

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

der Sommer 2026 bescherte uns viel Sonne mit langen Abenden. Und nein, das war kein Rekordsommer mit dauerhaften Höchsttemperaturen sondern einfach eine vor allem in Süddeutschland fast schon mediterrane Stimmung. Erfreuen wir uns daran, und wem es in den eigenen vier Wänden zu warm ist – Klimatechnik ermöglicht vieles und ist gerade in Verbindung mit einer privaten Solarspeicheranlage sinnvoll. Am Kapitalmarkt behielten die Anleger auch ein ruhiges Gemüt, negative Nachrichten wurden weggeatmet, der Leitindex DAX 40 steht nahe der Rekordhochs, die Stimmung der Anleger ist gut. Branchenkorrekturen wie in der Rüstung und bei Software sorgten für eine Rotationsbewegung, die gesund für den Markt ist.

Was wird aus Immobilienaktien?

Aktien und Bonds aus der Betongold-Ecke haben defensiven Charakter, sind zins-sensitiv und hängen am regulatorischen Umfeld, da der Mieterschutz in Deutschland besonders ausgeprägt ist, das Baurecht investorenunfreundlich und die Planungszyklen aufgrund der Regelungsdichte nicht wirklich planbar sind. Kurzum, ein Markt, der es in sich hat und durch seine spezifischen Kosten die Vorteile dieser Assetklasse für Emittenten und Investoren oftmals auffrisst. Lediglich in Haussephasen, begünstigt durch Zinssenkungsrunden oder anhaltende attraktive Fremdkapitalkosten von unter 2.5 % sowie einem starken Interesse ausländischer Investoren an Deutschland, sind die Aktien im Trend und Anleger können ihre Schnitte Brot verdienen. Davon sind wir noch zwei Jahre entfernt, die Branche leckt sich noch die Wunden aus der Zeit der Zinswende und ächzt unter regulatorischen und politischen Verschärfungen. Wenn etwa in Berlin das Abgeordnetenhaus am 20.09.2026 neu gewählt wird, droht eine linke Mehrheit aus Rot-Rot-Grün. Natürlich halte ich von dieser politischen Konstellation absolut nichts, da diese ordnungspolitisch aufgrund der politischen Programme der Akteure in eine Katastrophe führen muss. Wenn ein solches sozialistisch-rückwärtsgewandtes Milieu an die Schalthebel der Macht gelangt, zudem immer angetrieben von der Angst vor der AfD als Oppositionskraft, werden marxistische Fieberträume zur Wahrheit erhoben. Enteignungen von Wohnungsbeständen dürften dann bevorstehen, erste Banken haben in Berlin schon ein Stopp-Schild für Finanzierungen eingerrammt, da



Sascha Magsamen,
Chefredakteur des Nebenwerte-Journal

die Risiken nicht mehr kalkulierbar sind. Es geht um die Hauptstadt dieses Landes, womit die Dramatik klar ist. Zurück zur Börse. Ein gutes Beispiel für eine Dauer-sanierung im Berliner Immobilienmarkt ist die Accentro Real Estate AG, die bereits ihre siebte Restrukturierungsrunde durchläuft. Der einstige Aufteiler und Vermarkter von Wohnungen hatte sich in der Hausse mit gekauften Beständen verhoben, Aufsichtsrat und Vorstand realisierten die Probleme nicht und sanierten erst zu spät und dann zu langsam. Klar, es sollte ja wieder aufwärtsgehen, war das Credo der Branche. Davon scheinen wir noch weit entfernt zu sein, der Markt hat noch einige Runden vor sich. Abschreibungen auf Bestände, Refinanzierungen, die Zwangs-versteigerungs- und damit Abwärtswele ist noch gar nicht richtig angelaufen. Der Markt dürfte – wenn sich politisch nichts deutlich zum Positiven wendet – noch viele harte Monate vor sich haben. Engagements machen nur in absoluten Sondersituationen Sinn, in der Breite fehlt es an Perspektiven.

Der Winter kommt

Der Blick auf den nahenden Herbst und Winter ist aus energiepolitischer Sichtweise höchst spannend. Die Füllstände der Gasspeicher sind unter dem langjährigen Mittel, es kommt schlicht zu wenig Gas in Deutschland an. Das mag auch an der Schließung der Straße von Hormus liegen, über die das LNG-Gas aus den Emiraten zu uns kommt. Der Hauptgrund ist die desaströse deutsche Energiepolitik, damals beginnend unter Angela Merkel mit dem Atom-Aus. Dann ins Extreme getrieben von der Ampel, die in etwa die Menge

an Energieerzeugung aus dem Markt nahm, die für die privaten Haushalte benötigt wird, rund 14 Gigawatt. Funktionierende konventionelle Kraftwerke wurden stillgelegt, einige gesprengt. Der für 2038 beschlossene Ausstieg aus der heimischen Kohleverwertung wird mit einer Chuzpe durchgezogen, die kaum greifbar ist. So gibt es im Brandenburgischen Jänschwalde ein Kohlekraftwerk, das zu minimalsten Kosten Strom produzieren kann – jedoch schon kurzfristig stillgelegt werden soll. Der Irrsinn im Land ist spürbar, die Vertreter der Energiewirtschaft haben weniger Rückgrat als so manches Kriechtier und die Bevölkerung vertraut weiterhin dem bisher so stabilen System. Dauerhafte Mangel-lage kann sich der Deutsche Michel nicht vorstellen, lediglich gut informierte und klar denkende Menschen sehen, was kommt, und kommen aus dem Kopfschütteln nicht heraus.

Nun haben wir die Malaise. Nach aktuellen Projektionen wird's ab Februar 2027 eng. Und genau in dieser Zeit wurde bekannt, das die Bundesnetzagentur in Mainz, immer noch geleitet vom ideologisch sehr grün verblendeten Klaus Müller, den Netzbetreibern in einer Veranstaltung ihre Notfallpläne für die Stromversorgung im Lande mitgeteilt hat. Am Ende geht es um die Verwaltung einer Strommangel-lage, indem die Industrie abgeworfen werden muss vom Netz, damit die Verbraucher vom Energieproblem nichts spüren. Für sich genommen logisch, für ein Industrieland ist das eine wirtschaftspolitische Bankrotterklärung. Stromintensive Branchen wie Automobilhersteller und Chemiewerke sind die ersten, die es treffen wird. Da nur noch eine Handvoll davon notiert ist, wissen Anleger genau, wo der Sell-Button zu drücken ist, wenn sich eine Strommangel-lage ankündigen sollte. Das enge Beobachten der Aktivitäten der Bundesnetzagentur gehört ab dem Herbst 2026 zur Pflichtaufgabe eines jeden Anlegers. Risiken, die es in Deutschland so seit dem Ende des 2. Weltkrieges nicht gegeben hat. Sie gehören nun zum Börsengeschäft dazu. Verantwortlich ist die Politik, die Vorfeld- und Lobbyorganisationen der Energiewende und die Wähler, die diesen Unsinn unterstützt haben.

Herzlichst Ihr