



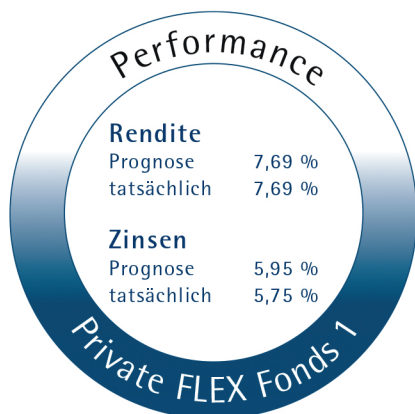
## Wohn- und Geschäftshaus Hildburghausen (Bundesland Thüringen)

### Kurzbeschreibung und Lage

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus Hildburghausen handelt es sich um ein im Jahr 1900 im Ortszentrum der im südlichen Thüringen gelegenen und fränkisch geprägten Kreisstadt Hildburghausen errichtetes Gebäude. Das aus zwei aneinander angrenzenden Gebäudeteilen bestehende Objekt wurde im Jahr 1999 umfassend saniert und modernisiert. Während das Erdgeschoss von der Kreissparkasse Hildburghausen und dem Freistaat Thüringen genutzt wird, werden das 1. und 2. Obergeschoss von verschiedenen Mietern als Büroräume genutzt. Bei der einzigen Wohnung des Objektes handelt es sich um eine Mansardenwohnung, die im Dachgeschoss des Hauptbaus untergebracht ist. Des Weiteren zählen 5 Garagen und 8 Stellplätze zum Eigentum der Immobilie. Durch die verkehrsgünstige Lage an einer wichtigen Kreuzung im Zentrum von Hildburghausen ist das Objekt sowohl fussläufig als auch mobil und über die nahe gelegene Bushaltestelle über den öffentlichen Nahverkehr sehr gut zugänglich.

### Objektzustand

Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien und gepflegten Zustand.



### Übergabetermin

Der Erwerb des Objektes erfolgte am 17.09.2008 durch den Beitritt und Erwerb von 94,49 % an der FLEX Fonds Objektgesellschaft 34 GmbH & Co. KG.

### Mieter

Die rund 1.075 m<sup>2</sup> überwiegend als Büroräume genutzten Gewerbeflächen sind u. a. langfristig an die Kreissparkasse Hildburghausen, den Freistaat Thüringen, den Kreissportbund und an 6 weitere gewerbliche Mieter vermietet. Die 57 m<sup>2</sup> große Mansardenwohnung wird privat genutzt.

### Die Investition in der Zusammenfassung

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Vermietungsstand</b> | 100 % bei Erwerb |
| Jahresmiete             | EUR 69.447,96    |

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Investitionskosten</b> |                            |
| - Verkehrswert            | EUR 972.250,00 (geschätzt) |
| - tatsächlich             | EUR 902.900,00             |

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Objektverzinsung</b> |                                        |
| - laut Prognose         | 7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete) |
| - tatsächlich           | 7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete) |

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>m<sup>2</sup>-Preis Wohnen</b> |                             |
| - laut Prognose                   | EUR/m <sup>2</sup> 1.000,00 |
| - tatsächlich                     | EUR/m <sup>2</sup> 776,22   |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| <b>Kreditzinsen</b> |        |
| - laut Prognose     | 5,95 % |
| - tatsächlich       | 5,75 % |

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <b>Tilgung</b>  |                     |
| - laut Prognose | 2,00 %              |
| - tatsächlich   | 2,50 % (anfänglich) |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>Kredithöhe</b> |                |
| - anfänglich      | EUR 400.000,00 |