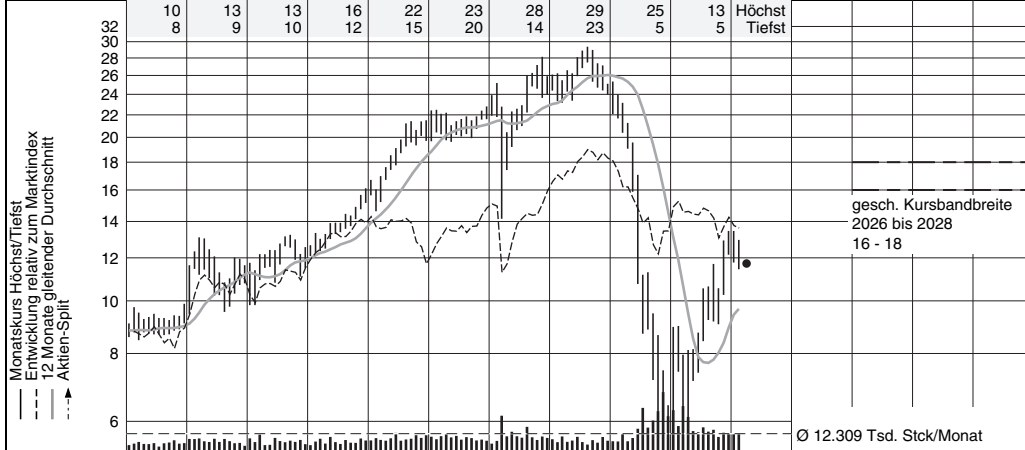


4110 TAG Immobilien

Die Aktien-Analyse

Branche: Immobilien	Kurs aktuell 11,72 Eur	KGV 2024 20,5	PEG 2024 1,1	Timing *** Kurseinschätzung: durchschnittlich
Kategorie: nom Eur	Beta-Faktor 0,26	KCV 2024 12,1	KBV 2024 0,7	
Inhaberaktien 0,00	Korrelation 0,54	KUV 2024 3,4		
Börsenkaptalisierung 2.055 Mio Eur Enterprise Value n.a. **	WKN 830350; ISIN DE0008303504 Symbol Reuters: TEGG Geschäftsjahr per 31.12.	Dividenden-Rendite 2024 n.a.		Sicherheit B
				Zyklus mittel



wichtigste Börsennotierungen	Xetra, Frankfurt MDAX
Vorteile	erfolgreiche Wohnungsverkäufe Zinszyklus an der Spitze
Nachteile	Abwertungen im Immobilienbestand Aussetzung der Dividende
Absatzmärkte '22	Mio Eur % Deutschland & Polen 955 100,0
Sparten '22	Umsatz Mio Eur % Vermietung 454 47,5 Verkauf 419 43,9 Dienstleistungen 82 8,6

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	26-28
2,14	2,63	4,40	3,43	2,34	2,83	3,29	3,40	4,66	4,18	5,51	4,16	3,42	4,90	
0,15	0,57	0,68	0,58	0,72	0,83	0,99	1,05	1,74	1,12	0,77	0,68	0,97	1,10	
1,51	0,21	0,24	1,08	1,43	2,07	2,99	3,05	2,69	3,90	0,65	-1,77	0,57	1,00	
0,25	0,35	0,50	0,55	0,57	0,65	0,75	0,82	0,88	0,93	0,00	0,00	0,40	0,80	
0,13	0,73	2,07	2,12	1,13	1,43	1,15	1,41	1,48	1,44	1,36	0,74	0,63	0,90	
9,79	8,58	8,47	8,33	9,70	10,80	12,46	16,36	18,33	21,40	19,10	17,10	17,67	19,80	
118,18	131,30	118,59	134,53	140,81	150,59	161,02	146,34	146,29	146,29	173,17	175,40	175,40	175,40	
6,4	47,2	40,4	12,1	9,2	7,8	7,2	7,5	10,4	7,5	38,8	n.a.	3,2	18,0	
3,9	39,1	34,6	8,7	6,9	5,9	4,9	6,4	5,3	5,9	8,2	n.a.	17,8	16,0	
2,6	3,6	5,1	4,2	4,3	4,0	3,5	3,6	3,1	3,2	0,0	0,0	0,0	4,4	
4,3	4,3	5,9	5,8	5,8	5,4	5,1	4,2	6,2	4,0	0,0	0,0	0,0	5,0	
253	345	522	461	329	426	530	498	681	612	955	730	600	863	
178	27	29	145	201	311	481	446	394	570	113	-310	100	170	
18	75	81	78	102	124	160	154	254	164	134	120	170	187	
41,8	36,5	51,3	-11,6	-28,7	29,6	24,2	-6,0	36,7	-10,1	56,0	-17,8	-23,6	-2,0	
170,0	-84,8	7,4	n.a.	38,6	54,5	54,6	-7,3	-11,7	44,7	-80,2	n.a.	n.a.	19,3	
n.a.	n.a.	8,0	-3,1	29,9	22,1	28,2	-3,5	64,9	-35,4	-18,5	-10,2	41,7	7,0	
15	96	245	285	159	216	184	207	216	210	235	130	110	155	
3.800	3.813	3.734	3.794	4.017	4.634	5.033	5.646	6.478	7.089	8.215	7.600	7.500	7.812	
1.156	1.127	1.005	1.121	1.366	1.626	2.006	2.394	2.682	3.130	3.308	3.000	3.100	3.476	
70,4	7,8	5,6	31,5	61,2	73,0	90,8	89,6	57,9	93,1	11,8	n.a.	16,7	19,7	
15,4	2,4	2,9	13,0	14,7	19,1	24,0	18,6	14,7	18,2	3,4	n.a.	3,2	4,9	
6,9	21,7	15,5	17,0	31,0	29,2	30,1	30,9	37,3	26,8	14,0	16,4	28,3	21,7	
30,4	29,6	26,9	29,5	34,0	35,1	39,9	42,4	41,4	44,2	40,3	39,5	41,3	44,5	
85,7	128,0	302,5	363,1	156,0	173,3	115,6	134,4	85,0	128,0	175,8	108,3	64,7	82,6	

Zwischenbericht	Umsatz Mio Eur	Gewinn/ Aktie
9 Monate 2023	775	-1,57
Vorjahresperiode	539	1,97
Bilanzanalyse	Mio Eur	%
per 31.12.2022		
AKTIVA		
Anlagevermögen	7.124	86,7
Umlaufvermögen	1.092	13,3
PASSIVA		
Eigenkapital	3.308	40,3
Fremdkapital	4.907	59,7
BILANZSUMME	8.215	
Zinsergebnis	-49	
Verschuldungsgrad	1,48	
EBIT	Mio Eur	%
177	Vorjahr 761	-76,8
Liquidität	Mio Eur	%
Liquide Mittel	240	22,0
Forderungen	26	2,4
Vorräte	714	65,4
andere Posten	111	10,1
Umlaufvermögen	1.092	
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.106	
Netto-UV	-15	
Besitzverhältnisse		
BlackRock 6,2%, MFS 5%, BayernInvest 4,9%, Versorg. d. Bundes 4,7%, HSBC 3,4%, Resolution Capital 3%, Rest im Streubesitz		
Börsenkaptalisierung		
in % vom Umsatz	342	
in % vom Eigenkapital	66	
Belegschaft	2022	
Mitarbeiter	1.739	
pro Mitarbeiter	Eur	%
Umsatz	549.109	
Pers. Kosten	44.687	8,1
Gewinn	65.037	11,8
AA-Qualitätskonstanz	83,7%	
AA-Umsatzkonstanz	86,4%	
AA-Gewinnkonstanz	75,8%	
AA-Dividendenkonstanz	83,3%	
AA-Cashflowkonstanz	89,4%	
durchschnittliches KGV		
1 J.: -5,3	3 J.: 15,1	5 J.: 11,3
maximaler Drawdown in %		
1 J.: -38,1	3 J.: -81,0	5 J.: -81,0
durchschnittliches Wachstum in %	13-23	18-23
Umsatz	7,8	6,6
Gewinn	n.a.	n.a.
Cashflow	4,8	-5,5

Porträt: TAG Immobilien ist eines der führenden Immobilien-Unternehmen in Deutschland und Polen. Das Gebäudeportfolio umfasst sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien. Dabei werden stetig neue Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial erworben. Neben dem An- und Verkaufsgeschäft wächst der Konzern vor allem durch die steigenden Mieteinnahmen im Wohnungsgeschäft. HV: 28.5.2024

TAG hat die Wohnungsverkäufe in einem anspruchsvollen Marktumfeld fortgesetzt und das Ziel, mindestens 250 Mio € an Liquiditätszuflüssen zu generieren, per Ende September 2023 erreicht. Angesichts der hohen Mietnachfrage für die deutschen Bestände sowie des starken Wachstums der Vermietungs- und Verkaufsaktivitäten in Polen befindet sich die TAG „auf einem operativ sehr guten Kurs“, so Co-CEO Claudia Hoyer.

In den ersten 9 Monaten wurde das Immobilienvermögen infolge der gestiegenen Zinsen um 462 Mio € abgewertet, was zu einem Verlust von 270 Mio € führte. Die Funds From Operations (FFO), in dem Abschreibungen sowie Verkaufserlöse ausklammert sind, ging um 9% auf 133 Mio € zurück. Für 2023 plante TAG unverändert mit einem FFO von 170 bis 174 Mio €, verglichen mit 189 Mio € im Vorjahr. Der Wermutstropfen: Die Divi-

dende soll ein weiteres Jahr ausgesetzt werden. Erstmals gab TAG eine Prognose für 2024 ab. Das im Zuge der Verkäufe leicht rückläufige Vermietungsergebnis in Deutschland kann durch höhere Erträge aus dem wachsenden Vermietungsbestand in Polen voraussichtlich ausgeglichen werden. Demnach wird ein konstantes FFO erwartet. Bei den Finanzierungsaufwendungen ist angesichts der erfolgten Rückzahlung der Brückenfinanzierung aus dem Erwerb von ROBYG eine Entlastung zu erwarten.

Da keine weiteren Zinsanstiege zu erwarten sind, dürfte auch der Druck auf die Immobilienbewertungen abnehmen und TAG unter dem Strich wieder deutlich profitabel wirtschaften. Auf Sicht von 6 bis 12 Monaten bewerten wir die Timing-Einstufung unverändert mit 3 Sternen. Analyse: A. Sharafat, 13.2.2024

Adresse: Steckelhorn 5, 20457 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 380 32 0; Fax: +49 (0)40 380 32 388; www.tag-ag.com
AR-Vorsitzender: Olaf Borkers; Vorst-Vors.: Claudia Hoyer u. Martin Thiel (seit 2023)

Für den Inhalt dieser Publikation können wir keine Haftung übernehmen, obwohl er auf Informationen beruht, die wir als zuverlässig erachten.
Analysten: Gelfarth Research. Copyright 2024 Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53177 Bonn, Deutschland

n.a. = nicht aussagekräftig
p.a. = per annum bzw. pro Jahr
k.A. = keine Angaben, n.v. = nicht verfügbar