden sich weiterhin zahlreiche Objekte zu günstigen Preisen in der Ankaufprüfung, teils in Exklusivität. Daher 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.

Da die Ergebnisse im zweiten Quartal 2026 leicht unter statt wie erwartet leicht über den Werten der ersten drei Monate lagen, hat DEFAMA die Prognose für das Gesamtjahr am 18.8. aktualisiert. Der Vorstand geht für das Gesamtjahr 2026 daher statt von einem FFO mindestens auf Vorjahresniveau von 10,8 Mio. € nunmehr von einem Rückgang um 4 bis 6 Prozent aus.

Beim angestrebten Konzernergebnis von mindestens 5 Mio. € waren aufgrund konkreter laufender Verhandlungen erwartete Verkaufsgewinne mindestens auf Vorjahresniveau mit eingeplant. Der Vorstand geht weiterhin davon aus, im laufenden Jahr noch einen oder mehrere Objektverkäufe beurkunden zu können, welche zu siebenstelligen Verkaufsgewinnen führen werden. Da DEFAMA nach HGB bilanziert, werden Verkäufe aber erst mit Kaufpreiserhalt ergebniswirksam. Somit wird die Ergebniswirkung von Objektverkäufen im kommenden Jahr eintreten. Das Konzernergebnis 2026 wird daher ohne nennenswerte Verkaufsgewinne voraussichtlich zwischen 2 und 3 Mio. € liegen.

An den Zielen, die Vermietungsquote auf 96% zu steigern und die Dividende für das laufende Geschäftsjahr erneut zu erhöhen, hält DEFAMA unverändert fest. Mit Blick auf die Zukunft hat der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entschieden, im Herbst ein Strategie-Update durchzuführen, um die im Dezember 2024 ausgegebenen Mittelfristziele („DEFAMA 2030“) vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen anzupassen.

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 DEFAMA seine Objekte grundsätzlich langfristig finanziert – per Ende Juni 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 Aufvalutierungspotenzials, 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. Insgesamt sind Finanzierungen seit einiger Zeit aufwändiger und langwieriger geworden, wobei DEFAMA es bislang dennoch stets gelang, durchgeführte Ankäufe gut zu finanzieren und regelmäßig Aufvalutierungen abzuschließen.

Berlin, 27. August 2026

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2026 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.06.2026	31.12.2025
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	68.890	77.324
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	42.344.356	40.124.379
2. Bauten	209.108.890	207.179.591
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.057.175	991.848
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.152.850	3.663.605
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	146	146
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	354.163	276.348
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.733.149	1.645.912
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.005.258	1.248.839
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	985.669	995.928
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.292.200	1.129.200
Summe Aktiva	262.102.746	257.333.120

PASSIVA	30.06.2026	31.12.2025
A. Eigenkapital	48.632.844	47.446.207
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	976.351	1.711.526
2. Sonstige Rückstellungen	1.248.258	1.319.885
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	204.959.873	199.706.825
2. Erhaltene Anzahlungen	0	1.950.000
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	892.187	1.528.593
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.375.187	3.640.243
D. Rechnungsabgrenzungsposten	18.046	29.841
Summe Passiva	262.102.746	257.333.120

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 (alle Angaben in €)

	1-6/2026	1-6/2025
Umsatzerlöse	15.845.539	15.195.407
Bestandsveränderungen	77.814	- 3.007
Sonstige betriebliche Erträge	726.101	181.317
Personalaufwand	2.006.527	1.721.457
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.451.827	4.611.849
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	9.191.100	9.040.411
Abschreibungen	4.023.704	3.649.008
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.167.396	5.391.403
Finanzergebnis	- 3.506.475	- 2.999.967
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.660.921	2.391.436
Steuern vom Einkommen und Ertrag	263.569	375.740
Ergebnis nach Steuern	1.397.352	2.015.696
Sonstige Steuern	210.715	181.199
Periodenüberschuss	1.186.637	1.834.497

Finanzkalender

24. September 2026	Baader Investment Conference, München
11. 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
Mai 2027	Quartalsbericht I/2027
Juli 2027	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2027	Halbjahresbericht 2027



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Düsterhauptstr. 40
D-13469 Berlin

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