

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2026

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

Angaben in T€	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Umsatzerlöse	23.803	22.963
Konzernergebnis	1.619	3.977
Ergebnis je Aktie (in €)	0,34	0,83
Funds From Operation (FFO)	7.642	8.185
FFO je Aktie (in €)	1,59	1,71

Bilanz

	30.09.2026	**31.12.2025**
Bilanzsumme	266.246	257.333
Eigenkapital	46.041	47.446
Eigenkapitalquote (in %)	17,3	18,4
Nettoverschuldung	209.429	198.711
Liquide Mittel u. Wertpapiere	1.095	996

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,6	57,8
Ø Zinssatz (in %)	3,41	3,19
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,5	7,4
Net Asset Value (NAV)	146.155	144.175
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	30,45	30,04

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	98	94
Nettomieten (annualisiert)	28.876	28.095
Vermietbare Fläche (in qm)	321.114	324.310
Vermietungsquote (in %)	94,2	92,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,8	4,6

Titelseite: Lebensmittelmarkt Annaberg-Buchholz, Sachsen

Bericht über die ersten neun Monate 2026

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

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

Umsatz leicht gesteigert, FFO wegen Hammer/B1 rückläufig

In den ersten neun Monaten 2026 erzielte DEFAMA bei einem Umsatz von 23,8 (Vj. 23,0) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 13,8 (15,2) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 2,3 (5,1) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,6 (Vj. 4,0) Mio. €. Enthalten war im Vorjahr ein positiver Sondereffekt aus der Veräußerung des Objekts Templin. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 7,6 (8,2) Mio. €, entsprechend 1,59 (1,71) € 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 folgten Adelsdorf, Freiberg und Hersbruck, ab August auch Nordenham. Umgekehrt fielen die Erträge diverser verkaufter Objekte weg.

Durch die Insolvenz von Hammer und den Auszug des B1 Baumarkts in Dinslaken fehlten in den ersten neun Monaten 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund 830 T€ an Mieterträgen. Diese schlugen fast 1:1 auf den FFO sowie das Ergebnis durch und konnten nur teilweise kompensiert werden.

Entwicklungen im Immobilien-Portfolio

Operativ standen in den ersten neun Monaten die Übernahme von mehreren, teils schon 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 liegt die Baugenehmigung vor, ab Anfang 2027 soll gebaut werden. In Schneeberg wurde der Umbau abgeschlossen, ALDI hat am 29.10. neu eröffnet. In Melsungen erfolgt beim Herkules-Baumarkt ebenfalls eine energetische Aufwertung. 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, der Umbau ist Ende Oktober gestartet.

In Zeitz, dem größten Objekt von DEFAMA, wurde nach der schon 2024 erfolgten langfristigen Verlängerung mit toom im April auch ein neuer langfristiger Vertrag mit Kaufland geschlossen. 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 investiert DEFAMA in die genannten Projekte rund 5 Mio. €. 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 ein Mietvertrag mit einem Fitness-Studio unterzeichnet, welcher eine künftige Vollvermietung sicherstellt.

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 im ersten Halbjahr 2027 abgeschlossen werden und führt dann zu einem Mietniveau über dem beim Erwerb durch DEFAMA.

In Wittenburg kam es im Zuge eines Hagelsturms zu einem großen Gebäudeschaden. Derzeit können die Mietflächen nicht genutzt werden. Eine grundsätzliche Deckungszusage der Versicherung liegt vor, die genauen Auswirkungen können jedoch noch nicht beziffert werden.

Portfolio erreicht 100 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 30.9. bestand das DEFAMA-Portfolio aus 98 Objekten mit 28,9 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete, die zu gut 94% vermietet sind.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte am 22.10. der Ankauf von zwei weiteren Objekten in Bayern. Somit wurde zum 31.10. erstmals die Marke von 100 Standorten im Portfolio erreicht.

Veräußerung von insgesamt vier leerstehenden bzw. kleinteiligen Objekten

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. Durch die drei Verkäufe, die alle im ersten Halbjahr abgewickelt wurden, flossen DEFAMA nach Tilgung der jeweiligen Bankdarlehen insgesamt rund 2 Mio. € an Liquidität zu. Nach dem Bilanzstichtag ging zum 1.11. die im September verkaufte Immobilie in Strasburg (Uckermark) ab; auch diese Veräußerung erfolgte aufgrund der geringen Objektgröße.

NAV klettert auf 30,45 € je Aktie

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate 2026 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten neun Monaten weiter erhöht. Nach 30,04 € je Aktie zum Ende des Jahres 2025 belief sich der NAV per 30.9. auf 30,45 € je Aktie. Effekte aus den im Oktober beurkundeten Zukäufen sind noch nicht enthalten. Auch erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios. Zu beachten ist die im Juli erfolgte Auszahlung der Dividende von 0,63 € je Aktie an die Aktionäre.

Ausblick

Mit insgesamt acht Zukäufen konnte DEFAMA das Portfolio im Jahresverlauf 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, Strasburg und des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen B1 Baumarkts in Dinslaken gestrafft und Liquidität freigesetzt. Weiterhin sind zahlreiche Objekte zu günstigen Preisen in der Ankaufprüfung, teils in Exklusivität. Zudem befinden sich diverse Umbauprojekte in Planung oder Umsetzung, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. Ferner 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. Zudem wurde die Prognose für das Konzernergebnis von 5 Mio. € auf 2 bis 3 Mio. € reduziert, da die erwarteten Verkaufsgewinne 2026 nicht in nennenswerter Größenordnung anfallen.

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. Derzeit besteht ein von großen Unwägbarkeiten geprägtes Umfeld, das zukunftsbezogene Aussagen ungewohnt schwierig für DEFAMA macht.

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 September 2026 lag die durchschnittliche Zinsbindung bei 7,5 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 vor allem bei seit längerer Zeit im Bestand befindlichen Objekten. Hier konnten in den ersten neun 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. Dies ermöglicht auch das am 5. November 2026 angekündigte Aktienrückkaufangebot für bis zu 100.000 eigene Aktien zum Preis von 18,00 Euro je Aktie, das noch bis zum 27.11. läuft.

Berlin, 20. November 2026



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2026 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2026	31.12.2025
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	64.672	77.324
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	43.850.167	40.124.379
2. Bauten	210.297.993	207.179.591
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.030.709	991.848
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.825.481	3.663.605
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	146	146
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	561.068	276.348
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.765.902	1.645.912
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.633.668	1.248.839
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.095.386	995.928
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.121.172	1.129.200
Summe Aktiva	**266.246.364**	**257.333.120**

PASSIVA	30.09.2026	31.12.2025
A. Eigenkapital	46.040.798	47.446.207
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	881.758	1.711.526
2. Sonstige Rückstellungen	1.350.507	1.319.885
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	210.524.634	199.706.825
2. Erhaltene Anzahlungen	0	1.950.000
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.139.677	1.528.593
4. Sonstige Verbindlichkeiten	6.298.982	3.640.243
D. Rechnungsabgrenzungsposten	10.008	29.841
Summe Passiva	**266.246.364**	**257.333.120**

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 30.09.2026 (alle Angaben in €)

	1-9/2026	1-9/2025
Umsatzerlöse	23.803.214	22.963.433
Bestandsveränderungen	284.719	275.736
Sonstige betriebliche Erträge	910.852	1.874.062
Personalaufwand	2.950.398	2.775.126
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.234.084	7.177.413
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	**13.814.303**	**15.160.692**
Abschreibungen	6.058.192	5.507.748
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**7.756.111**	**9.652.944**
Finanzergebnis	- 5.433.221	- 4.569.376
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**2.322.890**	**5.083.568**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	373.936	814.647
Ergebnis nach Steuern	**1.948.954**	**4.268.921**
Sonstige Steuern	330.363	291.525
Periodenüberschuss	**1.618.591**	**3.977.396**

Finanzkalender

23.-25. November 2026	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2027	Vorläufige Jahreszahlen 2026
Mai 2027	Geschäftsbericht 2026
Mai 2027	Quartalsbericht I/2027
2. Juli 2027	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2027	Halbjahresbericht 2027
November 2027	Neun-Monats-Bericht 2027



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Düsterhauptstr. 40
D-13469 Berlin

Tel.: +49 30 61621183 - 80
E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de