



Treuenburg-Newsletter – Ausgabe Frühjahr 2023

## Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Treuenburg-Highlights sollen Sie auch in diesem Frühjahr über unser unternehmerisches Wirken auf dem Laufenden halten.

Wir sind als Unternehmen gut in das neue Jahr gestartet. Unsere jüngste Kapitalerhöhung unterstreicht, dass wir als Unternehmensgruppe bestens für künftige Herausforderungen aufgestellt sind und die sich ergebenden Chancen nutzen können. Neben aktuellen Ankäufen stehen bei uns vor allem die Themen Erneuerbare Energien und energetische Sanierung auf dem Plan.



Bei all unserem unternehmerischen Handeln und Erfolg wollen wir immer auch etwas zurückgeben. Mit unserer Stiftung Kinderfreunden haben wir deshalb in den letzten Monaten verschiedene Projekte von gesunder Ernährung bis zur Nachwuchsförderung im Lokalsport begleitet und Kinder in Not, so in der Ukraine, in Syrien und der Türkei, unterstützt. Wir freuen uns selbstverständlich immer über Spenden an unsere Stiftung, die wir wiederum zu 100 Prozent für die entsprechenden Projekte weitergeben. Danke an jeden, der unser Engagement für Kinder und Jugendliche unterstützt!

Die Politik fordert nach Corona- und Energiekrise weiterhin die Immobilienbranche. So sei ein klares Wort zu den Heizungsplänen des Bundeswirtschaftsministers gesagt. Der Markt hat sich kaum von den Folgen der Corona-Beschränkungen, vom Preis-, Zins- und Energieschock erholt, da gelangen solch unausgelegene und voreilige Vorschläge an die Öffentlichkeit, die nicht nur in der Branche, sondern insbesondere bei Privathaushalten erneut Angstperlen auf die Stirn treiben. Was es hier zunächst braucht, ist Ruhe und eine langfristige Förderpolitik in der derzeitigen Ausgestaltung wird dieses Gesetz zu fallenden Immobilienpreisen führen und bei den Bürgern einen Wohlstandsverlust verursachen.

Kontrovers entwickelt sich außerdem die Frage nach Neubau oder Bestandsanierung. Vor dem Hintergrund anhaltender Klimadiskussionen, dem Ruf nach Nachhaltigkeit und dem Wunsch, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, erscheint die Forderung nach mehr Neubau geradezu grotesk. Es ist hinlänglich bekannt, dass der Großteil des CO<sub>2</sub>-Abdrucks einer Immobilie beim Bau entsteht und nicht in der Betreibung. Von daher ergibt der Bestandserhalt durch Sanierung deutlich mehr Sinn, zumal in den Einzugsgebieten der größeren Städte und im ländlichen Raum genügend Immobilien leer stehen und nur genutzt werden müssten. Anstatt also Investoren mit Verboten zu drohen, wären hier entsprechende positive Anreize von Nöten.

Zuletzt möchte ich mich bei Ihnen, liebe Leserinnen und Lesern, für Ihr Interesse und Ihr Vertrauen bedanken und Ihnen eine schöne nachösterliche Zeit wünschen. Viel Freude bei der Lektüre unseres Newsletters!

*Ihr Torsten Pfeifer  
und das Team der TREUENBURG Group*



Treuenburg GmbH  
Benaryplatz 2  
D-99084 Erfurt

[info@treuenburg.de](mailto:info@treuenburg.de)  
[www.treuenburg.de](http://www.treuenburg.de)

# 1. ASSET MANAGEMENT & DEAL FLOWS

## ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG: TREUENBURG REAL ESTATE AG SETZT AUF NACHHALTIGES WACHSTUM UND BESTAND

Die in Erfurt ansässige Treuenburg Real Estate AG hat mit Anfang des neuen Jahres ihre zweite Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Das Volumen lag im mittleren einstelligen Millionenbereich. Zugelassen waren ausschließlich Bestandsinvestoren.

Gründer & CEO der Treuenburg Group, Torsten Pfeifer, hat ebenfalls an der Kapitalerhöhung teilgenommen und hält weiterhin die Mehrheit am Unternehmen. Das aufgenommene Kapital steht neben selektiven Immobilienzuleufen in Mitteldeutschland vor allem für die Themenfelder Erneuerbare Energien und ESG sowie die Prozessoptimierung und Digitalisierung der Verwaltung zur Verfügung.



„Wir freuen uns über das entgegengebrachte Vertrauen unserer Aktionäre – eine gesteigerte Bewertung gegenüber der letzten Kapitalerhöhung aus 2021 ist im aktuellen Umfeld keine Selbstverständlichkeit. Wir werden dieses Vertrauen nutzen, um neben struktureller Optimierung insbesondere den Ausbau unserer Sparte Treuenburg Erneuerbare Energien voranzutreiben“, erläutert Vorstand Danny Weigel.

Der globale Immobilienmarkt erlebt aktuell eine der größten Umbruchsituationen

innerhalb der letzten 20 Jahre. Eine Kombination aus stetig steigenden Baupreisen und Zinsen sowie einer sinkenden Nachfrage nach privaten Eigenheimen führt dazu, dass insbesondere das Projektentwicklungsgeschäft gleich von mehreren Seiten unter Druck gerät. Die von der Bundesregierung jährlich in Aussicht gestellten 400.000 neuen Wohnungen sind in weite Ferne gerückt. Ein weiterhin hohes und steigendes Mietniveau in nachhaltig optimierten Bestandsimmobilien wird – zumindest mittelfristig – weiterhin den Markt bestimmen und stabilisieren, so die Einschätzung der Treuenburg Group.

„Die Treuenburg Real Estate AG navigiert bisher auffallend gut durch die aktuellen Marktturbulenzen. Hier zeigt sich, dass man in den letzten Jahren nicht an überhöhten Marktpreisen und kurzlaufenden Krediten partizipiert, sondern sich zukunftsicher und nachhaltig aufgestellt hat“, betont der Vorsitzende des Aufsichtsrates Prof. Dr. Reiner Mengel.

„Wir sind bisher gut durch diese schwierige Marktphase gekommen. Die Kapitalerhöhung ermöglicht uns, aktiv die derzeitigen Marktchancen in unserem Kernmarkt Mitteldeutschland zu nutzen. Interessanten Investments stehen wir sehr aufgeschlossen gegenüber und werden uns weiterhin auf das aktive Assetmanagement unserer Bestandsobjekte fokussieren“, schließt Vorstand Torsten Pfeifer ab.

## LATEST DEALS

Wir planen, unseren Bestand in Erfurt, Thüringen und in der Region Mitteldeutschland beständig zu erweitern. Hier stellen wir Ihnen unsere Asset-News und aktuellsten Ankäufe vor. Gern prüfen wir Ihr Angebot. Kontaktieren Sie uns über [ankauf@treuenburg.de](mailto:ankauf@treuenburg.de)

### ERFURT – SCHWERBORNER STRASSE 50

Mit dem Mehrfamilienhaus in der Schwerborner Straße 50 konnten wir bereits Ende des vergangenen Jahres ein weiteres Wohnobjekt im Norden der Thüringer Landeshauptstadt akquirieren.

Das Objekt stammt baulich aus der Gründerzeit und ist derzeit vollvermietet. Im Umfeld liegen Einkaufsmöglichkeiten, der Thüringer Zoopark, ein bekanntes Fitnessstudio sowie ein Badensee. Die Haltestellen des Nahverkehrs mit Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof sind fußläufig bequem zu erreichen. Interessant ist auch die Lage im Stadtteil Ilversgehofen, der in den letzten Jahren baulich und auch kulturell immer attraktiver geworden ist.



- Wohnobjekt
- 11 Wohneinheiten
- Vermietbare Fläche: 699 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 449 m<sup>2</sup>

### DER ALLROUNDER – EINKAUFSZENTRUM IN GRANA



Mit dem Kauf dieses Objektes in der Leipziger Straße 19 in Grana (bei Zeitz) im vierten Quartal 2022 konnten wir unsere zweite Immobilie in Sachsen-Anhalt erwerben. Das Fachmarktzentrum „Am Floßgraben“ liegt in der für guten Wein bekannten Saale-Unstrut Region und verfügt über eine direkte Anbindung nach Zeitz sowie eine gute Verbindung nach Gera und Leipzig. Verkehrstechnisch ist der Ort ebenfalls günstig gelegen – hier kreuzen sich die Bundesstraßen 2 und 180. Die Autobahn A9 ist in circa zehn Minuten erreichbar. Von gastronomischen Einrichtungen, einem bekannten Elektrofachmarkt, über einer Arztpraxis

bis hin zu einem Fitnessstudio beherbergt das Objekt ein vielseitiges Spektrum an gewerblichen Mietern. Neben Einzelhandel und Praxisräumen bietet die Immobilie außerdem limitierte Flächen für Büro- und Apartmenträume zur Vermietung. Die Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Mieter macht das Objekt faktisch zu einem Allrounder.

- Gewerbeobjekt
- Mietfläche: 5.341,91 m<sup>2</sup>
- Fläche: 7.865 m<sup>2</sup>



## GEWERBEOBJEKT IN GOTHA



Die Bundesautobahn A4 reicht im Westen von Kirchheim bis Görlitz im Osten und ist auf ihrem Thüringer Abschnitte bekannt für zahlreiche Gewerbeansiedlungen. In der Residenzstadt Gotha – bekannt für ihre historischen Verbindungen zum Britischen Königshaus – konnte die Treuenburg Group bereits Ende 2022 ein weiteres attraktives Gewerbeobjekt akquirieren.

Der markante Gebäudekomplex in der Harjesstraße 12, einschließlich der Gewerbehallen, liegt in einem Gewerbegebiet

im Süden der Stadt nahe der Bundesstraße 247 unweit der A4. Zu den Bestandsmieten zählen die Niederlassung einer Krankenkasse, ein Handwerksunternehmen und ein Autohändler. Mit allen Mietern bestehen langfristige Mietverträge. Das Umfeld und die Stadt Gotha sind ähnlich vor allem von mittelständischen Unternehmen geprägt.

- Gewerbeobjekt
- 3 langfristige Gewerbemieten
- vermietbare Gewerbefläche: 2.985 qm
- Grundstücksfläche: 6.298 qm

## 2. NEW HIRES & JOBS

### NEWCOMER

Zu unserer Unternehmensgruppe gehören inzwischen knapp 70 engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihrer spezifischen Qualifikation in den verschiedenen Abteilungen und Bereichen zum Erfolg der Treuenburg Group beitragen. Auch in den letzten Monaten gab es wieder einigen Zuwachs.



*v.l.n.r. Beate Maschinowski, Benjamin Elsner, Christopher Tschacher*

„Jüngstes“ Teammitglied ist **Ramona Präger**, die künftig tatkräftige Unterstützung in unserer Finanzbuchhaltung geben wird. Seit Anfang des Jahres ist ebenfalls **Beate Maschinowski** für der Buchhaltung an Bord.

Bereits seit Oktober 2022 ist **Christopher Tschacher** für die Treuenburg Group nicht nur Liegenschaftsverwalter, sondern auch Projektmanager unserer neuen Sparte Erneuerbare Energien.

**Benjamin Elsner** gehört als Werkstudent ebenfalls seit Anfang 2023 zu unserem Team. Sein Aufgabengebiet umfasst den Finance- und Analytics-Bereich. Hierzu zählen sowohl Immobilien, als auch der Venture-Capital-Part.

---

### WECHSEL IM MARKETING

Die eine kommt, der andere geht – und so geschieht es auch in unserem Marketingbereich. Leider verlässt uns am 1. April 2023 **Alexander Hein**, der unser Marketing seit anderthalb Jahren sehr facettenreich und erfrischend begleitet hat. Seine Aufgaben übernimmt künftig **Mia Werner** im Rahmen eines dualen Studiums.

Kontakt: [marketing@treuenburg.de](mailto:marketing@treuenburg.de)

---

### JOBANGEBOTE

Gern möchten wir an dieser Stelle auf unsere Stellenausschreibungen aufmerksam machen. Mit wachsenden Aufgaben und neuen Unternehmensbereichen steigt auch der Bedarf an fachlicher Expertise. Wir bieten Leitungspositionen, verschiedene Anstellungen sowie Ausbildungs-, Praktikums- oder Praxisplätze für duale Studiengänge. Es erwartet Sie ein offenes und junges Team. Wir freuen uns auf Empfehlungen und Bewerbungen!

Kontakt: [bewerbung@treuenburg.de](mailto:bewerbung@treuenburg.de)

Unsere Stellenangebote finden Sie hier:

<https://www.treuenburg.de/unternehmen/jobs/>



### 3. SOZIALES ENGAGEMENT

Mit der Stiftung „Kinderfreuden“ geht unsere Hilfe an Vereine und Verbände, deren explizites Ziel die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen vor allem in sozialen Brennpunkten ist. Die Möglichkeit zu mehr Teilhabe und Bildung stehen dabei für uns im Vordergrund. Im Rahmen unseres Engagements investieren wir deshalb seit 2017 jedes einen Teil unserer Corporate Profits in unsere Stiftung. Diese speist sich neben unseren Einlagen auch aus privatwirtschaftlichem Sponsoring und privaten Spenden.

#### Erdbeben: Soforthilfe in der Türkei und in Syrien

Wir können und wollen den Berichten der Medien im Februar zum Erdbeben in der Türkei und in Syrien nichts hinzufügen.

Allein die Zahl der Opfer von über 11.000 ist traurig und erschreckend. Am härtesten trifft es dabei die Kinder. Mit unserer Stiftung Kinderfreuden folgen wir deshalb dem Aufruf von „Ein Herz für Kinder“ und hoffen, mit einer Spende von 5.000 Euro die Hilfe vor Ort zügig voran bringen zu können.



#### Blau-Weiße Nachwuchsförderung



Der SV Blau-Weiß 90 Hochstedt richtete im Februar 2023 ein Nachwuchsturnier in der Thüringenhalle aus. Die Spieler waren voller Begeisterung und Ehrgeiz bei den umfangreichen Ballwechseln dabei.

Nachwuchsförderung im lokalen Sportgeschehen ist uns ein wichtiges Anliegen. Deswegen haben wir hier - über das Turnier hinaus - unsere Unterstützung gegeben.

#### Lesepatenschaft und digitale Medien im Unterricht

Mit unserer Unterstützung können die Schüler der Klasse 10a der Edit-Stein-Schule in Erfurt direkt auf die digitale Tagesausgabe der Thüringer Allgemeinen zugreifen.

Für ein Jahr übernehmen wir dabei die Patenschaft für ein digitales Abo der regionalen Zeitungen der FUNKE Mediengruppe für die Schulklasse. Für uns ein sinnvolles pädagogisches Projekt, welches wir gern unterstützen.



## Gesunde Ernährung und gemeinsames Kochen

Burger, Chips und Süßigkeiten stehen leider oft auf dem täglichen Speiseplan von Kindern – insbesondere in sozialen Brennpunkten. Das Jesus-Projekt und das Pixelsozialwerk als gemeinnützige Träger aus Erfurt, wollen diesem Trend entgegenwirken.



Benötigt werden Lebensmittel und Einrichtungsgegenständen für die Küche. Beide Träger hatten wir bereits zuvor unterstützt und sind überzeugt von den jeweiligen Projekten. Die Schwerpunkte ihrer Arbeit liegen im Erfurter Norden insbesondere mit Kindern und Jugendlichen.

Ziel dieser Projekte ist es, Kindern im Miteinander und in der Kochpraxis gesunde Ernährung beizubringen und zu zeigen, dass dies deutlich besser und leckerer ist als schnelles Junk-Food.

Wir finden selbst, kochen macht Spaß und mit gesunder und ausgewogener Ernährung kann man nicht früh genug beginnen.

## Mit dem Klapprad zum Weltrekord

Jan Hähnlein ist Botschafter der NCL-Stiftung, die sich für eine Zukunft ohne Kinderdemenz einsetzt.

Bereits 2021 hat Jan Hähnlein mit 414,75 km in 24 Stunden auf einem alten 20 Zoll Mifa Klapprad einen Weltrekord erzielt. Diesen wollte er am 14. April 2023 überbieten. 500 km hätten es werden sollen, leider wurden es „nur“ 374 km. Der Weg ist jedoch das Ziel und dieser führt zu einer guten Sache. Deshalb haben wir diese „verrückte“ Aktion auch in diesem Jahr unterstützt, weil alle Erlöse für die Bekämpfung von Kinderdemenz eingesetzt werden sollen.

Die Spendensammelaktion läuft noch bis zum 5. Mai 2023. Das Spendenziel von 3.000 €, von denen wir die Hälfte beigesteuert haben, wurde inzwischen erreicht. Mehr geht natürlich immer. Hier geht es deshalb direkt zum Spendenlink: <https://bit.ly/3ntGzUy>

Einen Rekord konnte Jan Hähnlein am Ende doch noch erreichen: Am 16. April kamen 369

Fans für die längste Klapprad-Schlange zusammen, um die Aktion zu unterstützen.



**24 Stunden** **14. Apr 2023** **14:00 Uhr**

**Klappi Weltrekord 4.0**  
 In 24 Stunden nonstop auf dem Rollentrainer im Thüringen Park Erfurt  
 Diese Veranstaltung findet zugunsten der NCL-Stiftung für eine Zukunft ohne Kinderdemenz statt.

Unterstützt vom Thüringen Park Erfurt

QR-Code scannen & spenden

**KLAPPI**  
**WELTREKORD 4.0**



## Ihre Spende zählt – werden Sie selbst Unterstützer

Mit unserer Stiftung Kinderfreuden unterstützen wir verschiedene Projekte in sozialen Brennpunkten und den Nachwuchssport in unserer Region Thüringen und darüber hinaus. Besonders dort, wo Kinder und Jugendliche weltweit in Not sind – in Kriegsgebieten oder bei Naturkatastrophen – ist mit unserer Stiftung ebenfalls zügige und unbürokratische Hilfe möglich.

<https://www.kinderfreuden.org/>

*Über eine Spende würden wir uns sehr freuen!  
Gern stellen wir Ihnen eine Spendenquittung aus.*

*N&L Kinderfreuden & Ferienfreizeit gGmbH*

*Deutsche Bank  
IBAN DE20 8207 0024 0145 0881 00  
BIC DEUTDE33HAN*

Wir danken allen Unterstützern und Spendern!



Wir möchten unseren Spendentopf gern mit einem Spendenaufruf erweitern: Der vor neun Jahren verstorbene Maler und Künstler Jürgen Pretzsch ist für seine skizzenhaften Darstellungen seiner Heimatstadt Erfurt bekannt. Uns lag aus seinem direkten Nachlass eine limitierte Auflage von Printabzügen seiner Zeichnung der historischen Erfurter Innenstadt mit den Maßen 95x95cm in zwei Teilen vor. Die „Karte“ kann gegen eine Spende entgegengenommen werden. Weitere Infos dazu befinden sich unter „Projekte“ auf der Webseite der Stiftung.

## NACHHALTIGER KLIMASCHUTZ: 2.500 Bäume für den Thüringer Wald



Mit der Pflanzung von 2.500 Bäumen im Thüringer Wald setzt die Treuenburg Group mit einer Spende an die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) ihre grundlegenden Prinzipien zur Nachhaltigkeit als Beitrag zum Klimaschutz in die Tat um. Bereits Ende 2021 wurden südlich von Oberhof – dank der Spende – Lärchen, Tannen und Rotbuchen gepflanzt. Die Pflanzaktion wurde am 4. November 2022 auf einer kommunalen Fläche in der Nähe des

Erfurter Ortsteils Kerspleben nachgeholt. Torsten Pfeifer (CEO) und Stefan Oschmann (Abteilungsleiter Vermietung) legten unter der fachkundigen Anleitung von Walter Boss vom SDW-Landesverband Thüringen vor Ort selbst Hand an. Hier wurden wiederum Ahornbäume, Linden und Wildkirschen gepflanzt.

„Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind von Beginn an Bestandteil der unternehmerischen Ziele der Treuenburg Group. Über die Einhaltung der ESG-Kriterien für die Immobilienbranche hinaus sind wir uns dieser Verantwortung sehr bewusst. Nach einem wiederholt sehr trockenen Sommer und mit dem anhaltenden Schädlingsbefall in den heimischen Wäldern ist die Pflanzung von Bäumen nicht nur ein symbolischer Akt, sondern ein notwendiger und vor allem hilfreicher Schritt zur ökologischen Nachhaltigkeit“, unterstreicht CEO Torsten Pfeifer.



## 4. ENTWICKLUNG AM IMMOBILIENMARKT

### Ungewisser Ausblick mit Zuversicht – Torsten Pfeifer im Interview mit IMMOCOM



Im Bild: Erstes Modul des Thüringer Immobilienkongresses 2022, Quelle: Treuenburg | Alexander Hein

Die Thüringer Unternehmensgruppe hat 2022 ein erfolgreiches Jahr mit einigen Ankäufen absolviert. Torsten Pfeifer, CEO der Treuenburg Real Estate AG, wagt im Interview mit IMMOCOM einen Blick in das kommende Jahr, spricht über Bestandssanierung, Energiekosten, aber auch über seine eigene Stiftung und sein Engagement in Startups.



Die Treuenburg Group – ein Immobilien- und Venture-Capital-Investor mit Schwerpunkt auf Mitteldeutschland – blickt auf ein gutes Jahr 2022 zurück: „Trotz der schwierigen Situation, die sich im Laufe des Jahres entwickelt hat, sind wir zufrieden mit der Unternehmensentwicklung“, sagt Torsten Pfeifer. „Der Leerstand in unseren Objekten

ging zurück, der WALT nach oben. Gerade im gewerblichen Teil des Portfolios konnten wir die Mieten deutlich steigern.“ Die Unternehmensgruppe mit Sitz in Erfurt vergrößerte ihr Portfolio in den vergangenen Monaten. Dazu gehören beispielsweise das Haus Neuwerkstraße 47 A, direkt gegenüber der Thüringer Staatskanzlei, ein Objekt in Bad Langensalza oder ein Portfolio, das im Rahmen eines 50:50-Joint Ventures mit den Nürnberger Investoren MOGK und FONTAS erworben wurde.

„Der Ausblick ist allerdings deutlich ungewisser“, so Torsten Pfeifer. Vom Immobilienmanager seien er und sein Team zum Energiemanager geworden. Dazu passt eine Studie von JLL: Gebäude mit schlechter Energiebilanz erleiden immer höhere Wertabschläge. Die Preisdifferenz zu energieeffizienten Immobilien betrug im ersten Halbjahr 2022 zwischen zwölf und 33 Prozent im Mittel.

#### **Energiekosten: „Panik schüren ist nicht gut“**

Auch die Mieter der Treuenburg Group machen sich Gedanken um ihre Energiekosten. „Wir sind in einer Energiekrise. Wir müssen die Probleme und Herausforderungen als Experten deshalb vor allem faktisch richtig kommunizieren. Panik schüren ist nicht gut“, unterstreicht Torsten Pfeifer. Auch politische Entscheider sollten dies berücksichtigen. Im

Forecast der Thüringer Unternehmensgruppe ist davon auszugehen, dass die Nebenkosten im Portfolio für 2022/2023 um etwa einen Euro fünfzig pro Quadratmeter steigen. Mit der Gründung der Treuenburg Erneuerbare Energien GmbH im ersten Quartal 2022 wurde auch gesellschaftsrechtlich der Startschuss gegeben, das Treuenburg-Portfolio energieeffizienter und nachhaltiger aufzustellen.

### Erfurt: Stadtteil Neue Mitte mit Centerumwidmung

Neuester Ankauf, der auf das Nachhaltigkeitsthema einzahlt: das Große Herrenberg Center in Erfurt. Momentan befindet sich auf der Stieler Straße ein Briefverteilerzentrum der Deutschen Post. „Das Gebiet Neue Mitte wird durch einen Stadtentwicklungsplan neu geplant und transformiert“, sagt Torsten Pfeifer. „Das Center ist dann in der Mitte der Mitte.“ Was daraus wird, ist noch unklar: Derzeit arbeitet die Unternehmensgruppe mehrgleisig an Konzepten. Es könnte ein Neubau im Bereich

Seniorenwohnen werden, aber auch eine Bestandssanierung.

### „Das Stigma Osten gibt es leider noch“

Weitere Zukäufe der letzten zwölf Monate befinden sich neben Erfurt beispielsweise in Ruhla und Gotha. „Das sind Objekte mit Supermärkten, die nur noch eine geringe Restlaufmietzeit haben und hohem Leerstand.“ Genau solche Immobilien stellen – mit dem richtigen Preis versehen – sehr gute Opportunitäten für die Treuenburg dar. „Klassische Wohninvestitionen haben wir nur bis 2017 getätigt. Als die Preise dann aber anfangen, über dem 20-fachen der Jahresnettokaltmiete zum Beispiel in Erfurt zu liegen, haben wir unseren Schwerpunkt auf andere Assetklassen, nämlich auf Büro, Logistik und andere Gewerbeobjekte, verlegt“, sagt Torsten Pfeifer.

Die Treuenburg Group ist inzwischen in 14 Städten Mitteldeutschlands mit über 170.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche vertreten. Die Objekte werden holistisch von knapp 50





Mitarbeitern gemanagt und betreut. Zum ersten Mal investierte die Unternehmensgruppe 2022 in Sachsen-Anhalt. „Mitteldeutschland, also Sachsen, Sachsen-Anhalt und natürlich unser Fokus Thüringen, bietet sehr viel an Immobilienqualität bei gleichen oder besseren makro- und mikroökonomischen Faktoren, zu teilweise deutlich attraktiveren Preisen, im Vergleich mit vielen anderen Regionen. Das Stigma Osten gibt es leider noch.“

### Investments in Start-Ups und Innovation

Ein weiteres Standbein ist das Investment in Start-ups unter der Marke Treuenburg Venture Partners. „Damit investieren wir vorzugsweise in Mitteldeutschland, aber auch weltweit in junge, innovative Unternehmen in den Bereichen Digital Health, Real Estate Innovation und Climate Tech“, so Torsten Pfeifer. So konnte die Treuenburg Group ihr

Venture-Capital-Portfolio innerhalb von fünf Jahren auf 17 Beteiligungen erweitern. Hierzu gehört beispielsweise TeiaCare, ein Mailändisches Unternehmen, das sich auf die Integration AI-kompatibler Sensoren und das Monitoring in Krankenhäusern und Pflegeheimen spezialisiert hat. „Im Bereich digitale Gesundheit haben wir uns mittlerweile Expertise aufgebaut. Natürlich investieren wir daneben in Innovationen im Immobilienbereich, so beispielsweise in einen Produzenten ökologisch nachhaltiger Tinyhouses oder in Assetbird, eine digitale Immobilienankauf-Plattform.“

*Das Interview zu diesem Beitrag führte Ivette Wagner von Immocom im Vorfeld des Thüringer Immobilienkongresses 2022. Den Originaltext von Ivette Wagner finden Sie hier: <https://bit.ly/3nl7mIX>*

## Zinsmarktentwicklung 2023 – eine Prognose

Wir haben uns mit der derzeitigen Zinsentwicklung befasst und einmal die [Zinserwartungen der größten nationalen und internationalen Banken](#) in einer Übersicht zusammengetragen.



Ohne Frage wirkt der Zinsschock aus 2022 bei vielen Marktteilnehmern – und im Speziellen im Immobiliensektor – immer noch nach. Treuenburg-CEO Torsten Pfeifer geht davon aus, dass sich der 10-Jahres-EURO-SWAP-Satz auf einem Niveau von ca. 2,5% Prozent stabilisieren, die Zinskurve für 2023 aber weiter invers sein wird. Dies resultiert in Immobilienfinanzierungszinssätzen von um die 4% im 10-Jahres- und um die 5% im kurzfristigen Bereich. Dieser View basiert darauf, dass die Inflationsdynamik stärker abnimmt, als bisher eingepreist, und die EZB ihren Erhöhungszyklus Mitte des Jahres unterbricht.

Haben Sie eine Meinung zur Zinsentwicklung im Jahr 2023? Kommentieren Sie gern unseren [Beitrag auf LinkedIn](#).

## 5. WEITERE NEWS

### Jüdisch-Israelische Kulturtage 2023



Über unser Buch „Die Gartenbaudynastie Benary“ hatten wir bereits in der letzten Ausgabe unseres Newsletters ausführlich berichtet. Am 22. März 2023 wurde das Buch im Rahmen der Jüdisch-Israelischen Kulturtage erneut vorgestellt und in die jüdische Geschichte der Stadt eingeordnet.



Foto: Alice End

Wer waren die Benarys und welche Rolle spielten sie in Erfurt? Die jüdische Herkunft der

Familie ist bereits im Namen unverkennbar. Die



„Söhne des Löwen“ (so die Herleitung des Familiennamens aus dem Hebräischen) sind mit ihrem Wirken Teil der jüdischen Geschichte in Erfurt, in Thüringen und weltweit. Wir freuen uns, dass wir vor diesem Hintergrund gemeinsam mit den Veranstaltern der Jüdisch-Israelischen Kulturtage den Autor unserer Publikation, Dr. Steffen Raßloff, für eine kurzweilige Buchlesung und den Blick auf historische Hintergründe gewinnen konnten. Der Einladung folgten rund 30 Interessierte.



Foto: Alice End

Das Buch ist weiterhin bei der Treuenburg Group zum Preis von 24,90 Euro erhältlich.

Infos über: [marketing@treuenburg.de](mailto:marketing@treuenburg.de)



## Mitglied im Netzwerk der GEFMA

Wir möchten einem praktisch orientierten Einblick unserer Unternehmensgruppe geben, nämlich in das Facility Management (FM) als eine tragende Säule der Werterhaltung und Wertschöpfungskette beim Asset Management. Mit Mario Weigel konnten wir im vergangenen Jahr einen Experten gewinnen, der in diesem Bereich über langjährige Erfahrungen sowie weitreichende Netzwerke verfügt. Eines davon ist die GEFMA – deutscher Verband für facility management – die German Facility Management Association.



Die GEFMA ist ein Zusammenschluss von über 1000 Unternehmen und Organisationen, die sich vor allem mit der Förderung des Austausches von Knowhow und Erfahrungen im

Bereich des Facility Managements und entsprechenden Standards befasst. Sie gilt als das Netzwerk der Top-Markttakteure aus den Bereichen Wirtschaft, Verbände und Verwaltung.

Das Facility Management ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Deutschland, welches ein Bewirtschaftungsvolumen von über 240 Milliarden Euro umfasst und über 5 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Der Treuenburg Group ist es vor diesem Hintergrund wichtig, sich in dieser Thematik weiterzuentwickeln und sich entsprechend zu vernetzen. Der Verband hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Markt weiterzuentwickeln, durch Richtlinien und Leitfäden Standards zu setzen, mit Publikationen und Weiterbildungsmöglichkeiten Fachwissen zu streuen sowie Netzwerke zu fördern. Wir freuen uns, ab sofort Teil dieses Netzwerkes zu sein.

Info: [www.gefma.de](http://www.gefma.de)

## Das Beste zum Schluss

Das Beste hebt man sich für den Schluss auf. Ja, liebe Damen, der 8. März ist bereits ein paar Tage her. Wir möchten es aber auch an dieser Stelle noch mal betonen: Wir möchten euch, liebe Damen, für alles danken, was ihr tagtäglich im Beruf, in der Familie und im Alltag leistet. Für unsere Mitarbeiterinnen gab es deshalb ein Stück Frühling auf die Hand, während der Frühling draußen immer noch nicht so richtig in die Gänge kommt. Allen Damen wünschen wir – nicht nur am Frauentag – alles Gute!

