



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2025

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in T€	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	17.131	20.228	23.335	27.332	31.441
Konzernergebnis	5.038	5.398	4.169	4.571	5.584
Ø Aktienzahl (in Stück)	4.420.000	4.705.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
Ergebnis je Aktie (in €)	1,14	1,15	0,87	0,95	1,16
Funds From Operations (FFO)	7.061	8.583	9.680	10.042	10.820
FFO je Aktie (in €)	1,60	1,82	2,02	2,09	2,25
Dividende je Aktie (in €)	0,51	0,54	0,57	0,60	0,63 ¹⁾

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Bilanzsumme	156.260	199.334	218.137	239.543	257.333
Eigenkapital	28.121	41.331	42.907	44.742	47.446
Eigenkapitalquote (in %)	18,0	20,7	19,7	18,7	18,4
Nettofinanzschulden	123.075	150.864	161.815	188.582	198.711
Liquide Mittel	1.519	3.665	2.445	1.320	996

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	61,3	59,7	61,1	59,1	57,8
Ø Zinssatz (in %)	2,08	2,32	2,68	3,02	3,19
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,1	5,8	6,3	7,9	7,4
Net Asset Value (NAV)	86.673	109.448	114.193	132.680	144.175
Aktienzahl (in Stück)	4.420.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	19,61	22,80	23,79	27,64	30,04

Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Standorte	50	61	65	78	94
Nettomieten (annualisiert)	16.907	20.061	24.009	26.805	28.095
Vermietbare Fläche (in qm)	215.977	248.607	277.149	309.482	324.310
Vermietungsquote (in %)	95,0	93,8	95,9	96,6	92,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,8	4,8	4,7	4,5	4,6

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 2025	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 51

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. Per 31.12.2025 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



Sabine Georgi (stellv. Vorsitzende)
Diplom-Betriebswirtin



Reiner Sachs
Rechtsanwalt



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

das Jahr 2025 war ein in vielerlei Hinsicht außergewöhnliches – geschäftlich, geopolitisch, wirtschaftlich und auch an der Börse. Zu den vielfach besorgniserregenden Entwicklungen in der Welt wie dem andauernden Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und nun auch noch der Eskalation im Nahen Osten brauchen wir Ihnen nichts erzählen. Zugleich stagniert hierzulande die Wirtschaft, die Immobilienbranche schwächelt weiter und die Börse haussierte trotzdem – jedenfalls wenn man die richtigen Aktien im Depot hatte.

Für uns als Unternehmen haben steigende Zinsen, eine anhaltende Inflation und Veränderungen im Kundenverhalten Herausforderungen gebracht. Gleichzeitig hat sich unser Konzept, in kleinere Orte, in gute Handelslagen und gezielt in Nahversorgungskonzepte zu investieren, als sehr nachhaltig und stabil erwiesen. Da überrascht es nicht, dass neue Investoren in diesem Bereich aktiv werden wollen, während andere Segmente wie etwa Büroimmobilien weiterhin unter Druck stehen. Wir sehen uns dadurch in unserer Strategie bestätigt und werden diese auch zukünftig konsequent weiterverfolgen.

Am Ende des Jahres 2025 hat leider auch uns mit Hammer Fachmarkt eine Insolvenz „erwischt“. Hier hat sich bewährt, dass wir konsequent Klumpenrisiken vermeiden. Im Falle Hammer haben wir daher in den letzten Jahren bewusst nicht alle Standorte gekauft, die wir hätten erwerben können. So sind bei uns mit Görlitz, Nordhausen und Osnabrück jetzt „nur“ drei Objekte betroffen. Nichtsdestotrotz ist jede Insolvenz schlecht für die Zahlen und wirft Kapazitätsplanungen über den Haufen. Zusammen mit dem Auszug des B1 Baumarkts in Dinslaken im Zuge der Einstellung der Vertriebslinie durch die REWE-Tochter toom sank unsere Vermietungsquote von 96,6% per Ende 2024 auf 92,9% zum Ende 2025. Im Branchenvergleich immer noch sehr stark, für uns jedoch der niedrigste Wert unserer Historie.

Sehen lassen können sich aber unsere anderen Kennzahlen. Trotz leichter „Bremsspuren“ durch die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Hammer konnten wir den FFO um 8% auf 10,8 Mio. € und das Nettoergebnis um 22% auf 5,6 Mio. € steigern – beides neue Rekordwerte, ebenso wie der auf 31,4 Mio. € (+15%) erhöhte Umsatz. Leider machte der Aktienkurs die positive Geschäftsentwicklung nicht mit und stand am Jahresende fast unverändert bei knapp 28 €. Ein kleiner Trost ist vielleicht für Sie, liebe Aktionäre, dass wir auch der kommenden Hauptversammlung erneut eine Dividenden-erhöhung vorschlagen können; diesmal von 0,60 auf 0,63 € pro Aktie. Somit hat DEFAMA in jedem Jahr seit Gründung die Dividende erhöht – nunmehr zum elften Mal. Damit sind wir laut der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) eine von nur elf Firmen in Deutschland, welche mindestens zehn Dividendenanhebungen in Folge geschafft haben.

Erfolg und gute Zahlen kommen aber nicht von alleine. Anfang 2024 haben wir uns entschieden, die zuvor teilweise ausgelagerte Verwaltung unserer Immobilien wieder komplett zurückzunehmen. Uns war bewusst, dass wir uns damit sehr viel Arbeit aufgebürdet haben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden erstmals alle Betriebskostenabrechnungen über die 2023 eingeführte Verwaltungssoftware erstellt, was zu immensen Arbeitsbelastungen führte, insbesondere bei unseren Immobilienkaufleuten, da alle Kostenverteilschlüssel neu angelegt werden mussten. In den kommenden Jahren wird sich der erhebliche Aufwand durch schnellere und frühere Betriebskostenabrechnungen auszahlen, gleichzeitig sind wir so auch schon für weitere Ankäufe gut gerüstet.

Im Bereich Technik war 2025 das Jahr der Dachregeneration: Insgesamt haben wir 22.000 m² Dachflächen saniert, darunter mit Zeitz das Dach unseres flächenmäßig größten Einzelobjektes. Parallel wurden drei Parkplatzanlagen komplett neu angelegt und der Austausch von drei Gasheizungen und einer Ölheizung gegen Wärmepumpen umgesetzt. Weiterhin wurden unzählige Wartungen und Prüfungen beauftragt sowie sonstige Schäden behoben. Um diesen Arbeitsaufwand zu bewältigen, haben wir auch diesen Bereich personell ausgebaut.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Wir sind stolz auf eure Leistung. Besonders stolz sind wir auch auf die Tatsache, dass im vergangenen Jahr 92% unserer neuen Mitarbeiter über das Programm „Mitarbeiter werben Mitarbeiter“ den Weg zu uns gefunden haben. Wir haben also nicht nur ein hochmotiviertes Team, sondern sogar eines aus Menschen, die so gerne bei uns arbeiten, dass sie uns als Arbeitgeber weiterempfehlen.

Wir haben aber nicht nur in Personal investiert. In 2025 konnten wir eine neue Rekordzahl von 19 Standorten mit einer kumulierten Jahresmiete von über 2,6 Mio. € ankaufen. Einen auffälligen Schwerpunkt bildeten dabei mit acht Standorten die Drogeriemärkte – eine Branche, die wir für sehr stabil im aktuellen Umfeld halten. Auch waren die Immobilien im Durchschnitt jünger als unsere Objekte für gewöhnlich sind. Verkauft haben wir im gleichen Zeitraum unsere Objekte in Brand-Erbisdorf, Templin und Waltershausen, was einen positiven Einmaleffekt von rund 3 Mio. € vor Steuern und gut 4 Mio. € Liquiditätszufluss mit sich brachte. Zum 31.12.2025 ist unser Portfolio damit auf insgesamt 94 Objekte mit einem Wert von 352 Mio. € angewachsen.

Auch die Entwicklung unseres Bestandsportfolios ist, sieht man einmal von der erwähnten Hammer-/B1-Thematik ab, per Saldo sehr gut gelaufen. Wir konnten beispielsweise mit Netto in Apolda und Aldi Nord in Schneeberg für ihre bestehenden Filialen neue langfristige Mietverträge abschließen, welche eine grundlegende Modernisierung der Märkte durch die Mieter beinhalten. Auch für etliche weitere Standorte schlossen wir Verträge betreffend Verlängerungen und Neuvermietung ab, oft verbunden mit Umbaumaßnahmen. Erschreckend war die Dauer der Genehmigungsverfahren. Den Vogel schoss dabei die Projektentwicklung in Sternberg ab, wo das Verfahren 13 (!) Monate gedauert hat. Damit wurde dieser Umbau nicht wie geplant Mitte 2025 abgeschlossen, sondern erst in 2026 begonnen.

Als Bestandshalter von Immobilien ist unser komplettes Handeln auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Im Ankauf suchen wir die Lage, welche vor Ort die nachhaltigste im Sinne von „hier wird immer Handel stattfinden“ ist. Durch gezielte bauliche Optimierungen verlängern wir die Lebenszeit der Immobilien und mit Maßnahmen wie alte Heizungen gegen Wärmepumpen austauschen reduzieren wir erheblich unseren CO₂-Fußabdruck. So führten allein die vier oben genannten Umrüstungen auf Wärmepumpen zu einer künftigen CO₂-Einsparung von 173.513 kg pro Jahr.

An zahlreichen weiteren Projekten, die zu einer besseren energetischen Situation führen, arbeiten wir bereits. Daran ändern auch die Maßnahmen der Regierung zum Abwürgen der Energiewende nichts, die wir ebenso wie weite Teile der deutschen Wirtschaft nicht nachvollziehen können und die durch die explodierenden Preise für fossile Energieträger aufgrund des Iran-Kriegs nun endgültig ad absurdum geführt werden. Mit unserem seit Jahren komplett auf E-Autos umgestellten Fuhrpark und der systematischen Umrüstung unserer Immobilien auf Wärmepumpen sehen wir uns hier gut aufgestellt.

Das schwierige Marktumfeld macht uns im Gegensatz zu vielen anderen Immobilien-AGs weiterhin keine Sorgen, da wir bei unseren Bankdarlehen über eine durchschnittliche Zinsbindung von 7,4 Jahren verfügen, kontinuierlich aus den laufenden Mieten tilgen und weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben haben. Entsprechend hat sich mit insgesamt fünf Zukäufen im ersten Quartal 2026 die Transaktionstätigkeit erneut auf Rekordniveau fortgesetzt – noch nie zuvor konnten wir im saisonal bedingt ruhigen Auftaktquartal mehr als einen einzigen Objektkauf beurkunden.

Daher sind wir für die weitere Entwicklung der DEFAMA unverändert optimistisch für die Fortsetzung unseres profitablen Wachstumskurses. Zentrale Herausforderung für 2026 ist 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 aber im laufenden Jahr „nur“ ein FFO auf Vorjahresniveau realistisch. Bei Erreichen der angestrebten Vermietungsquote auf früherem Niveau und eines erneut guten Ankaufjahres ist für 2027 dann wieder mit einer Steigerung zu rechnen.

Aufgrund der sehr positiven Resonanz führen wir unsere Hauptversammlung wie schon in den letzten Jahren auch 2026 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 13. Juli 2026 in Berlin statt. Hierzu laden wir Sie schon jetzt – digital oder persönlich – herzlich ein.

Für Ihr Vertrauen danken wir Ihnen und freuen uns auf den weiteren gemeinsamen Weg!

Berlin, im Mai 2026

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 kam der Aufsichtsrat der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen vollumfänglich nach. In enger Kooperation mit dem Vorstand begleitete das Gremium die strategische Ausrichtung der Gesellschaft beratend und übte seine Kontrollfunktion kontinuierlich aus. Durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands blieb der Aufsichtsrat stets über die aktuelle Lage sowie die Geschäftsentwicklung informiert. Alle genehmigungspflichtigen Vorgänge wurden nach eingehender Prüfung durch den Aufsichtsrat verabschiedet.

Wirtschaftliches Umfeld und strategische Ausrichtung

Das Geschäftsjahr 2025 war für den Standort Deutschland von erheblichen Herausforderungen geprägt. Entgegen der anfänglichen Erwartung einer Erholung verharrte die deutsche Wirtschaft in einer Staginations- bis Rezessionsphase. Die Gründe hierfür waren vielschichtig und betrafen insbesondere hohe Standortkosten, Investitionszurückhaltung und Konsumflaute. Die neue Regierung konnte nach dem Kollabieren der Ampelkoalition bisher noch keine Trendwende herbeiführen.

Dank einer soliden Kapitalausstattung und schneller Entscheidungswege konnte die DEFAMA erneut attraktive Akquisitionsmöglichkeiten realisieren. Im elften Jahr ihres Bestehens knüpfte die DEFAMA damit nahtlos an die dynamische Expansion des vorangegangenen Jubiläumjahres an. Durch diese gezielten Zukäufe gelang es, die Marktposition als spezialisierter Bestandhalter für Fachmarktzentren weiter zu festigen und die Basis für künftiges Ertragswachstum zu verbreitern.

Zusammenarbeit und Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit

Turnusgemäß standen die Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung der am 18. Juli 2025 in Berlin stattgefundenen Hauptversammlung, da die Amtszeit des Aufsichtsrats mit deren Ablauf endete. Aufgrund der in unserer Geschäftsordnung festgeschriebenen Altersgrenze war eine erneute Kandidatur von Hans-Ulrich Rücker satzungsgemäß nicht mehr möglich. Wir nehmen dies zum Anlass, um dankbar auf die beeindruckende Wegstrecke zurückzublicken, die wir gemeinsam seit der Gründung der DEFAMA zurückgelegt haben. Auch wenn die formale Rolle geendet hat, bleibt die Verbundenheit bestehen. Frau Christine Hager stand für eine Wiederwahl ebenfalls nicht zur Verfügung. Wir danken ihr für die Zusammenarbeit herzlich und die Begleitung mit ihrer großen Fachkenntnis.

Die Hauptversammlung wählte Henrik von Lukowicz erneut in den Aufsichtsrat und als neue Mitglieder Sabine Georgi und Reiner Sachs. Als Team haben wir uns schnell zusammengefunden und vereinen Kontinuität mit neuen fachlichen Blickwinkeln. Wir freuen uns darauf, die Zukunft der Gesellschaft mitzugestalten.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, davon drei als Videokonferenz. An den Aufsichtsratssitzungen nahmen alle Aufsichtsräte vollzählig teil. Neben der laufenden Berichterstattung zur wirtschaftlichen Lage, zu Objekttransaktionen und zur Vermietungssituation befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit folgenden Themen:

- 25. April 2025 Bilanzsitzung, Beschlussfassung über den Dividendenvorschlag, Überprüfung der Bonus-Formel für den Vorstand, Planung der HV, Erörterung eines möglichen Aktienrückkaufprogramms, Kauf des Shoreline-Portfolios und Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit
- 15. Juli 2025 Ausblick und Vorbereitung Hauptversammlung
- 18. Juli 2025 Konstitution des neuen Aufsichtsrats – Wahl von Henrik von Lukowicz zum Vorsitzenden und Sabine Georgi zur stellvertretenden Vorsitzenden
- 1. Oktober 2025 Rückblick HV, Immobilienportfolio, Finanzierung, Terminplanung 2026
- 23. November 2025 Bericht Expo Real, Überprüfung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat, Personalthemen, Kapitalmarktaktivitäten

An den Sitzungen des Aufsichtsrats nahmen beide Vorstände teil, ausgenommen die konstituierende Sitzung des Gremiums. Der Vorstand erstattete dabei umfassend Bericht und informierte über relevante Themen und aktuelle Entwicklungen im Immobilienbereich. Schwerpunkte bildeten potenzielle Transaktionen inklusive deren Finanzierung, der Status laufender Umbaumaßnahmen sowie wesentliche Entwicklungen innerhalb des Bestandsportfolios und der Personalsituation. Zur Bilanzsitzung stand zudem der Abschlussprüfer für detaillierte Erläuterungen und Rückfragen persönlich zur Verfügung.

Jahresabschluss, Dividende und Hauptversammlung 2026

Am 23. April 2026 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2025 eingehend geprüft und erörtert. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, erläuterte die Prüfungsergebnisse und beantwortete weiterführende Fragen. Nach abschließender Prüfung billigte der Aufsichtsrat den vorliegenden Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DEFAMA seinen herzlichen Dank aus. Ihr hohes Engagement in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld bildete das Fundament für die erneut sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2025. Im Einklang mit der kontinuierlichen Dividendenpolitik schlägt der Aufsichtsrat vor, die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr weiter anzuheben, um die Aktionäre angemessen am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

Auf die Hauptversammlung am 13. Juli 2026 freuen wir uns besonders, denn dieser Tag ist der 10. Geburtstag des Börsenlistings der DEFAMA.

Berlin, den 13. Mai 2026



Henrik von Lukowicz

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -



Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsimmobilien

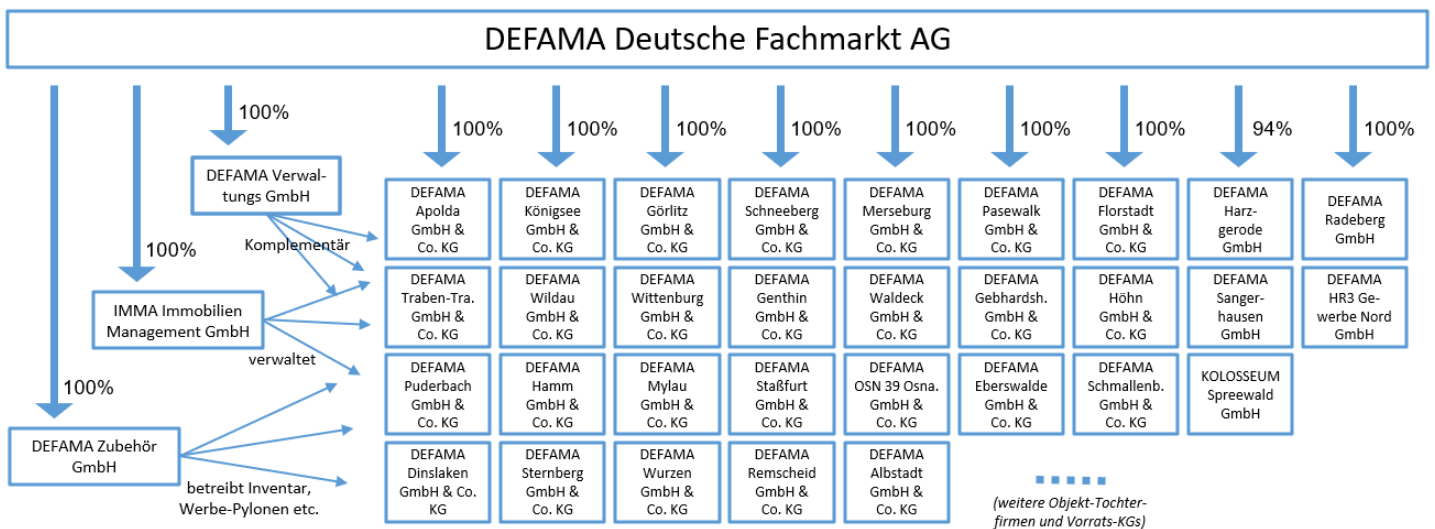
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsimmobilien in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management 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 Tochtergesellschaft erworben und finanziert. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:



Zum Bilanzstichtag hielten 68 Objekt-Tochterfirmen je eine Immobilie. Fünf jeweils an AWG vermietete Immobilien sind in einer Tochter gebündelt, analog auch fünf Drogeriemärkte und vier an JYSK vermietete Immobilien. In vier Firmen werden je zwei Immobilien gehalten. Insgesamt vier Immobilien sind 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 Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern. Die DEFAMA Zubehör GmbH vermietet Werbepylonen, Inventar oder andere in einzelnen Objekten benötigte Anlageeinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,2% (2024: -0,2%) und wuchs damit nach zwei Rezessionsjahren erstmals wieder leicht. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4%. Die Konsumausgaben des Staates stiegen noch etwas stärker um 1,5% vor allem aufgrund höherer Ausgaben für Gesundheit und Arbeitnehmerentgelte. Die Exporte sanken preisbereinigt um 0,3%; die Importe stiegen kräftig um 3,6%. Die Bauinvestitionen gingen erneut um 0,9% und damit das fünfte Mal in Folge zurück. Grund sind laut Destatis die anhaltend hohen Baupreise, was vor allem den Wohnungsbau bremste.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2025 gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt bei 2,2% (2024: 2,5%), wobei sich erneut vor allem Dienstleistungen deutlich um 3,5% verteuerten. Hingegen stiegen Warenpreise mit 1,1% unterproportional, dabei für Nahrungsmittel um 2,0%. Die Löhne stiegen nominal um 4,2% und die preisbereinigten Reallöhne um 1,9% an. Damit erreichte der Reallohnindex fast wieder das Niveau von 2019.

Branchenentwicklung: Aufschwung legte 2025 unerwartet eine Pause ein

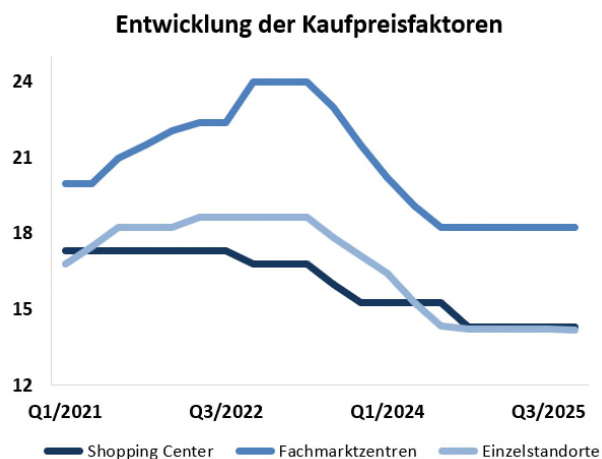
Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) bei 33,9 Mrd. €, ein Minus von 4% gegenüber dem Vorjahr. Einen Grund sieht JLL in den zu instabilen geopolitischen und ökonomischen Rahmenbedingungen. Institutionelle Investoren wie Versicherungen, offene Fonds, Staatsfonds oder Pensionskassen halten sich nach wie vor zurück.

Nach Segmenten hatten Wohninvestments mit 30% (2024: 30%) den größten Anteil am Transaktionsvolumen vor jeweils 19% bei Einzelhandelsimmobilien (Vj. 16%), Logistik (22%) und Büro (11%). Auf die „Big 7“-Städte entfiel laut JLL insgesamt ein Anteil von 44% (48%). Hier lag Berlin mit Abstand vor München und Hamburg, wobei das Ausbleiben größerer Bürodeals alle sieben Metropolen traf.

Preise für Einzelhandelsobjekte auf niedrigem Niveau stabilisiert

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte bei 6,5 (5,6) Mrd. €, wovon allein 730 Mio. € auf die Verkäufe des Oberpollinger in München und des Designer Outlet Center Neumünster entfielen. Neben innerstädtischen Waren- und Geschäftshäusern macht sich die Belebung laut JLL in einer konstanten Nachfrage nach Supermärkten und lebensmittelgeankerten Fachmärkten bemerkbar.

Die Renditeentwicklung des Sektors war erneut sehr stabil. Sowohl bei Fachmarktzentren (4,6%) als auch für einzelne Fachmärkte und Shopping Center (beide 5,9%) blieben die Spitzenrenditen übers Jahr unverändert. Gleiches galt auch für Geschäftshäuser, bei denen die Spitzenrendite bei 3,5% verharnte.



Zu Jahresanfang rechnete JLL für 2026 vor dem Hintergrund einer sich verbessernden Konjunktur und einer damit stärkeren Nachfrage auf den Vermietungsmärkten mit einem Anziehen des Investmentgeschehens. Jedoch werde man eine steigende Risikobereitschaft seitens der Investoren nur in Ausnahmefällen sehen, wobei das Interesse an alternativen Anlagen wie Infrastruktur und Rechenzentren steigt. Auf Jahressicht prognostiziert JLL ein Transaktionsvolumen von 35 bis 40 Mrd. €.

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 Kaufpreiskosten zu akzeptieren, was nun eine signifikant erhöhte Transaktionszahl möglich macht.

Geschäftsverlauf

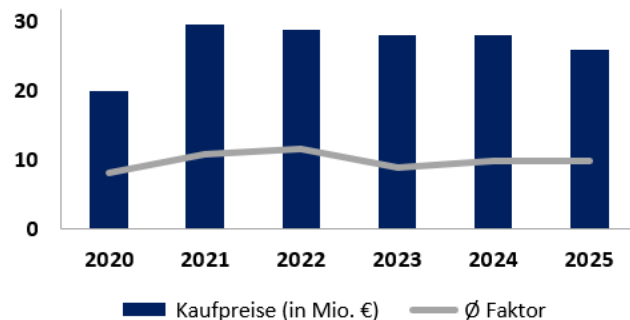
Neuer Rekord von 19 Objektkäufen durchgeführt

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir insgesamt neunzehn Objekte kaufen. Die Erwerbe erfolgten in acht Transaktionen von sieben verschiedenen Verkäufern. Das Ankaufvolumen lag insgesamt bei 26,1 Mio. € (netto) und damit etwas unter dem Niveau der Vorjahre.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf über 2,6 Mio. €. Somit bezahlten wir durchschnittlich das 9,9-fache der IST-Erträge. Im Vorjahr konnten wir 2,8 Mio. € an Nettomieten zu einem Durchschnittsfaktor von ebenfalls 9,9 kaufen. Dabei ist auffällig,

dass wir wie schon 2024 eine ganze Reihe von Großstadt-Standorten und erneut auch etliche sehr moderne Objekte erwerben konnten, die für uns sonst typischerweise signifikant zu teuer sind.

Ankaufvolumen und Kaufpreisfaktor



Der erste Kaufvertrag wurde am 31.1. beurkundet. Dabei erwarb DEFAMA einen Lebensmittelmarkt in Havelberg (Sachsen-Anhalt), einer Stadt knapp 100 km nördlich von Magdeburg. Die 1992 erbaute Immobilie steht auf einem 7.200 qm großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Fläche von knapp 3.000 qm. Wesentlicher Mieter ist EDEKA, eine leerstehende Teilfläche bietet Entwicklungspotenzial. Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale.

Am 28.5. kaufte DEFAMA einen Nahversorger in Wienhausen (Niedersachsen), wenige Kilometer westlich von Celle. Der Kaufpreis betrug 970 T€. Mieter des 1996 gebauten Objekts ist PENNY. Die vermietbare Fläche beträgt knapp 1.000 qm. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 100 T€. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im ganzen Ort.

Am 10.6. unterzeichnete DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Portfolio aus elf Fachmarkt-Standorten. Es handelte sich dabei um Immobilien in Annaberg-Buchholz, Bad Langensalza, Borna, Brand-Erbisdorf, Dresden, Leipzig, Meißen, Möhnesee, Stelle und Zschopau. Die vermietbaren Flächen belaufen sich auf insgesamt rund 13.600 qm. Der Vermietungsstand des Portfolios lag bei 97%. An acht der Standorte sind namhafte Drogeriemärkte die Hauptmieter. In fünf Fällen handelt es sich um dm-Drogerie mit den Objekten Bad Langensalza, Borna, Zschopau und zweimal Dresden. Die Standorte Brand-Erbisdorf und Möhnesee sind an Rossmann vermietet, das Objekt in Stelle an Budni, KiK und einen Bäcker. In Leipzig ist Fristo der Mieter. In Annaberg-Buchholz ist ALDI, Getränkewelt und ein Bäcker vertreten, in Meißen waren es ALDI und Pfennigpfeiffer. Die Jahresnettomiete des Portfolios betrug rund 1,5 Mio. €.

Am 6.9. erwarb DEFAMA einen AWG Modemarkt in Löbau und am 2.10. einen ACTION in Riesa (beide Sachsen). Beide Objekte weisen vermietbare Flächen von rund 1.000 qm und Jahresnettomieten von rund 100 T€ aus. Direkter Nachbar in Löbau ist Kaufland, in Riesa ein neu gebauter moderner Netto-Markt. Am 29.10. folgte ein Kaufvertrag über einen REWE in Bayreuth (Bayern), der gerade modernisiert und die Vertragslaufzeit verlängert hatte. Die vermietbare Fläche liegt hier bei 1.200 qm, die Jahresnettomiete bei rund 150 T€. Der Kaufpreis der drei Objekte zusammen betrug 3,2 Mio. €.

Am 22.12. unterzeichnete DEFAMA noch Kaufverträge über zwei Fachmärkte in Ochsenhausen (Baden-Württemberg) und Vöhringen (Bayern) mit zusammen rund 2.400 qm an vermietbaren Flächen. Langjährige Mieter des voll vermieteten Objekts in Vöhringen sind TEDi und ein Friseur, in Ochsenhausen sind es NKD, Takko und Schuh Mann. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf gut 320 T€. Der saldierte Kaufpreis betrug 3,24 Mio. €. Vöhringen und Ochsenhausen liegen etwa 20 bzw. 40 km südlich von Ulm. Beide Objekte sind Teil großer Einzelhandelsagglomerationen. In Ochsenhausen befinden sich EDEKA, ein Getränkemarkt und ein Fahrradgeschäft im selben Areal. In Vöhringen sind unter anderem LIDL, Kaufland, Müller Drogerie und Woolworth direkt benachbart.

Schlusspunkt des Jahres war am 29.12. schließlich der Kauf von Fachmärkten in Elsenfeld (Bayern) mit vermietbaren Flächen von rund 1.400 qm. Langjährige Mieter des voll vermieteten Objekts sind Fressnapf und Takko. Ferner ist auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die jährlichen Erträge belaufen sich insgesamt auf rund 180 T€. Der saldierte Kaufpreis für Immobilie und PV-Anlage betrug 1,7 Mio. €. Elsenfeld liegt 15 km südlich von Aschaffenburg. Das Objekt ist Teil einer großen Einzelhandelsagglomeration. Direkt benachbart sind LIDL, TEDi und KiK. Daneben finden sich unter anderem ALDI, dm-Drogerie, Fristo Getränke, Ernsting's family, ein Jawoll-Markt und eine Tankstelle im gleichen Areal.

Verkäufe in Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen durchgeführt

Im Geschäftsjahr 2025 wurden drei Objektverkäufe abgewickelt. Es handelte sich dabei um die bereits im Vorjahr beurkundete Veräußerung des Standorts in Templin sowie die Objekte Brand-Erbisdorf und Waltershausen. Erwerber waren jeweils namhafte Lebensmittelhandelsfilialisten. Die Verkaufspreise summierten sich auf 8,25 Mio. €. Aus den Transaktionen resultierte für DEFAMA ein positiver Einmal-effekt von rund 3 Mio. € vor Steuern. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierungen ergab sich ein Liquiditätszufluss von gut 4 Mio. € nach Steuern.

Die vermietbaren Flächen der verkauften Objekte beliefen sich insgesamt auf rund 9.800 qm, von denen zuletzt 73% vermietet waren. Die annualisierte Jahresnettomiete der drei Objekte lag bei 670 T€. Mit Templin trennte sich DEFAMA vom einzigen Baumarkt der kriselnden Hellweg-Gruppe, mit Waltershausen wurde der einzige (ehemalige) tegut-Markt und zugleich eine der größten Leerflächen im Portfolio abgegeben. Alle drei Objekte zählten mit Baujahr 1991 bzw. 1992 zu den ältesten im Bestand. In keinem der Objekte waren seit dem Erwerb bedeutende Investitionen getätigt worden.

Die Abwicklung des Verkaufs in Templin erfolgte im Juli und in Brand-Erbisdorf im Oktober. Der Verkauf von Waltershausen wurde zum Jahreswechsel 2025/26 durchgeführt. Auch künftig wird DEFAMA selektive Verkäufe prüfen.

Große Investitionen in Bestandsobjekte

Auch im Geschäftsjahr 2025 investierten wir erneut in unser Bestandsportfolio, meist gemeinsam mit den jeweiligen Mietern im Zuge von Neuvermietungen oder Modernisierungen. So wurde in Albstadt im Zuge des Wechsels von PENNY zu ACTION der komplette Parkplatz neu angelegt, wofür sich die Kosten auf rund 250 T€ beliefen. Der Innenausbau erfolgte durch ACTION als Mieter selbst. Die Eröffnung des modernisierten Marktes ist am 15. März 2025 erfolgt.

In Nordsteimke wurde die ehemalige Bürofläche im Obergeschoss für ein Fitness-Studio umgebaut. Die Investition betrug rund 650 T€. Die Fläche wurde im Oktober an den Mieter übergeben. In Brand-Erbisdorf wurde für Getränke Hoffmann der alte Vinyl-Boden in der ehemaligen Deichmann-Fläche zurückgebaut und ein neuer Rüttelboden eingebracht. Den übrigen Innenausbau führte der Mieter selbst aus. Die Eröffnung des Marktes erfolgte im September 2025. In Puderbach begannen im Herbst 2025 die Umbauarbeiten für Rossmann und sind inzwischen abgeschlossen worden. Insgesamt wurden hier gemeinsam rund 1 Mio. € investiert. Die Eröffnung des modernen Drogerie-Marktes fand am 28. März 2026 statt.

Größte Einzelinvestition des vergangenen Jahres war mit rund 1,5 Mio. € die Erneuerung des Daches in Zeitz für toom und Kaufland. Mit toom wurde bereits Anfang 2024 ein neuer langfristiger Mietvertrag geschlossen, mit Kaufland erfolgte dies im April 2026. In diesem Zuge soll gemeinsam mit Kaufland eine Investition von rund 6 Mio. € für eine Komplettmodernisierung des Marktes durchgeführt werden, voraussichtlich im Laufe des Jahres 2027. Bereits abgeschlossen ist auch die Erneuerung des Gründaches in Lübbenau für rund 750 T€, von denen 112 T€ als Förderung für die energetische Verbesserung an DEFAMA zurückflossen.

Deutlich verzögert hat sich der geplante Umbau der ehemaligen PENNY-Fläche in einen TEDI und einen EDEKA-Getränkemarkt in Sternberg. Zwar wurde der Bauantrag bereits Ende 2024 gestellt, die Genehmigung erfolgte aber erst im Januar 2026. So ist der Rückbau zwar längst abgeschlossen, der Umbau konnte aber erst dann starten. Die Übergabe an EDEKA erfolgte im April, die Eröffnung des Getränkemarktes ist für den 21. Mai 2026 geplant. Die Übergabe an TEDI soll Ende Mai erfolgen. Die Gesamtinvestition wird hier rund 600 T€ erreichen.

Angestoßen wurde ferner in Höhn eine größere Umgestaltung nach dem Auszug von NORMA in das benachbarte ehemalige EDEKA-Gebäude, den der Lebensmittelhersteller von DEFAMA erworben und in einen modernen Discounter umgebaut hat. Der Umbau für TEDI läuft bereits, zudem wird ein Fitness-Studio neu angesiedelt und weitere Mieter sollen modern aufgestellt werden. Insgesamt kann die Investition hier bis zu 1 Mio. € erreichen.

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 EDEKA in Havelberg, Heinsberg und Mylau, Netto in Apfelstädt und Barsinghausen, PENNY in Rendsburg und Schneeberg, ALDI und KiK in Nordsteimke oder JYSK in Apolda, Genthin, Heidenheim, Michelstadt und Wittenburg.

Darüber hinaus konnten wir etliche bedeutende Mietverträge langjährig verlängern und die Objekte dadurch aufwerten. Bestes Beispiel hierfür ist Netto in Apolda, wo wir im Zuge einer großen Investition und Erweiterung durch den Mieter selbst einen neuen 15-Jahres-Vertrag schließen konnten. Ähnliches gelang auch in Schneeberg mit ALDI: Hier wurde vereinbart, dass DEFAMA den Parkplatz saniert, während ALDI seinen Markt komplett selbst modernisiert und vergrößert, was ebenfalls einen neuen 15-Jahres-Vertrag mit sich brachte.

Ein wichtiger Erfolg war auch die langjährige Verlängerung mit dem Herkules-Baumarkt in Melsungen. In diesem Zuge wird das Objekt energetisch aufgewertet und vom Voreigentümer übernommene statische Mängel geregelt, was die Vertragssicherheit erhöht und Schlüssel für die Neuaufstellung anderer Flächen im Objekt ist.

... aber größere Leerstände durch Aufgabe der B1-Vertriebslinie und Hammer-Insolvenz

Erstmals in der Firmengeschichte muss DEFAMA zum Bilanzstichtag größere Leerstände im Portfolio ausweisen – und das gleich an mehreren Standorten. So stellte die Brüder Schläu Gruppe im Juni 2025 einen Insolvenzantrag, der auch die Sparte „Hammer Fachmärkte“ umfasste. Damit waren die drei Standorte Görlitz, Osnabrück und Nordhausen betroffen. Die zwei ersteren gab Hammer Ende 2025 schon auf, in Nordhausen sollte es mit einer Auffanggesellschaft weitergehen. Diese meldete aber am 27. Januar 2026 ebenfalls Insolvenz an. Parallel dazu gab die REWE-Tochter toom ihre Vertriebslinie „B1 Discount-Baumärkte“ per Ende 2025 auf und schloss in diesem Zuge auch den Standort Dinslaken.

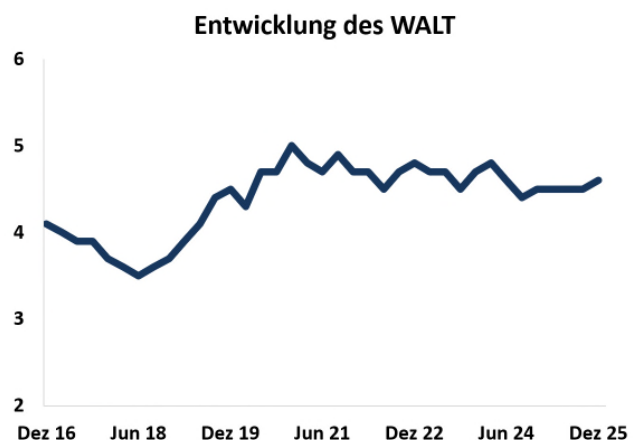
Jede einzelne der vier Flächen für sich allein stellt die größte Leerfläche in der DEFAMA-Historie dar, wobei die B1-Fläche nochmals mit Abstand am größten ist. Vor diesem Hintergrund sank die Vermietungsquote von 96,6% per Ende 2024 auf „nur“ noch 92,9% per 31.12.2025. Für alle vier Leerflächen sind Lösungen in Arbeit. Dank der erfolgreichen Nachvermietung der ehemaligen Hammer-Fläche an die REWE-Vertriebslinie ZooRoyal in Osnabrück und der Veräußerung des ehemaligen B1 Baumarkts in Dinslaken wird die Vermietungsquote schon Mitte 2026 wieder einen deutlich höheren Wert erreichen.

WALT aktuell bei 4,6 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 4,6 (Vj. 4,5) 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. Insgesamt spiegelt der derzeit höhere WALT somit unser aktives Asset Management wider, dürfte sich aber perspektivisch eher wieder im Bereich von rund 4 Jahren einpendeln.



Personalaufbau weiter fortgesetzt

Im Jahr 2025 waren im DEFAMA-Konzern inklusive Vorstand durchschnittlich 49,4 (Vj. 37,6) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 43,9 (31,3) Personen. Zum Jahresende lag die Zahl der beschäftigten Vollzeitkräfte bei 44,6 (35,9). Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Personalentwicklung der letzten zwei Jahre. Alle Zahlen darin beziehen sich dabei auf umgerechnete 40-Stunden-Vollzeitkräfte. Gut ein Viertel der Mitarbeiter im Konzern arbeitet Teilzeit zwischen 10 und 35 Stunden pro Woche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25
Holding / AM	8,6	9,0	9,7	11,0	11,3	11,7	12,2	12,5
Verwaltung	13,5	16,4	18,8	19,1	24,0	26,3	28,1	27,0
Hausmeister	4,5	4,9	5,0	5,0	5,8	5,7	5,5	5,5
Summe	26,5	30,3	33,5	35,1	41,1	43,7	45,8	45,0

Der größte Teil der Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, für die die Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH zuständig ist. Dazu verfügt IMMA über 12 Objektverwalter und ein achtköpfiges Technikteam. An den meisten Standorten sind externe Hausmeisterservices beauftragt, manche Hausmeister aber direkt bei der IMMA angestellt, wenn diese Struktur von Voreigentümern übernommen wurde. Das Asset Management (AM) ist in der Holding angesiedelt. Hier werden primär Transaktionen, Umbauprojekte und Vermietungsaktivitäten gesteuert.

Investitionen in Digitalisierung und Mitarbeiter beginnen sich auszuzahlen

Insgesamt hat DEFAMA sich nach der Personalanpassung im Jahr 2022 während der temporären Auslagerung von Teilen der Hausverwaltung nach deren Rückübernahme seit Anfang 2024 wieder verstärkt – unter anderem durch Schaffung einer zweiten Führungsebene – und setzte dies zur Bewältigung des Wachstums im Geschäftsjahr 2025 fort. Trotz der erneuten Rekordzahl an Zukäufen in 2025 und des geplanten weiteren Wachstums ist für das kommende Jahr nur ein unterproportionaler Personalausbau vorgesehen.

Hier zeigen sich erste Erfolge der getätigten Investitionen in Digitalisierung und Mitarbeiter, die sich in Zukunft weiter auszahlen werden. Ein interessantes Indiz ist die Entwicklung bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen (BKA). Wurde für 2023 vom externen Dienstleister keine einzige BKA vor dem Juni des Folgejahres verschickt, so war dies seitens IMMA für 2024 bis Ende März bereits für drei Objekte erfolgt – was den Eingang einer ersten Nachzahlung am 9.4. ermöglichte. Für 2025 wurden bis Ende März sogar schon die BKA für elf Objekte verschickt – teilweise schon Ende Januar bzw. Anfang Februar – so dass die erste Nachzahlung bereits am 25.2. einging.

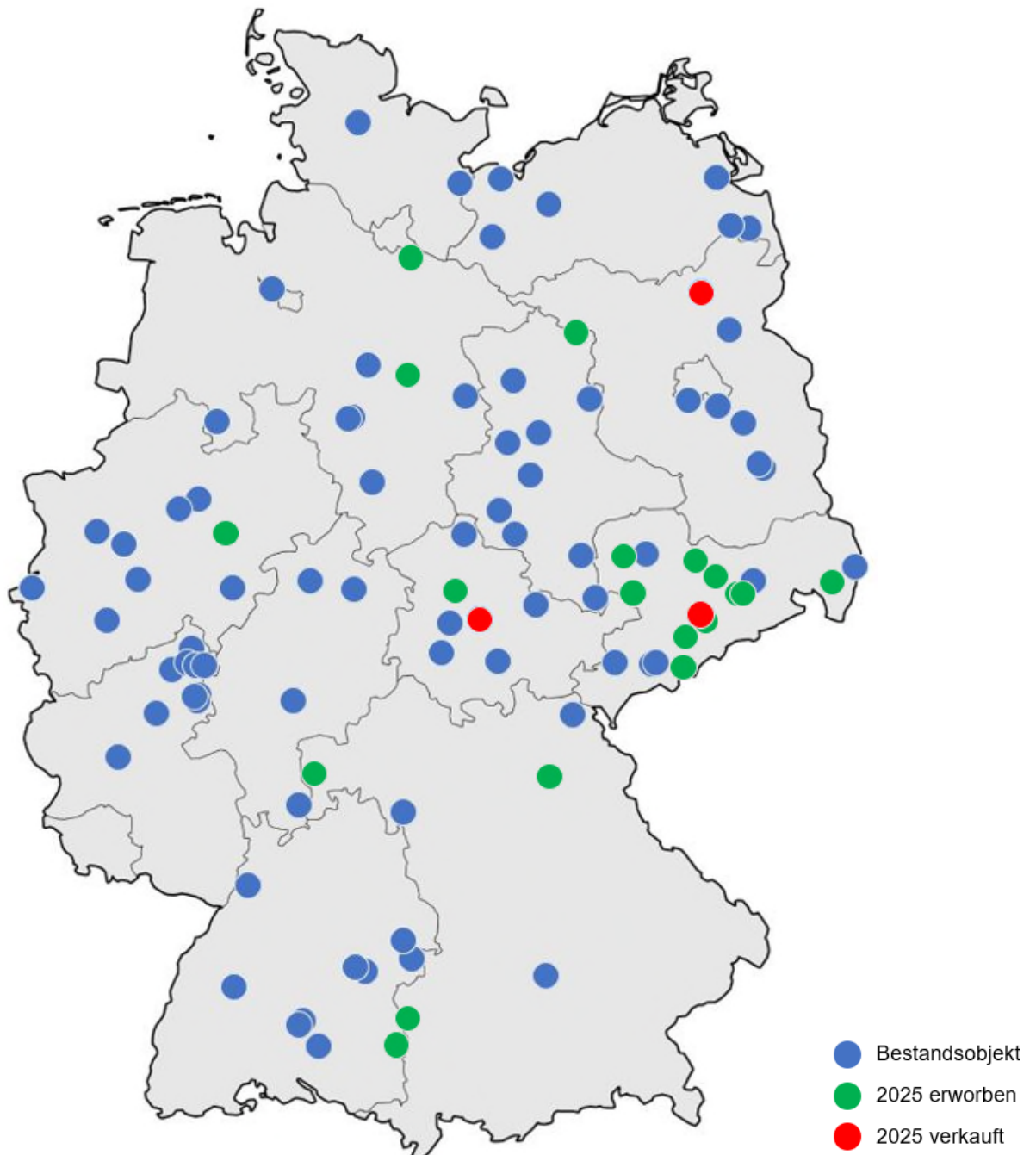
Für DEFAMA ist dies insoweit von positiver Bedeutung, als die geltend gemachten Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen schon für 2023 insgesamt rund 730 T€ umfassten und sich für 2024 bereits auf rund 940 T€ erhöht haben. Aufgrund des Portfoliowachstums und tendenziell überproportional steigender Nebenkosten – etwa im Bereich Energie – wird sich für 2025 voraussichtlich ein Wert von mehr als 1 Mio. € ergeben. Die schnellere Abrechnung durch die Objektverwalter im Zusammenspiel mit der Buchhaltung trägt somit dazu bei, Liquidität früher ins Unternehmen zurückzuholen und bringt positive Zinseffekte mit sich.

Portfolio

Per Ende 2025 umfasste unser Immobilien-Portfolio 94 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 324.310 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 28,1 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 92,9% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,6 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller aktuell im Bestand befindlichen DEFAMA-Standorte. Hier sind die 19 im Jahr 2025 erworbenen Objekte mit grünen Punkten markiert, die veräußerten Objekte Brand-Erbisdorf, Templin und Waltershausen sind rot. Saldierte um die Verkäufe fand die Hälfte des Portfoliowachstums in den westlichen Bundesländern statt. Per Ende 2025 befinden sich dort 53% unserer Standorte, in Ostdeutschland sind es 47%.













Im Fokus von DEFAMA ist und bleibt der Erwerb von meist etwas älteren Objekten in kleineren Städten. Jedoch kamen 2025 mit Dresden (2x) und Leipzig erneut drei Standorte in Großstädten sowie mit Stelle ein Objekt im Speckgürtel von Hamburg hinzu, ferner eine ganze Reihe von Objekten mit Baujahr 2020 oder jünger – ein ungewöhnlicher Glücksfall. Entscheidend sind aber auch künftig Mieterqualität und -zufriedenheit mit dem Standort sowie die Ankaufrendite, nicht das Gebäudealter oder 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 55% der Gesamtmietträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

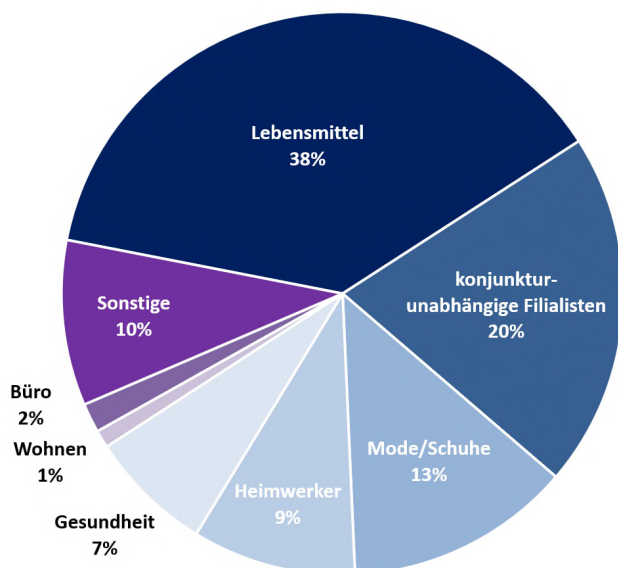
Auch hat DEFAMA mit allen großen Mietern Verträge an mehreren Standorten. Das senkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und Arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich beide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

Größte Mieter	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut 	20	11,8 %
Kaufland/LIDL 	7	8,7 %
REWE/PENNY 	10	7,3 %
toom Baumarkt 	4	5,7 %
JYSK 	14	4,6 %
H.H. Gruppe 	16	4,0 %
Rossmann 	9	3,6 %
dm-Drogerie 	8	3,3 %
Aldi Nord 	7	2,9 %
Takko 	11	2,8 %
AWG 	7	2,8 %
KiK 	13	2,8 %

Branchenmix mit hoher Konjunktur- 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 Gesamtmietträgen im Konzern. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 20% aus. Hierunter fallen vor allem Mieter wie dm, Rossmann, JYSK, Fressnapf, TEDI und Woolworth. Diese profitieren in Konjunkturkrisen erfahrungsgemäß vom Rückzug der Kunden in die eigenen vier Wände, dem sogenannten „Cocooning“.

Mieterträge nach Branche



Auf Mode/Schuhe entfallen 13%, wobei sich hier fast ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie AWG, Deichmann, Ernsting's family, KiK, NKD, Reno und Takko finden. Die große Zahl durchgeführter Mietvertragsverlängerungen in diesem Bereich zeigt, dass unsere Mieter offenbar keine Belastungen aus dem Online-Geschäft fürchten. Bremsend wirken eher fehlende zeitliche Ressourcen vieler Ansprechpartner. Der Bereich Heimwerker, zu dem vor allem die Baumärkte zählen, macht nur noch 9% aus und ist von weiter abnehmender Bedeutung.

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.

2025 kam es durch die Insolvenz von Hammer Fachmarkt erstmals seit längerer Zeit zu größeren Zahlungsausfällen bei einem filialisierten Mieter. In kleinerem Umfang gab es auch bei nicht-filialisierten Mietern Ausfälle. Von den Insolvenzen oder Sanierungssituationen anderer namhafter Handelsketten war DEFAMA nicht betroffen, da keiner der entsprechenden Filialisten im Bestand vertreten ist. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter auch im vergangenen Jahr zum weit überwiegenden Teil als sehr verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: neuer Rekordgewinn dank weiterem Wachstum und Verkaufserlösen

Im Jahr 2025 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 31,4 (Vj. 27,3) Mio. €. Hinzu kamen 3,9 (1,9) Mio. € an sonstigen betrieblichen Erträgen, großteils aus Objektverkäufen, und Bestandsveränderungen von 132 (163) T€.

Auf der Kostenseite fielen 3,9 (2,6) Mio. € für Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 10,3 (9,0) Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (7.241 T€), gefolgt von Wertberichtigungen (413), Abschluss-/Prüfungs- (389), Buchführungs- (309), Software/IT- (296) und Rechts-/ Beratungskosten (295) einschließlich externer Dienstleister, Kfz- / Reise- (250), Büro- (231) und Grundschuldkosten (151), sowie für Börsenlisting und IR/PR (158).

Unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 7,6 (6,6) Mio. € liegt das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bei 13,7 (11,2) Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 7,2 (6,2) Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 5,6 (4,6) Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 1,16 (0,95) € je Aktie. Einige Objekte trugen dabei nur zeitanteilig zum Umsatz bei, die jüngsten Zukäufe noch gar nicht.

Konzern-GuV 2025 der DEFAMA

Umsatzerlöse	31.440.979 €
Bestandsveränderungen	132.340 €
Sonstige betriebliche Erträge	3.916.011 €
Personalaufwand	- 3.900.068 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 10.255.562 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	21.333.700 €
Abschreibungen	- 7.624.677 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13.709.023 €
Finanzergebnis	- 6.493.397 €
Ergebnis d. gewöhl. Gesch.	7.215.626 €
Steuern	- 1.631.856 €
Konzernüberschuss	5.583.770 €

Vermögenslage: Bilanzstruktur gegenüber dem Vorjahr kaum verändert

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 252,0 (233,3) Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,6 (1,7) Mio. € betreffen großteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche sowie Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Die liquiden Mittel lagen zum Stichtag bei 1,0 (1,3) Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 47,4 (44,7) Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18,4% (18,7%). Die Rückstellungen liegen bei 3,0 (2,6) Mio. €. Größter Posten auf der Passivseite sind die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 199,7 (189,9) Mio. €, die größtenteils die Finanzierung der Immobilien betreffen. Die erhaltenen Anzahlungen sind ein zugeflossener Kaufpreis. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 1,5 (1,5) Mio. € betreffen primär die Objektbewirtschaftung und Baukostenrechnungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten von 3,6 (0,7) Mio. € resultieren vor allem aus einer Zwischenfinanzierung, der Rest betrifft überwiegend 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 31.12.2025 (wesentliche Positionen)

AKTIVA	2025	PASSIVA	2025
Anlagevermögen	252.036.893 €	Eigenkapital	47.446.207 €
Unfertige Leistungen	276.348 €	Rückstellungen	3.031.411 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	1.645.912 €	Erhaltene Anzahlungen	1.950.000 €
Sonstige Verm.gegenstände	1.248.839 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	1.528.593 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	995.928 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	199.706.825 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.129.200 €	Sonstige Verbindlichkeiten/Abgr.	3.670.084 €
Summe Aktiva	257.333.120 €	Summe Passiva	257.333.120 €

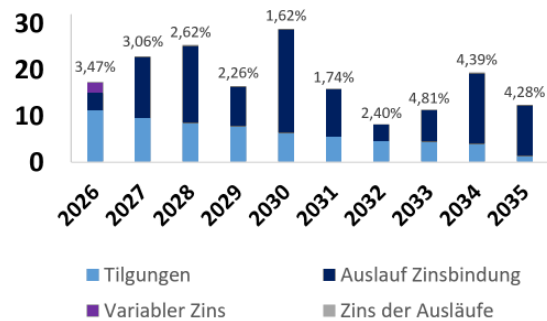
Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen strebt DEFAMA grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen werden stets so vereinbart, 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 und ein aus der Zinsbindung gelaufenes Darlehen, das im April 2026 bei einer anderen Bank mit erhöhter Valuta langfristig neu finanziert wurde. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ 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	43
Bankverbindlichkeiten	200 Mio. €
Ø Zinssatz	3,19%
Ø Anfangstilgung	3,89%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	7,4 Jahre

Bei der Finanzierung arbeitet DEFAMA vorzugsweise mit lokalen bzw. regionalen Banken und Sparkassen zusammen, die eine hohe Standort-Expertise mitbringen. Zugleich wird auch auf der Finanzierungsseite darauf geachtet, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Partnern entsteht. So bestanden zum Bilanzstichtag mit 43 Banken insgesamt 104 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 200 Mio. €. Nur auf eine Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 10 Prozent.

Zum Stichtag waren zwei Objekte mit Eigenkapital vorfinanziert. Es bestanden nicht genutzte Dispositionen in Höhe von gut 2,3 Mio. € und diverse Revalutierungszusagen, von denen 4 Mio. € im ersten Quartal 2026 auszahlungsfähig wurden. 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 10,2 Mio. € auf Annuitätendarlehen vorgenommen und die teils variablen Darlehen von 3,4 Mio. € für Brand-Erbisdorf, Templin und Waltershausen durch die Verkäufe zurückgezahlt. Umfinanzierungen fanden im Jahr 2025 nicht statt.

Freisetzung von Liquidität durch Revalutierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte gab es im Jahr 2025 erneut etliche Angebote zur Aufstockung von bestehenden Finanzierungen. 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 Darlehensaufstockungen in Königsee und Sternberg um 1 Mio. €. Weitere Angebote waren zum Bilanzstichtag noch nicht angenommen.

Für DEFAMA sind Revalutierungen ein wichtiger Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen. Die freigesetzten Mittel fließen in den Kauf neuer Objekte sowie Investitionen in das bestehende Portfolio. Sollte sich umgekehrt eine Situation ergeben, dass mehr Liquidität im Konzern verfügbar ist, als hierfür auf absehbare Zeit benötigt wird, würde DEFAMA den Rückkauf eigener Aktien prüfen.

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. Zu fünf weiteren Objekten wurden Aufvalutierungen über insgesamt 4 Mio. € im ersten Quartal 2026 auszahlungsfähig, mehrere weitere bereits vorliegende Revaluierungsangebote dürften im Jahresverlauf 2026 final verhandelt und ausgezahlt werden.

Funds From Operations (FFO) auf 10,8 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2025 bei 17,5 (Vj. 16,4) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -21,2 (-35,2) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 3,4 (17,7) 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 1,0 (1,3) 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 Gewinne aus Verkäufen um alle damit zusammenhängenden Kosten bereinigt werden, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen oder im Finanzergebnis enthalten sind, während in den Erträgen nur der direkte Buchgewinn sichtbar ist.

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

	2025	2024	2023
Konzernüberschuss	5.583.770 €	4.571.007 €	4.168.686 €
Abschreibungen	+ 7.624.677 €	+ 6.604.987 €	+ 5.834.746 €
Verkaufsgewinne	- 2.837.093 €	- 1.347.369 €	- 729.934 €
Einmaleffekte	---	---	+ 345.674 €
Steuereffekte	+ 448.970 €	+ 213.221 €	+ 60.809 €
Funds From Operations (FFO)	10.820.324 €	10.041.846 €	9.679.981 €

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2025 somit auf 10,8 (Vj. 10,0) Mio. € bzw. 2,25 (2,09) € 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 10,9%

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 Januar und Februar 2026 durchgeführt. Zum 31. Dezember 2025 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 352 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf den Seiten 45 bis 50 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

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

	2025	2024	2023
Portfoliowert	352.240.000 €	323.400.000 €	283.060.000 €
Konzerneigenkapital	+ 47.446.207 €	+ 44.742.437 €	+ 42.907.430 €
Buchwert Grundstücke	- 40.124.379 €	- 35.465.325 €	- 27.166.541 €
Buchwert Gebäude	- 207.179.591 €	- 195.885.016 €	- 178.872.433 €
Anzahlungen, Anlagen im Bau	- 3.663.605 €	- 1.078.790 €	- 1.761.168 €
Wert der Minderheitenanteile	- 459.260 €	- 516.231 €	- 503.483 €
Kaufpreisverbindlichkeiten	- 4.084.438 €	- 2.517.290 €	- 3.470.510 €
Net Asset Value (NAV)	144.174.934 €	132.679.785 €	114.193.295 €

Somit belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie per 31. Dezember 2025 auf 30,04 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 0,60 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 10,9% gegenüber dem Wert von 27,64 € je Aktie zum Jahresende 2024.

Portfoliowert durch Investitionen und hochwertige Zukäufe 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 2024 in der Portfoliobewertung enthalten waren, ergab sich im Jahr 2025 per Saldo eine Aufwertung von 4,75 Mio. €. Dies entspricht einem Plus von 1,5% gegenüber dem saldierten Vorjahreswert. Hierin spiegeln sich zum einen das weiter aufgehellte Marktumfeld, zum anderen die Mieterfolge und getätigte Investitionen in das Bestandsportfolio wider.

Zwar sanken die Nettomieten dieser Bestandsobjekte um rund 560 T€, ein Minus von gut 2% gegenüber dem Vorjahr. Dies kam jedoch maßgeblich durch die weggefallenen Mieten des B1 Baumarkts und die Hammer-Insolvenz zustande. Bei den übrigen Objekten konnten die Mieten vielfach erhöht und bedeutende Mietverträge verlängert werden. Auch erfolgten Investitionen von insgesamt 5 Mio. € ins Portfolio, die teils auch künftigen Ertragssteigerungen dienen. Ferner konnten erneut mehrere sehr moderne und/oder in Großstädten liegende Objekte gekauft und neu ins Portfolio aufgenommen werden, während die Verkäufe durchweg ältere Objekte betrafen. Somit stieg das Bewertungsniveau des Portfolios in Relation zu den erzielten Nettomieten unter dem Strich von Faktor 12,1 auf 12,5 etwas an.

Gardelegen, Hamm und Zell mit größter Wertsteigerung

Das Objekt mit der größten positiven Wertveränderung im Jahr 2025 war Zell mit einem Plus von 1.600 T€. Dies resultierte aus dem neuen langfristigen Mietvertrag mit Rossmann als weiterem Ankermieter, der das Objekt deutlich attraktiver macht. Auf den Plätzen 2 und 3 finden sich mit Hamm und Gardelegen ebenfalls Objekte mit gestiegenen Mieten, bei letzterem entfiel zudem der Capex für Investitionen. Die deutliche Wertsteigerung in Apolda wurde durch den neuen langfristigen Mietvertrag mit Netto erreicht, in dessen Zuge der Mieter das Objekt komplett auf eigene Kosten erweitert und modernisiert. In Nordsteimke wurde der Umbau für das Fitness-Studio im Obergeschoss abgeschlossen.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Zell unt. Aich.	1.207 T€	16.890 T€	+1.600 T€	14,0
Hamm	469 T€	6.280 T€	+620 T€	13,4
Gardelegen	1.159 T€	13.790 T€	+530 T€	11,9
Apolda	299 T€	4.430 T€	+520 T€	14,8
Nordsteimke	655 T€	7.670 T€	+500 T€	11,7

Knapp unterhalb der „Top 5“ gab es auch in den lebensmittelgeankerten größeren Objekten Heinsberg (+430 T€) und Radeberg (+320 T€) positive Wertentwicklungen. Die neuen langfristigen Mietverträge mit den jeweiligen Ankermietern JYSK, Herkules-Baumarkt, ALDI und Rossmann machten sich in Bergkamen (+330 T€), Melsungen (+310 T€), Schneeberg II und Puderbach (beide +280 T€) bemerkbar. Dass auch die kleinen Objekte im Portfolio signifikant zur Wertsteigerung beitragen können, zeigt Merseburg: Hier konnten durch die erreichte Vollvermietung die Mieterträge deutlich erhöht und der Objektwert dadurch analog um 17,5% bzw. 270 T€ gesteigert werden.

Wertminderungen vor allem durch Wegfall von B1 und Hammer

Unter den sechs Objekten mit der größten negativen Wertveränderung finden sich alle vier Standorte, in denen wegen B1 bzw. Hammer erhebliche Mieterträge weggebrochen sind bzw. in 2026 wegbrechen werden. Für Dinslaken konnte durch den inzwischen erfolgten Verkauf des Leerstandsgebäudes das Risiko bereinigt werden, in Osnabrück ist die Vermietung an die REWE-Vertriebslinie ZooRoyal erfolgt. An Lösungen für Görlitz und Nordhausen, bei denen zum Stichtag die Mietverträge noch bestanden, jedoch durch die Insolvenz der Auffanggesellschaft keine Perspektive mit Hammer mehr besteht, wird ebenfalls schon mit Hochdruck gearbeitet.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Dinslaken	304 T€	8.010 T€	-1.120 T€	26,4
Höhn	267 T€	2.820 T€	-690 T€	10,6
Lübbenau I	1.163 T€	10.000 T€	-420 T€	8,6
Görlitz	375 T€	3.940 T€	-360 T€	10,5
Nordhausen	529 T€	5.290 T€	-350 T€	10,0
Osnabrück	216 T€	4.560 T€	-330 T€	21,1

Der Wertrückgang in Höhn (-690 T€) resultiert primär aus dem Auszug von NORMA in das benachbarte ehemalige EDEKA-Gebäude, den der Lebensmittler von DEFAMA erworben und in einen modernen Discounter umgebaut hat, und der zu niedrigeren Konditionen erfolgten Nachvermietung an TEDI sowie zum Stichtag noch nicht abgeschlossenen neuen Verträgen mit anderen Mietern für teils auch leerstehende Flächen. In Lübbenau (-420 T€) kam es zu Mietrückgängen, zudem bestehen weiterhin Capex-Themen.

Zum Stichtag noch nicht behobene Leerstände erklären auch die Wertminderungen in Freudenstadt (-270 T€), Harzgerode (-260 T€) und Rendsburg (-190 T€). Teilweise konnten hier inzwischen neue Mietverträge geschlossen werden. In Wittenburg (-260 T€) und Sangerhausen (-200 T€) machte sich die anstehende Kündigungsfrist des jeweiligen Ankermietvertrags bemerkbar, was den Gutachterwert bis zur Klärung der Verlängerung oder Nachvermietung beeinträchtigt.

Selbst unter Berücksichtigung der vier B1- bzw. Hammer-Objekte hat DEFAMA insgesamt erfreulich wenige „Sorgenkinder“ im Portfolio. Dass zwei dieser Problemfälle bereits gelöst werden konnten und auch sonst kein struktureller Leerstand im Portfolio zu verzeichnen ist, belegt die gute gemeinsame Arbeit von interner Hausverwaltung, Vermietungsmanagement und Projektentwicklung.

Elfte Dividendenerhöhung in Folge vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2025 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Erhöhung der Dividende von 60 auf 63 Cent je Aktie vor. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von knapp 2,3%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, die am 13. Juli 2026 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 achten wir stets darauf, dass Dividendenzahlungen aus dem Ergebnis des operativen Geschäfts erfolgen und nicht aus Einmaleffekten gespeist werden. Erklärtes Ziel der DEFAMA ist es, die Dividende jährlich zu steigern.

Aktie

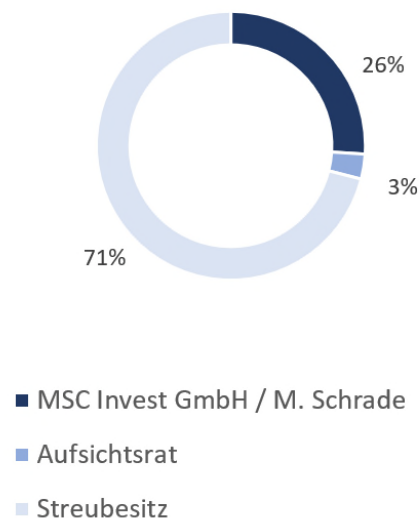
Aktionärsstruktur stabil mit hohem Streubesitz

Das Grundkapital der DEFAMA beträgt 4.800.000 €, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Im Jahr 2025 fanden keine Kapitalmaßnahmen statt. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 1.830.000 €, befristet bis zum 17.07.2030, 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 3% der Anteile an DEFAMA.

Der Streubesitz beläuft sich auf rund 71%. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen Ennismore European Smaller Companies Fund, Familie Winkler, Familie Martin, 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 31.12.2025

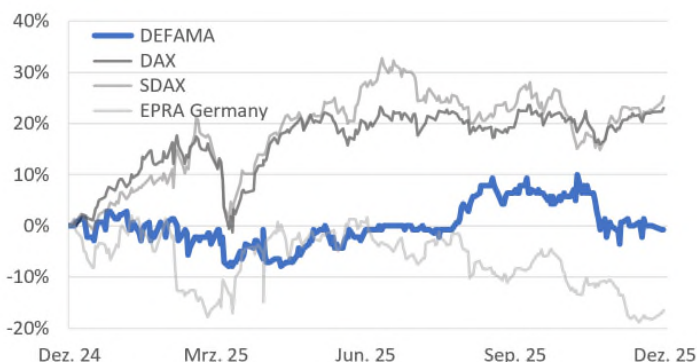


Positive Performance und besser als die Branche, aber deutlich hinter DAX und SDAX

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2025 mit einem XETRA-Schlusskurs von 27,80 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 60 Cent je Aktie eine Performance von 1,4%.

Zum Vergleich: Der DAX legte im abgelaufenen Jahr 23,0% zu und der Nebenwerte-Index SDAX sogar 25,3%. Dagegen verlor der Immobilienaktienindex EPRA Germany deutlich um 16,5%. So schnitt die DEFAMA-Aktie im zehnten Börsenjahr zum neunten Mal positiv und auch erneut erheblich besser als die Branche ab, blieb aber klar hinter zwei der drei eigenen Benchmark-Indizes zurück. Positiv fiel einmal mehr die sehr stabile Entwicklung in einem schwachen Branchenumfeld und besonders auch in volatilen Börsenphasen auf.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2025



Die Liquidität in unserer Aktie hat sich im vergangenen Jahr deutlich erhöht. Börsentäglich wurden 2025 im Schnitt insgesamt 3.023 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 2.523 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind XETRA und Tradegate.

Coverage durch drei Banken

Im vergangenen Jahr beobachteten Analysten von Baader Bank AG, LBBW und M.M. Warburg & CO die DEFAMA 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	26.02.2026	Add	34,00 €
LBBW	27.02.2026	Kaufen	31,80 €
M.M. Warburg & CO	24.02.2026	Buy	33,60 €

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 die auf Deutschland bezogene 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 120 Schulranzen und -rucksäcke an Kinder aus sozial schwächeren Familien als Hilfe für den Schulanfang. Auch im Jahr 2026 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. Daher bietet DEFAMA sehr großzügige Regelungen und flexible Arbeitszeitmodelle, um den Mitarbeitern das Arbeiten im Einklang mit den Anforderungen durch Kinder und Familie möglich zu machen. Durch ergonomische Stühle, höhenverstellbare Schreibtische, Vorsorge- und Impfangebote, Luftfiltergeräte sowie kostenloses Obst und Gemüse in allen Büros unterstützen wir die gesunde Ernährung und Arbeitsweise.



Für DEFAMA ist das Wohlergehen der Mitarbeiter ein zentrales 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 Schnelllade-Infrastruktur für Elektroautos auf. An 32 Standorten sind High Power Charging-Ladepunkte (HPC) durch EnBW bzw. Vattenfall installiert. Für 10 weitere Standorte bestehen vertragliche Vereinbarungen, entsprechende Schnelllade-Infrastruktur zu errichten. 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 Leasingvertrags im Juni 2024 zurückgegeben.

In allen Büros der DEFAMA und ihrer Tochterfirmen wird ausschließlich „grüner Strom“ genutzt. Zudem sind 57 der 78 Objekte, die wir schon Anfang 2025 besaßen, ebenfalls auf Ökostrom umgestellt. Für einige 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 vier Objekten der DEFAMA sind bereits Photovoltaik-Anlagen installiert. An weiteren Standorten planen wir erste Pilotprojekte zur Installation von PV-Anlagen auf eigenen Objekten verbunden mit Mieterstromverträgen. Für einen Standort liegt die Genehmigung des Netzbetreibers vor, derzeit wird die Statik geprüft. Für drei weitere Standorte sind ebenfalls Planungen angelaufen.

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, Friseur, 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 Bremen, Hachenburg, Osnabrück und Rendsburg jeweils anstelle der vorher genutzten Gas- bzw. Ölheizung auf Wärmepumpen umgestellt. In etlichen weiteren Objekten sind ebenfalls Wärmepumpen in Planung. Außerdem haben wir Gebäudehüllen energetisch saniert und bei Dachsanierungen wie beispielsweise in Lübbenau eine deutlich verbesserte Dämmung erreicht. Ebenfalls in Lübbenau haben wir die Lüftungsanlage für die TEDi-Fläche saniert und eine Wärmerückgewinnung für einen Teil des Gebäudes installiert.

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 Städten 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 von 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 Spreewald 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 2025 insgesamt gut 300 T€ an Anwalts- und Gerichtskosten an. Im NAV zum Jahresende 2021 war die Mängelbeseitigung mit 2,9 Mio. € berücksichtigt, davon ist gut ein Drittel inzwischen durchgeführt.

Eine Rückabwicklung der Transaktion würde zu einem positiven einmaligen Ergebnis- und Liquiditätseffekt im unteren bis mittleren siebenstelligen Bereich führen, während sich der NAV durch den Abgang um eine niedrig siebenstellige Summe reduzieren würde. Der Konzernüberschuss 2025 wäre ohne Lübbenau um 0,1 Mio. € höher ausgefallen, der FFO um 0,4 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 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 günstigen 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.

Für das Jahr 2026 haben wir uns folgende Ziele gesetzt:

- Konzernjahresüberschuss von mindestens 5 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von mindestens 10,8 Mio. €
- Erhöhung der Vermietungsquote auf über 96%
- weitere Dividendenerhöhung

Zentrale Herausforderung für 2026 ist 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. Bei Erreichen der angestrebten Vermietungsquote auf früherem Niveau und einem erneut guten Ankaufjahr ist für 2027 dann wieder mit einer Steigerung des FFO zu rechnen.

Basis des soliden Wachstumskurses 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.

Es ist zwar festzustellen, dass die Realisierung des Aufvalutierungspotenzials aufgrund durchgeführter Umbaumaßnahmen mit eigenen Mitteln und der oftmals weit fortgeschrittenen Tilgung bei seit längerer Zeit im Bestand befindlichen Objekten auch für DEFAMA deutlich mühsamer geworden ist. Jedoch 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.

Insgesamt geht DEFAMA davon aus, das Wachstum der vergangenen Jahre weitgehend linear fortsetzen zu können. Durch die gute strategische Positionierung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.



Konzernabschluss 2025

Konzern-Bilanz

per 31.12.2025 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		77.324	95.616
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		40.124.379	35.465.325
2. Bauten		207.179.591	195.885.016
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		991.848	861.299
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		3.663.605	1.078.790
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		146	50
		252.036.893	233.386.096
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		276.348	162.802
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.645.912	1.742.825
2. Sonstige Vermögensgegenstände		1.248.839	1.612.666
III. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		995.928	1.320.465
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens		0	0
		4.167.027	4.838.758
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	1.129.200	1.318.415
Summe Aktiva		257.333.120	239.543.269

PASSIVA		31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.800.000	4.800.000
II. Kapitalrücklage		27.192.611	27.192.611
III. Bilanzgewinn		15.018.856	12.319.257
IV. Minderheitenanteile		434.740	430.569
		47.446.207	44.742.437
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		1.711.526	1.470.904
2. Sonstige Rückstellungen		1.319.885	1.133.487
		3.031.411	2.604.391
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		199.706.825	189.902.931
2. Erhaltene Anzahlungen		1.950.000	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.528.593	1.508.545
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon aus Steuern 587.351 € (Vorjahr 700.985 €)		3.640.243	720.815
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7.054 € (Vorjahr 4.189 €)			
		206.825.661	192.132.291
D. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.7.]	29.841	64.150
Summe Passiva		257.333.120	239.543.269

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 (alle Angaben in €)

		2025	2024
Umsatzerlöse	[5.1.]	31.440.979	27.332.225
a) Kaltmieten		26.854.935	23.191.241
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		4.251.834	3.656.337
c) Sonstige Erträge		334.210	484.647
Bestandsveränderungen	[5.2.]	132.340	162.802
Sonstige betriebliche Erträge	[5.3.]	3.916.011	1.919.694
Personalaufwand		3.900.068	2.595.572
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.4.]	10.255.562	9.036.056
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		21.333.700	17.783.093
Abschreibungen	[5.5.]	7.624.677	6.604.987
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		13.709.023	11.178.106
Finanzergebnis	[5.6.]	- 6.493.397	- 4.937.943
a) Zins- und Dividendenerträge		45.640	304.644
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.539.037	5.242.587
Ergebnis vor Steuern (EBT)		7.215.626	6.240.163
Steuern vom Einkommen und Ertrag	[5.7.]	1.248.048	965.535
Ergebnis nach Steuern		5.967.578	5.274.628
Sonstige Steuern		383.808	703.621
Konzernergebnis		5.583.770	4.571.007
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		9.439.257	7.754.702
Anteile Minderheitsgesellschafter		- 4.171	- 6.452
Konzernbilanzgewinn		15.018.856	12.319.257
Vom Konzernergebnis entfallen auf			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		4.171	6.452
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG		5.579.599	4.564.555
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,16	0,95
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,16	0,95

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 (alle Angaben in €)

	2025	2024
Konzernjahresüberschuss	5.583.770	4.571.007
Abschreibungen(+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.624.677	6.604.987
Zunahme(+)/Abnahme(-) der sonstigen Rückstellungen	427.019	669.385
Gewinn(-) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 3.292.824	- 1.649.103
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	536.410	698.952
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 94.832	216.953
Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-)	6.493.397	4.937.943
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	1.248.048	965.535
Ertragsteuerzahlungen(-)	- 1.031.680	- 627.639
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.493.985	16.388.020
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	- 44.676
Einzahlungen(+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.300.970	7.935.000
Einzahlungen(+) aus Erhaltenen Anzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.950.000	0
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 29.537.425	- 43.769.714
Einzahlungen(+)/Auszahlungen(-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	- 96	390.649
Erhaltene Zinsen und Wertpapiererträge(+)	103.183	305.478
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 21.183.368	- 35.183.263
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
Einzahlungen(+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	26.413.538	53.889.121
Auszahlungen(-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 13.609.644	- 28.431.076
Gezahlte(-) Zinsen	- 6.559.047	- 5.051.787
Gezahlte(-) Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	- 2.880.000	- 2.736.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.364.847	17.670.258
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 324.537	- 1.124.985
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.320.465	2.445.450
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	995.928	1.320.465

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2025 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 31.12.2025.

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 31.12.2025	Ergebnis des Geschäftsjahres 2025
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	44.148.702	4.998.353
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	93.731	68.296
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	24.470	95.362
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	886	249.467
DEFAMA Abtsgmünd GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	4.966
DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 28.563
DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	185.774
DEFAMA Annaberg-Buchholz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 5.220
DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	500	8.455
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	75.610
DEFAMA Barsinghausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	100.168
DEFAMA Bayreuth GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	3.500
DEFAMA Bergkamen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	2.140
DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	92.427
DEFAMA Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Berlin	100%	100	21.021
DEFAMA BSM Marktstraße GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	34.616
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	483.593
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	159.437
DEFAMA Essen-Steele GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	24.130
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	24.173
DEFAMA Freudenstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	178.620
DEFAMA Gardelegen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	271.007
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	61.400
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	76.843
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	123.564
DEFAMA Grevesmühlen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	53.358
DEFAMA Hachenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	2.876
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	137.365
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	877.337	88.037
DEFAMA Havelberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 19.715
DEFAMA Heinsberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 111.651
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	182.469
DEFAMA Hof GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	265.331
DEFAMA HR1 Handel West GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	70.043
DEFAMA HR2 Handel Ost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	9.364

DEFAMA HR3 Gewerbe Nord GmbH, Berlin	100%	168.882	87.918
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	80.646
DEFAMA Lahnstein GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	13.847
DEFAMA LUA Forum Lübbenau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	65.294
DEFAMA Lübeck Marli GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	64.412
DEFAMA Magdeburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	67.235
DEFAMA Markoldendorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	2.609
DEFAMA Meißen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	22.196
DEFAMA Melsungen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	79.211
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	45.063
DEFAMA Modecenter GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	151.365
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	49.108
DEFAMA Nordhausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	59.159
DEFAMA Nordsteimke GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 31.982
DEFAMA OSN 39 Osnabrück GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	1.645.725
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	455.577
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 33.289
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	3.244.137	419.394
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	176.655
DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	169.682
DEFAMA Reutter-Center GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	146.593
DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	47.161
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	764.681	94.890
DEFAMA SBB Bruno Dost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	31.081
DEFAMA Schmalkalden GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 16.992
DEFAMA Schmalleberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	182.529
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	88.161
DEFAMA Seehausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	45.167
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	62.671
DEFAMA Stelle GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.010
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 73.965
DEFAMA Storkow GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	35.519
DEFAMA Teltow GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	8.434
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	80.371
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	98.401
DEFAMA Waltershausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 62.344
DEFAMA Westerburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	61.251
DEFAMA Wienhausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	7.737
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	200	101.619
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	264.285
DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	92.773
DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	674.921
DEFAMA 78. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	16.606
DEFAMA 80. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.494
DEFAMA 81. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.101
DEFAMA 83. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096
DEFAMA 84. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096
DEFAMA 85. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096
Kolosseum Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	863.586	- 9.337

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 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2025	Ergebnis des Geschäftsjahres 2025
DEFAMA Annaberg-Buchholz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 5.220
DEFAMA Bayreuth GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	3.500
DEFAMA Meißen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	22.196
DEFAMA Stelle GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.010
DEFAMA 78. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	16.606
DEFAMA 80. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.494
DEFAMA 81. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.101
DEFAMA 83. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096
DEFAMA 84. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096
DEFAMA 85. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.096

Die 100-prozentige Tochtergesellschaft DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG ist per 17.10.2025 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 2025 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 40.124.379 (Vj. 35.465.325) € und „Bauten“ in Höhe von 207.179.591 (Vj. 195.885.016) € 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 991.848 (Vj. 861.299) € betrifft größtenteils Photovoltaik-Anlagen. 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 3.663.605 (Vj. 1.078.790) € betrifft größtenteils Umbaumaßnahmen, davon entfallen zwei Fünftel auf Zeitz und ein weiteres Drittel auf Bremen, Gardelegen, Puderbach, Rendsburg und Schneeberg I.

Die Wertpapiere von 146 (Vj. 50) € betreffen Genossenschaftsanteile von Volksbanken.

DEFAMA hat die bulwiengesa AG, München, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) aller Bestandsimmobilien gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die von bulwiengesa ermittelten Verkehrswerte per 31.12.2025 beliefen sich auf insgesamt 352.240.000 (Vj. 323.400.000) €. Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 45 bis 50 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.645.912 (Vj. 1.742.825) € betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.248.839 (Vj. 1.612.666) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerzurückforderungen und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine unbestimmte Restlaufzeit aus.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.129.200 (Vj. 1.318.415) € 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 2025/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 1.830.000 €, befristet bis zum 17.07.2030. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheitsgesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2025	4.800.000 €	27.192.611 €	12.319.257 €	430.569 €	44.742.437 €
Gewinnausschüttung			- 2.880.000 €		- 2.880.000 €
Jahresüberschuss			5.579.599 €	4.171 €	5.583.770 €
Stand 31.12.2025	4.800.000 €	27.192.611 €	15.018.856 €	434.740 €	47.446.207 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.711.526 (Vj. 1.470.904) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.319.885 (Vj. 1.133.487) € betreffen im Wesentlichen die Kosten für die Aufstellung der Jahresabschlüsse und der Jahresabschlussprüfung, die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands und die Vergütung des Aufsichtsrats 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 31.12.2025	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	1.529 T€	---	---	1.529 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	15.538 T€	59.322 T€	124.847 T€	199.707 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	3.640 T€	---	---	3.640 T€
Gesamt	20.707 T€	59.322 T€	124.847 T€	204.876 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.528.593 (Vj. 1.508.545) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 199.706.825 (Vj. 189.902.931) € betreffen größtenteils langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Davon entfallen 148.194.741 € auf Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens Januar 2027, ausgenommen die im Jahr 2026 auslaufenden Darlehen für Pasewalk, Traben-Trarbach und ein Teildarlehen in Wildau. Daneben bestehen variabel verzinsten Darlehen im Umfang von insgesamt 2.275.346 € für zum Verkauf stehende bzw. in Refinanzierung befindliche Objekte. Weitere 44.810.616 € 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 31.12.2025 auf 3,19% (Vj. 3,02%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2025 bei 57,8% (Vj. 59,1%). 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 197.277.865 (Vj. 188.656.476) €, die zur Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden, sind jeweils durch Grundpfandrechte gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.640.243 (Vj. 720.815) € betreffen im Wesentlichen eine Zwischenfinanzierung, der Rest entfällt größtenteils auf Umsatzsteuern.

4.7. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 29.841 (Vj. 64.150) € 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 31.440.979 (Vj. 27.332.225) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 26.854.935 (Vj. 23.191.241) € auf Kaltmieten und 4.251.834 (Vj. 3.656.337) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Die sonstigen Umsätze von 334.210 (Vj. 484.647) € 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 132.340 (Vj. 162.802) € betreffen zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2025, soweit die Abrechnungen bereits fertiggestellt sind.

5.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3.916.011 (Vj. 1.919.694) € resultieren zum größten Teil aus der Veräußerung von Immobilien. Der Rest entfällt im Wesentlichen auf Erträge aus Aufwendungsausgleicherstattungen, abgeschriebenen bzw. abgetretenen Forderungen, Versicherungsleistungen, Wertpapiererträge und andere Anlagenabgänge. Teilweise stehen diesen Erträgen korrespondierende Positionen auf der Kostenseite gegenüber.

5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10.255.562 (Vj. 9.036.056) € betreffen:

	2025	2024
a) Objektkosten	7.241.122	6.283.773
b) Einzelwertberichtigungen	412.806	277.865
c) Abschluss- und Prüfungskosten	388.620	341.705
d) Buchführungskosten	308.862	260.983
e) Software/IT	295.696	156.663
f) Rechts- und Beratungskosten	295.100	592.042
g) Kfz- und Reisekosten	249.947	184.868
h) Bürokosten	230.519	179.608
i) Kapitalmarktkosten	157.690	133.272
j) Grundschkuldkosten	151.060	159.952

Die gestiegenen Objektkosten resultieren aus dem Portfoliowachstum und aus erhöhten Betriebskosten, die sich zeitversetzt in erhöhten Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen niederschlagen werden.

5.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 7.624.677 (Vj. 6.604.987) € betreffen mit 7.432.461 (Vj. 6.402.859) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.6. Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 6.539.037 (Vj. 5.242.587) € resultieren im Wesentlichen aus Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 45.640 (Vj. 304.644) € betreffen Erträge aus den zur Zinssicherung gehaltenen Swaps und einem Cap, Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter sowie Zinsen auf Tagesgeldguthaben.

5.7. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 383.808 (Vj. 703.621) € sind im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

6. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 6.300.970 (Vj. 7.935.000) € resultieren aus den Kaufpreisen für verkaufte Immobilien.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 29.537.425 (Vj. 43.769.714) € enthalten die Kaufpreise für erworbene Immobilien und Investitionen in das Bestandsportfolio.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten in Höhe von 26.413.538 (Vj. 53.889.121) € enthalten die Darlehen und eine Zwischenfinanzierung für die Kaufpreisfinanzierung der gezahlten Kaufpreise, die Aufnahme von Ergänzungsdarlehen in Königsee und Sternberg sowie die am Bilanzstichtag um 1.193.538 € erhöhte Inanspruchnahme von Dispolinien.

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Saldo aller Guthabenkonten im Konzern in Höhe von 995.928 (Vj. 1.320.465) €. Davon entfällt ein Teilbetrag von 24.874 (Vj. 37.462) € auf Tochterfirmen, an denen jeweils 94% gehalten werden. Ein weiterer Teilbetrag von 94.429 (Vj. 73.656) € ist auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Wesentliche zahlungsunwirksame Investitions- und Finanzierungsvorgänge gab es im Geschäftsjahr 2025 nicht.

7. Sonstige Angaben

7.1. Organe der Gesellschaft

7.1.1. Vorstand

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde im Berichtsjahr 2025 durch die folgenden Personen geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Bestellung bis
Matthias Schrade Vorstand Finanzen/Transaktionen, 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 2025 auf insgesamt 646.925 (Vj. 547.082) €. Davon entfielen 336.288 (239.990) € auf erfolgsabhängige variable Vergütungsanteile und 22.637 (19.092) € auf Nebenleistungen. Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich wie folgt dar:

in €	Matthias Schrade		Matthias Stich	
	2025	2024	2025	2024
Gewährte Vergütung				
Festvergütung	144.000	144.000	144.000	144.000
Erfolgsabhängige Variable	168.144	139.423	168.144	100.567
Nebenleistungen	9.827	9.730	12.810	9.362
Gesamtvergütung	321.971	293.153	324.954	253.929

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 2025 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 (bis 18.07.2025)
Hans-Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Mitglied (bis 18.07.2025)
Sabine Georgi Diplom-Betriebswirtin, Berlin	18.07.2025	Stellvertretende Vorsitzende (ab 18.07.2025)
Reiner Sachs Rechtsanwalt, Erbach im Odenwald	18.07.2025	Mitglied (ab 18.07.2025)

Die Aufsichtsratsmitglieder sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2029 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:
keine

Sabine Georgi:
keine

Reiner Sachs:
Shareholder Value Management AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
The Payments Group Holding GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Share Value Stiftung, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats)
Förderstiftung Liebieghaus, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Vorstands)

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

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2024 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 15.000 (Vj. 15.000) € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das Doppelte. Die Gesamtvergütung betrug 60.000 (Vj. 60.000) €.

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 2025 im Konzern 49,4 (Vj. 37,6) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 43,9 (Vj. 31,3) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 11,9 (Vj. 9,5) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

7.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2025 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 vier Büros, fünfzehn Pkw, fünfzehn Stellplätze und geleaste IT- sowie Büroausstattung in Höhe von 262.526 (Vj. 219.092) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 237.062 (Vj. 251.863) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

7.5. Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 37.000 (Vj. 33.000) €. 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

Am 06.02.2026 schloss DEFAMA notarielle Kaufverträge zum Erwerb von drei Immobilien in Adelsdorf, Freiberg und Hersbruck. Die saldierten Kaufpreise betragen 3 Mio. €. Die Jahresnettomieten belaufen sich insgesamt auf mehr als 300 T€. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 3.811 qm.

Am 12.02.2026 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag zum Erwerb von zwei Immobilien in Düren und Osnabrück. Die saldierten Kaufpreise betragen 5,5 Mio. €. Die Jahresnettomieten belaufen sich insgesamt auf 530 T€. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 2.309 qm.

Zwischen 24.02.2026 und 13.05.2026 schloss DEFAMA notarielle Kaufverträge zur Veräußerung eines Teilobjekts in Dinslaken sowie der Immobilien in Sangerhausen und Schwarmstedt mit saldierten Kaufpreisen von 6,1 Mio. €. Aus den Transaktionen resultiert ein leicht positiver Ergebniseffekt. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierungen ergibt sich ein Liquiditätszufluss von insgesamt rund 2 Mio. €. Der Kaufpreis für Schwarmstedt ist am 27.03.2026 eingegangen. Für die beiden anderen Objekte steht die Zahlung vertragsgemäß noch aus.

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	31.12.2025	31.12.2024
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	119.472 €	113.612 €
Finanzanlagen	54.837.471 €	49.179.125 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.864 €	39.261 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.803.068 €	1.344.242 €
Sonstige Vermögensgegenstände	266.431 €	423.861 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	1.901 €	6.231 €
Rechnungsabgrenzungsposten	65.121 €	63.026 €
Summe Aktiva	59.121.328 €	51.169.358 €

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	44.148.702 €	42.030.349 €
Rückstellungen	1.865.079 €	1.758.938 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	2.428.960 €	1.233.271 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	7.240.353 €	6.011.511 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	73.061 €	90.364 €
Sonstige Verbindlichkeiten	3.365.173 €	44.925 €
Summe Passiva	59.121.328 €	51.169.358 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2025	2024
1. Umsatzerlöse	192.294 €	333.415 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	116.611 €	30.710 €
3. Personalaufwand	1.627.387 €	1.148.667 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.327.485 €	1.128.210 €
5. Abschreibungen	29.661 €	25.600 €
6. Beteiligungsergebnis	9.139.432 €	6.810.885 €
7. Finanzergebnis	- 532.428 €	- 103.001 €
8. Steuern	933.023 €	717.916 €
9. Jahresüberschuss	4.998.353 €	4.051.616 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	10.037.738 €	8.722.122 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 2.880.000 €	- 2.736.000 €
12. Bilanzgewinn	12.156.091 €	10.037.738 €

10. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 12.156.091 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,63 € auf jede für das Geschäftsjahr 2025 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.800.000,00 € | 3.024.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 9.132.091 € |

Berlin, den 15. Mai 2026

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Stand	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abgänge	Stand	Stand
	01.01.2025				31.12.2025	01.01.2025			31.12.2025	01.01.2025
I. Immaterielle Vermögensgeg.										
Software, Konzessionen	152.552 €	0 €	0 €	37.285 €	115.267 €	56.936 €	18.290 €	37.283 €	37.943 €	77.324 €
Summe Immaterielle Verm.	152.552 €	0 €	0 €	37.285 €	115.267 €	56.936 €	18.290 €	37.283 €	37.943 €	77.324 €
II. Sachanlagen										
Grundstücke	35.465.325 €	537.380 €	4.488.241 €	366.567 €	40.124.379 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40.124.379 €
Bauten	224.823.121 €	5.105.795 €	16.484.684 €	3.787.649 €	242.625.951 €	28.938.105 €	7.432.461 €	924.207 €	35.446.360 €	207.179.591 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.668.778 €	304.481 €	0 €	75.891 €	1.897.369 €	807.479 €	173.926 €	75.884 €	905.521 €	991.848 €
Geleistete Anzahlungen	1.078.790 €	23.589.770 €	-20.972.925 €	32.030 €	3.663.605 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.663.605 €
Summe Sachanlageverm.	263.036.014 €	29.537.426 €	0 €	4.262.137 €	288.311.304 €	29.745.584 €	7.606.387 €	1.000.091 €	36.351.881 €	251.959.423 €
III. Finanzanlagen										
Wertpapiere	50 €	96 €	0 €	0 €	146 €	0 €	0 €	0 €	0 €	146 €
Summe Finanzanlageverm.	50 €	96 €	0 €	0 €	146 €	0 €	0 €	0 €	0 €	146 €
Summe gesamt	263.188.616 €	29.537.522 €	0 €	4.299.422 €	288.426.717 €	29.802.520 €	7.624.677 €	1.037.374 €	36.389.824 €	252.036.893 €
										233.386.096 €

Einzelübersicht zum Immobilienbestand

Standort	Adresse	Größte(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²
Abtsgmünd	Osteren 6-8	Deichmann, Takko, Klier	1985	3.287
Albstadt I	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	ACTION, Sanitätshaus	1999	6.882
Albstadt II	Kientenstraße 12	AWG Mode	1995 / 2014	3.347
Anklam	Friedländer Landstraße 17	toom	2010	21.625
Annaberg-Buchh.	Oberwiesenthaler Weg 4, 6	ALDI, Getränkewelt, Bäcker	2008	5.648
Apfelstädt	Sülzenbrücker Straße 8	Netto	2000	5.728
Apolda	Robert-Koch-Straße 10	Netto, Fressnapf, JYSK	2020	11.119
Bad Ditzgenbach	Drackensteiner Straße 123	AWG Mode	1985 / 2005	5.065
Bad Langensalza	Tonnaer Straße 36a	dm	2004	4.256
Barsinghausen I	Egestorfer Straße 2	Netto, JYSK, Zahnarzt	1985	6.907 ¹⁾
Barsinghausen II	Marktstraße 16A	Rossmann, Fahrschule	2008	1.305
Bayreuth	Friedrichstraße 53	REWE	2020	1.106 ²⁾
Bergkamen	Zweihausen 1-1c	JYSK, NKD, Takko	2022	4.780
Borna	Leipziger Straße 10	dm	1993	3.729
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Straße 13	Rossmann	ca. 1975	2.505
Bremen	Lesumbroker Landstraße 4	Netto, Fitness, Steakhaus	2006	5.327
Dinslaken	Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46	Trinkgut, KiK, Michelbrink	2020 / 2021	19.849
Dresden I	Kesseldorfer Straße 158	dm	2001 / 2007	2.784
Dresden II	Löbtauer Straße 34/38	dm, Reifenzentrum	2000	2.804
Eberswalde	Freienwalder Straße 30a-e	LIDL, KiK	2014	12.937
Eisenfeld	Bahnhofstraße 33	Fressnapf, Takko	2008	3.340 ¹⁾
Essen	Ruhr 39	KiK	1991 / 1998	3.316
Florstadt	Messeplatz 3	NORMA, KiK	1996	3.484
Freudenstadt	Max-Eyth-Straße 14, 17, 19	Kaufland, Deichmann	1993	13.753
Gardelegen	Buschhorstweg 2	Kaufland, ACTION, AWG Mode, tedox, Woolworth, FastFitness	1991	41.355
Gebhardshain	Wissener Straße 11	NORMA, Getränke Hoffmann	1998	12.506
Genthin	Bergzower Straße 4	Deichmann, JYSK, Takko	2001	7.187
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	Netto, Hammer Fachmärkte	1995	11.393
Graben-Neudorf	Heidelberger Straße 9	AWG Mode	1988 / 2006	7.704
Grevesmühlen	Klützer Straße 1	Netto KiK, Apotheke, MVZ	1998	12.021
Hachenburg	Saynstraße 40	KiK, Matratzen Concord, TEDI	1997	5.555
Hamm	Alter Uentropener Weg 53	PENNY, Fitness-Studio, AWO	1992	5.572
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	EDEKA, NKD, TEDI	1985	12.272
Havelberg	Pritzwalker Straße 70	EDEKA	1999	7.200
Heidenheim	In den Tieräckern 5	JYSK	2009	2.625

Standort	Adresse	Größe(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m²
Heiligenroth I	Industriestraße 12-14	JYSK, TEDi, Proaktiv Sport	1985 - 2009	8.196
Heiligenroth II	Industriestraße 22, 22a	Getr. Hoffmann, KiK, Restaurant	1985 - 2017	7.806
Heiligenroth III	Industriestraße 2a + 2b	TOTAL, SG Spiel, Ofen-Studio	2004	10.403
Heinsberg	Ostpromenade 103	EDEKA, Rossmann, ACTION, Deichm., U&F Mode, Woolworth	1992	12.679 ¹⁾
Höhn	Einkaufspark 2	Getr. Hoffmann, Bäcker, TEDi	1994	5.703
Hof	Hans-Böckler-Straße 24, 26	Admiral, Detlev Louis, JYSK, Fressnapf, Jumpers Fitness	1991	14.970
Köln-Rondorf	Reiherstraße 21	REWE	1999 / 2021	971 ²⁾
Königsee	Industrie- und Gewerbebepark 1a	NORMA, Sagasser Getr., NKD	2010	8.623
Lahnstein	Koblenzer Straße 25	dm, Getr. Hoffmann, TAKKO	2004	8.055
Leipzig	Flößenstraße 2	Fristo Getränkemarkt	2003	5.221
Löbau	Rumburger Straße 5	AWG Mode	2005	2.881
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	Schlutuper Straße 3-5	denn's Biomarkt	1983	2.054 ²⁾
Magdeburg	Am Polderdeich 21	EDEKA	1994 / 1998	5.047
Markoldendorf	Ilmebahnstraße 10a	Netto	2013	5.254
Meißen	Fabrikstraße 14a, 14b	ALDI, Pfennigpfeiffer	2009 / 2012	10.650
Melsungen	Bürstoß 2	Herkules-Baumarkt, Möbel	1999	26.377
Merseburg	Straße des Friedens 102	ACTION, WVG Getränke	2007	8.738
Michelstadt	Zeller Straße 4	JYSK	2009	3.595
Möhnesee	Berlingser Weg 6	Rossmann	2020	1.849
Mylau	Reichenbacher Straße 27	EDEKA, Deichmann, NKD	1992	14.380
Nordhausen	Hallesche Straße 53a	ACTION, Carglass, Hammer, Fitness-Studio, JYSK	1980 / 1993	15.689
Nordsteimke	Hehlinger Straße 21	ALDI, Rossmann, KiK, Kienast Schuhe, Fressnapf, FastFitness	2009	13.775
Ochsenfurt	An der Ziegelhütte 2	JYSK	1979	2.994
Ochsenhausen	Ulmer Straße 69	NKD, Takko, Schuh Mann	2008	3.975
Osnabrück	Hannoversche Straße 39	McFit	1989	7.502
Pasewalk	Torgelower Straße 58	EDEKA, Deichmann, JYSK, Takko, TEDi, toom	1991	32.187
Pfaffenhofen	Joseph-Fraunhofer-Straße 14	AWG Mode	1983	3.679
Puderbach	Urbacher Straße 25	NORMA, Getränke Hoffmann	1993	5.544
Radeberg	An der Ziegelei 2	ALDI, dm, Biomarkt, EDEKA, Ernsting's family, KiK, toom	1994	40.433
Remscheid	Trecknase 7-9	Netto, Admiral	2009	5.728

Standort	Adresse	Größe(r) Mieter	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²
Rendsburg	Eckernförder / Flensburger Straße	PENNY, Matratzen Concord, Apotheke, Praxis	1996	8.079
Riesa	Segouer Straße 16a	ACTION	1998	3.748
Sangerhausen	Georg-Schumann-Straße 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, Takko, TEDi, Schuhgeschäft	1989	6.149
Schneeberg I	Seminarstraße 45	PENNY, Kienast Schuhe, TEDi	2007	7.355
Schneeberg II	Bruno-Dost-Straße 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
Stelle	Harburger Straße 25b-e	Budnikowsky, KiK, Salzbäcker	2003	4.017
Sternberg	Schäferkamp 2	EDEKA, TEDi	1992	3.923
Storkow	Goethestraße 2	Rossmann, Getr. Hoffmann	2016	4.076
Strasburg	Wallstraße 1	Fishbull	2007	6.183
Teltow	Saganer Straße 9,10	dm	2015	2.026
Traben-Trarbach	Neue Straße 1	LIDL	2009	8.179
Vöhringen	Industriestraße 24	TEDi	2008	1.991
Waldeck	Wildunger Straße 30, 32	LIDL, Heurich Getränke, KiK	2006	9.730
Westerburg	Poststraße 4	Kienast, Takko, Woolworth	2008	7.417
Wienhausen	Storchenweg 2	PENNY	1996	4.216
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	Marienstraße 3	PENNY, KiK, TEDi	1912 / 1993	7.182
Zeitz	Hainichener Dorfstraße 1	Kaufland, toom	1993	67.851
Zell unt. Aichelberg	Göppinger Straße 7	REWE, Rossmann, AWG Mode, Tankstelle, Waschstraße	1980 / 2016	25.891
Zschopau	Waldkirchener Straße 17a	dm	2016	1.764

1) ganz oder teilweise Erbpachtgrundstücke

2) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2024	Leerstand 31.12.2025	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2024	31.12.2025
Abtsgmünd	1.106	0%	0%	144.327	1.790.000	1.760.000
Albstadt I	1.543	0%	0%	191.590	2.390.000	2.450.000
Albstadt II	1.619	0%	0%	135.061	1.860.000	1.920.000
Anklam	8.016	0%	0%	623.906	7.480.000	7.490.000
Annaberg-Buchh.	1.749	---	0%	188.812	---	2.680.000
Apfelstädt	1.046	0%	0%	112.827	1.470.000	1.560.000
Apolda	2.817	6%	0%	299.168	3.910.000	4.430.000
Bad Ditzgenbach	1.147	0%	0%	80.212	1.100.000	1.140.000
Bad Langensalza	792	---	0%	111.174	---	1.480.000
Barsinghausen I	3.441	12%	9%	389.859	4.730.000	5.070.000
Barsinghausen II	891	0%	0%	139.767	1.810.000	1.750.000
Bayreuth	1.190	---	0%	148.350	---	1.960.000
Bergkamen	2.328	0%	0%	241.105	2.940.000	3.270.000
Borna	831	---	0%	112.200	---	1.480.000
Brand-Erbisdorf	855	---	0%	90.000	---	1.190.000
Bremen	2.856	0%	0%	268.712	3.300.000	3.460.000
Dinslaken	10.163	0%	66%	303.673	9.130.000	8.010.000
Dresden I	1.086	---	0%	84.000	---	1.250.000
Dresden II	1.531	---	0%	169.616	---	2.440.000
Eberswalde	2.240	0%	0%	284.700	3.680.000	3.670.000
Eisenfeld	1.423	---	0%	169.009	---	2.160.000
Essen	871	0%	0%	99.598	1.280.000	1.200.000
Florstadt	1.640	3%	3%	109.847	1.370.000	1.370.000
Freudenstadt	13.649	0%	14%	273.655	4.010.000	3.740.000
Gardelegen	15.983	11%	10%	1.159.008	13.260.000	13.790.000
Gebhardshain	1.776	13%	13%	182.163	2.370.000	2.460.000
Genthin	2.498	0%	0%	220.484	2.440.000	2.600.000
Görlitz	3.917	0%	0%	375.308	4.300.000	3.940.000
Graben-Neudorf	2.841	0%	0%	152.815	2.550.000	2.600.000
Grevesmühlen	4.205	6%	10%	424.516	5.360.000	5.520.000
Hachenburg	2.221	0%	0%	220.306	2.540.000	2.580.000
Hamm	3.302	0%	0%	468.567	5.660.000	6.280.000
Harzgerode	4.733	2%	7%	281.407	3.550.000	3.290.000
Havelberg	2.919	---	31%	205.860	---	2.390.000
Heidenheim	939	0%	0%	123.767	1.670.000	1.680.000

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2024	Leerstand 31.12.2025	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2024	31.12.2025
Heiligenroth I	2.954	2%	2%	292.474	3.340.000	3.360.000
Heiligenroth II	2.266	0%	0%	263.533	3.270.000	3.320.000
Heiligenroth III	6.830	0%	0%	279.309	3.060.000	3.040.000
Heinsberg	10.554	7%	8%	974.203	9.020.000	9.450.000
Höhn	2.305	3%	6%	267.226	3.510.000	2.820.000
Hof	6.684	4%	4%	641.130	8.330.000	8.460.000
Köln-Rondorf	1.271	0%	0%	174.587	2.590.000	2.850.000
Königsee	2.393	0%	0%	227.092	2.400.000	2.540.000
Lahnstein	2.731	0%	0%	395.479	5.140.000	5.300.000
Leipzig	923	---	0%	64.477	---	740.000
Löbau	952	---	0%	89.742	---	940.000
Lübbenau I	12.226	16%	19%	1.163.026	10.420.000	10.000.000
Lübbenau II	3.273	8%	8%	285.841	2.640.000	2.490.000
Lübeck	1.015	0%	0%	161.656	2.300.000	2.340.000
Magdeburg	1.732	5%	0%	266.349	3.050.000	3.200.000
Markoldendorf	1.130	0%	0%	132.663	1.590.000	1.590.000
Meißen	2.141	---	0%	109.920	---	1.680.000
Melsungen	8.366	0%	0%	446.145	5.580.000	5.890.000
Merseburg	1.581	10%	0%	144.483	1.540.000	1.810.000
Michelstadt	945	0%	0%	126.582	1.580.000	1.670.000
Möhnese	935	---	0%	126.000	---	1.580.000
Mylau	2.249	6%	6%	169.563	1.940.000	2.040.000
Nordhausen	6.766	1%	1%	528.580	5.640.000	5.290.000
Nordsteimke	6.823	11%	11%	655.382	7.170.000	7.670.000
Ochsenfurt	1.200	0%	0%	64.800	910.000	890.000
Ochsenhausen	1.678	---	0%	217.454	---	2.720.000
Osnabrück	4.207	0%	51%	215.693	4.890.000	4.560.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	848.835	10.040.000	10.190.000
Pfaffenhofen	953	0%	0%	83.567	1.270.000	1.310.000
Puderbach	2.217	26%	23%	171.513	1.980.000	2.260.000
Radeberg	14.828	0%	0%	1.373.611	21.930.000	22.250.000
Remscheid	1.917	0%	0%	339.872	4.110.000	4.150.000

Standort	Mietfläche in m ²	Leerstand 31.12.2024	Leerstand 31.12.2025	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2024	31.12.2025
Rendsburg	3.922	5%	20%	445.820	6.430.000	6.240.000
Riesa	1.063	---	0%	96.000	---	1.060.000
Sangerhausen	2.524	5%	8%	171.288	1.810.000	1.610.000
Schmalkalden	2.196	0%	0%	176.013	2.290.000	2.290.000
Schmallenberg	6.693	7%	10%	692.408	8.780.000	8.790.000
Schneeberg I	2.478	0%	0%	288.941	3.610.000	3.760.000
Schneeberg II	1.716	3%	0%	142.257	1.490.000	1.770.000
Schwarmstedt	996	0%	0%	54.422	540.000	510.000
Seehausen	1.046	0%	0%	124.815	1.500.000	1.440.000
Sigmaringen	2.100	0%	0%	132.616	1.540.000	1.620.000
Staßfurt	3.176	13%	7%	317.996	3.480.000	3.850.000
Stelle	1.921	---	22%	228.455	---	2.600.000
Sternberg	1.268	0%	0%	140.736	1.150.000	1.270.000
Storkow	1.485	0%	0%	218.681	2.730.000	2.730.000
Strasburg	1.156	0%	0%	46.659	430.000	440.000
Teltow	801	0%	0%	138.312	1.800.000	1.830.000
Traben-Trarbach	2.839	1%	1%	248.051	2.920.000	2.980.000
Vöhringen	716	---	0%	104.263	---	1.200.000
Waldeck	2.379	0%	0%	241.159	2.790.000	2.800.000
Westerburg	2.132	2%	2%	284.616	3.420.000	3.360.000
Wienhausen	985	---	0%	109.884	---	1.120.000
Wildau	1.472	0%	0%	228.664	2.960.000	2.930.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	536.933	5.630.000	5.370.000
Wurzen	3.423	7%	7%	240.161	2.020.000	2.280.000
Zeitz	20.219	0%	0%	1.470.000	17.600.000	17.620.000
Zell unt. Aichelberg	10.463	0%	2%	1.206.551	15.290.000	16.890.000
Zschopau	835	---	0%	123.591	---	1.420.000
	324.310	3,4%	7,1%	28.095.448	315.400.000 ¹⁾	352.240.000

1) im Vorjahr 323.400.000 inklusive der veräußerten Immobilien in Brand-Erbisdorf, Templin und Waltershausen

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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025, 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 18. Mai 2026


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

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