

**Marktdaten im Überblick..... 2**  
**TAG Immobilien..... 3**  
**Rechtliche Hinweise..... 4**

## Marktdaten im Überblick

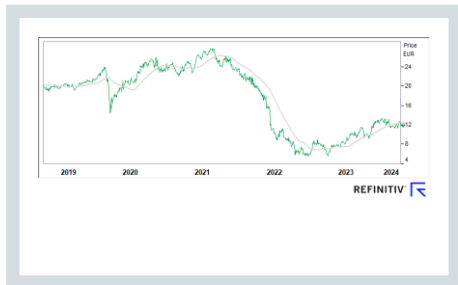
	Schlusskurs	Vortag	Änderung
<b>Deutschland</b>			
DAX	24.507,96	24.377,50	0,54%
MDAX	31.164,85	31.118,79	0,15%
TecDAX	3.787,43	3.771,54	0,42%
Bund-Future	129,28	129,51	-0,18%
10j. Bund in %	2,73	2,71	0,02
3M-Zins in %	2,03	2,04	0,00
<b>Europa</b>			
Euro Stoxx 50	5.462,89	5.434,70	0,52%
FTSE 100	9.189,97	9.177,24	0,14%
SMI	12.080,51	12.001,61	0,66%
<b>Welt</b>			
Dow Jones	44.911,26	44.922,27	-0,02%
Nasdaq	21.710,67	21.713,14	-0,01%
Nikkei	43.378,31	42.649,26	1,71%
<b>Rohstoffe und Devisen</b>			
Gold (US-Dollar je Feinunze)	3.340,80	3.335,39	0,16%
Brent-Öl (US-Dollar je Barrel)	68,20	66,87	1,98%
Euro in US-Dollar	1,1682	1,1648	0,29%

## TAG Immobilien

### Halten (Halten)

<b>Kurs am 14.08.25 um 17:35 h:</b>	15,87 EUR
<b>Kursziel:</b>	16,00 EUR
<b>Erstellung abgeschlossen</b>	15.08.2028/09:30
<b>Erstmals weitergegeben</b>	15.08.2028/10:30
<b>Marktkap.:</b>	2,80 Mrd. EUR
<b>Branche:</b>	Immobilien
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>WKN:</b>	830350
<b>Reuters:</b>	/TEGG.DE

Kennzahlen	12/23	12/24e	12/25e
Gewinn	-0,16	0,84	1,24
Kurs/Gewinn	-73,5	18,8	12,8
Dividende	0,00	0,43	0,52
Div.-Rendite	0%	2,7%	3,3%
Kurs/Umsatz	5,6	6,7	6,0
Kurs/EBIT	-40,1	18,3	8,6



Performance	3 Mon.	6 Mon.	12 Mon.
Absolut	12,0%	18,9%	10,2%
Relativ z. DAX	8,3%	9,3%	-18,2%

**Erstempfehlung:** 19.06.2017

**Historie der Umstufungen (12 Monate):** -

### Anlass:

Zahlen für das erste Halbjahr 2025

### Fakten:

TAG Immobilien erreichte im ersten Halbjahr 2025 einen Anstieg der Nettomieterlöse von 3,3 % auf 184 Mio. €, das organische Mietwachstum in Deutschland betrug 2,4 %. Der FFO (operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) legte 4% auf 91,6 Mio. € zu. Der Vermögenswert je Aktie (EPRA NTA (Net Tangible Assets)) stieg um 4% auf 20,18 €. Der Verschuldungsgrad war leicht verbessert bei 45,3 % vs. 46,9 %.

Der Ausblick für das Gesamtjahr wurde bestätigt. TAG erwartet weiterhin ein leicht steigendes EBITDA, der FFO soll 172-176 Mio. € (2024: 175 Mio. €) erreichen. Als Dividende sollen 40% des FFO ausschüttet werden.

### Einschätzung:

Das Zahlenwerk lag im Rahmen der Markterwartungen. Im Inland profitiert TAG von angespannten Mietmärkten und von der Erholung der Immobilienmärkte und konnte folglich im ersten Halbjahr eine Wertsteigerung des deutschen Immobilienportfolios von 1,4% erreichen. Das Geschäft in Polen wächst deutlich stärker als das deutsche. Der Prozess des Schuldenabbaus kommt langsam voran. Die Rating Agentur Moody's hat dies im Juni gewürdigt und den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ gesetzt. Das Investment Grade Rating bleibt unverändert Baa3. TAG hat den Ausblick für das Geschäftsjahr, der Stagnation bedeutet, lediglich bestätigt. Im Gegensatz dazu hatten die größeren Wettbewerber ihre Prognosen, die Wachstum beinhalten, angehoben.

In Anbetracht der operativen Stagnation vs. Wachstum bekräftigen wir unsere Halten-Empfehlung für TAG sowie das Kursziel von 16,00 €. Wir bevorzugen unter den deutschen Wohnimmobilienwerten weiterhin die größeren Wettbewerber, die u.E. besser positioniert sind.

**Analyst:** Markus Glockenmeier, CFA

Tel. +49 201 8115-565

markus.glockenmeier@national-bank.de

## Rechtliche Hinweise: WICHTIGE INFORMATION: BITTE LESEN !

Die in dieser Ausgabe enthaltenen Angaben, verwendeten Zahlen und Informationen beruhen auf eigener Kenntnis und/oder dritten Quellen (Bloomberg, Thomson Reuters, Unternehmen, Börsen-Zeitung, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Handelsblatt, Finanz und Wirtschaft, Wall Street Journal, Financial Times, Dow Jones Newswire, dpa-afx, IWF, OECD, Eurostat, Statistisches Bundesamt) die wir hinsichtlich der Recherche und Prüfung für verlässlich halten. Die Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir nicht übernehmen. Diese Ausgabe stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient ausschließlich dem Zweck, eine Hilfe für die eigene und selbständige Anlageentscheidung zu bieten. Die Meinungsäußerungen der Autoren geben deren aktuelle Einschätzung wieder, die sich ohne Ankündigung ändern kann, und stimmen nicht notwendigerweise mit der Auffassung der NATIONAL-BANK AG überein. Angaben zu Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine vergleichbare künftige Entwicklung. Die NATIONAL-BANK AG übernimmt keinerlei Haftung für den Fall der Verwendung der veröffentlichten Informationen oder deren Inhalt.

### Aufsichtsbehörde:

Die NATIONAL-BANK AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn.

### Mögliche Interessenkonflikte:

Diese Ausgabe wurde in Übereinstimmung mit den internen Regeln der NATIONAL-BANK AG zum Umgang von möglichen Interessenkonflikten erstellt. Danach sind in einer Anlageempfehlung - falls zutreffend - mögliche Interessenkonflikte der NATIONAL-BANK AG zur Information der Anleger offenzulegen. Im Einzelnen sind dies folgende Umstände:

- 1) Die NATIONAL-BANK, der Verfasser einer Anlageempfehlung, eine an der Erstellung beteiligte Personen oder eine solche, die vor der Weitergabe Zugang zu der Empfehlung hatte,
  - a) hält Anteile von mehr als 5% des gesamten emittierten Aktienkapitals oder
  - b) ist im Besitz einer Nettoverkaufs- oder Kaufposition, welche die Schwelle von 0,5% des gesamten Aktienkapitals des Emittenten überschreitet und die nach Art. 3 der Verordnung (EU) Nr. 236/2012 und den Kapiteln III und IV der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 918/2012 berechnet wurde.
- 2) Die NATIONAL-BANK AG war in den vergangenen zwölf Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten der bewerteten Gesellschaft federführend oder mitführend beteiligt.
- 3) Die NATIONAL-BANK hat mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Erbringung von Wertpapierdienstleistungen gemäß Anhang I Abschnitte A und B der Richtlinie 2014/65/EU getroffen.
- 4) Die NATIONAL-BANK AG hat mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Erstellung von Anlageempfehlungen getroffen.

Die Überwachung der korrekten Handhabung möglicher Interessenkonflikte obliegt dem Compliance Beauftragten der NATIONAL-BANK AG.

### Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen

Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u.a. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Ertragswert der Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Unternehmenserfolge, d.h. des Barwertes der zukünftigen Nettoausschüttungen des Emittenten, darstellt. Der Ertragswert wird somit durch die erwarteten künftigen Unternehmenserfolge und durch den angewandten Kapitalisierungszinsfuß bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinnverhältnis, Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt.

Bei der Einstufung von Anlageempfehlungen stellen die Analysten (gültig ab 01.07.2020) auf den von ihnen erwarteten Gesamtertrag (Kursentwicklung zzgl. Dividendenzahlung(en)) des bewerteten Finanzinstruments des folgenden 12-Monatszeitraums ab. Dabei bedeutet die Einstufung "Kaufen", dass ein Gesamtertrag von mindestens 10% erwartet wird. Die Einstufung "Halten" bedeutet, dass ein Gesamtertrag von 0% bis 10% erwartet wird. Die Einstufung "Verkaufen" bedeutet, dass ein negativer Gesamtertrag erwartet wird. Weitere Informationen zu den geschützten Bewertungsmodellen finden sich auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG unter

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Verordnung\\_2016-958.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Verordnung_2016-958.pdf)

sowie eine Übersicht der Empfehlungen unter

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Uebersicht\\_Empfehlungen.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Uebersicht_Empfehlungen.pdf).

### Sensitivität der Bewertungsparameter

Die zur Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalabflussberechnung und Bilanz sind datumsbezogene Schätzungen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht ein deutliches Risiko, dass das Kursziel nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck oder bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten. Solche Nachfrageschwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, der gesamtkonjunkturellen Aktivität oder in einigen Fällen durch Änderungen bei gesellschaftlichen Wertvorstellungen ergeben. Veränderungen im Steuerrecht, beim Wechselkurs und, in bestimmten Branchen, auch bei Regulierungen können sich gleichfalls auf die Bewertung auswirken. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen:

Es existiert keine zeitliche Bedingung für die Aktualisierungen einer Anlageempfehlung, da diese laufend überprüft wird. Ein Datum oder eine Frequenz für eine Aktualisierung der Anlageempfehlungen kann daher nicht angegeben werden. Falls eine zeitliche Bedingung vorgesehener Aktualisierungen einer Anlageempfehlung existiert bzw. eine Änderung bereits angekündigter derartiger Bedingungen eintritt, so wird dies in der Anlageempfehlung genannt.

### Beschreibung der organisatorischen internen Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und eine Angabe zur Vergütungspolitik

Die Informationen können auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG abgerufen werden:

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Verordnung\\_2016-958.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Verordnung_2016-958.pdf).