

OBA VIER

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2024

Hinweis:

Auf den folgenden Seiten werden Auszüge aus dem Geschäftsbericht des OBA VIER veröffentlicht, um einen Überblick über den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2024 zu geben. Da die Gesellschaft nicht zur Publizierung der Daten verpflichtet ist, wurde der Bericht hier aus Datenschutzgründen nur in Teilen dargestellt. Der vollständige Jahresbericht wurde den Gesellschaftern des OBA VIER schriftlich zur Verfügung gestellt.

Ein Fonds der
OBA-Unternehmensgruppe

seit 1972 erfolgreich
77 Immobilienfonds
über 25.000 Kunden

Seite	
3 / 4	Lagebericht / Ausblick
5	Gesellschaftsverlauf
6 / 7	Entwicklung der Fondsimmobilien
8	Filderstadt
8	Wuppertal
8	Brunsbüttel
9	Hüttenberg
9	Eppingen
9	Ramsloh
10	Löningen, Linderner Straße
10	Niedereschach
10	Oppenweiler
11	Oldenburg, Ärztehaus
11	Löningen, Haselünner Straße
11	Oldenburg, Wohnanlage
12	Senden
12	Dessau-Rosslau
12	Weißenthurm
13	Dieburg
13	Deggendorf
13	Bremen
14	Großenkneten-Ahlhorn
14	Birkenfeld
14	Mutlangen
15	Rosengarten
15	Flensburg
15	Thannhausen
16	Rockenhausen
16	Schwäbisch Gmünd
16	Bebra
17	Wesselburen
17	Schleswig
17	Bremen
18 / 19	Gesamte Immobilieninvestitions-Analyse
20	Immobilienbeteiligungen
21	Ihre Partner

Sehr geehrte Gesellschafter*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklungen Ihres OBA VIER im Geschäftsjahr 2024 informieren. Das Geschäftsjahr hat sich für den OBA VIER als Immobilienanlagegesellschaft stabil entwickelt. Die Mieteinnahmen steigen durch die Wertsicherung der Mietverträge gegen Inflation und die Kosten für die Instandhaltung sind erfreulicherweise annähernd gleich geblieben. Dies liegt aber auch daran, dass einige größere Instandhaltungsmaßnahmen in die Zukunft verschoben werden mussten.

Eine erfreuliche Entwicklung für die Gesellschaft war, dass in 2024 Zinsen für Tagesgelder und Festgelder erzielt werden konnten. Dies führt dazu, dass die notwendigen Liquiditätsreserven zusätzliche Erträge beisteuern. Eigentlich verbietet sich ja ein Vergleich zwischen den verschiedenen Kapitalanlagen, es sollte aber beachtet werden, dass der OBA VIER im Vergleich zu verzinslichen Anlagen, die von Verwahrentgelten und Zinslosigkeit in den vergangenen Jahren beherrscht waren, an seine Gesellschafter durchgängig eine Ausschüttung ermöglichen konnte.

Das Wichtigste für Sie und damit das Erfreulichste ist, dass die vorhandene Liquidität des OBA VIER in 2024 damit eine günstige Entwicklung genommen hat. Die Liquidität steht nun nicht nur für eventuell erforderliche Revitalisierungen der Objekte zur Verfügung, sondern auch für eine weitere Sonderausschüttung an die Gesellschafter. Langfristig steht sie für den Erhalt, die stabile jährliche Ausschüttung und eventuelle, je nach Gesellschaftsverlauf, mögliche zusätzliche Sonderausschüttungen, bereit.

Es freut uns, Ihnen auch in 2025 eine zusätzliche Sonderausschüttung ankündigen zu können.

Die überwiegende Zahl der Flächen und Mieterträge kommen aus Mietflächen, die als Grundversorger zählen, wie z.B. Supermärkte, Pflegeheime. Wie erwartet, wurden hier die Mieten pünktlich bezahlt. Leider ist es jedoch bei der Büroimmobilie in Filderstadt-Bernhausen zu einer Insolvenz des Hauptmieters und langjährigem Mietpartner, einer Ingenieurgesellschaft, gekommen. Erfreulicherweise konnte jedoch die Mietfläche direkt an die Stadt Filderstadt weitervermietet werden mit einer langen Vertragslaufzeit bis 2039. Durch die Insolvenz des alten Mieters kam es aber zu Mietausfällen in 2024.

Es ist aber erfreulich, dass die Vermietungsquote sehr hoch ist. Bei den 30 Objekten wurde eine Vermietungsquote zum 31.12.2024 von über 95 % erreicht, wenn man von Wohnungsmieterwechseln über das Jahresende absieht.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind trotz der vorgenannten Insolvenz höher ausgefallen. Das operative Ergebnis stieg.

2024 waren wieder einige Mieterhöhungen aufgrund Anpassungen an die Lebenshaltungskosten möglich, die für höhere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sorgen werden. Hier erwarten wir in Zukunft, durch die abflachende Inflation, dass weitere Erhöhungen jedoch nicht mehr so schnell umsetzbar sein werden.

Die gesamten Instandhaltungskosten sind annähernd gleich geblieben zu 2023. Bei den Objekten verlief das Jahr in Sachen Instandhaltungen eher ruhig.

Auch aufgrund der Entwicklung in Filderstadt und wahrscheinlicher Aufwendungen im Rahmen des Mieterwechsels müssen wir leider in der Zukunft eher wieder von höheren Kosten durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk bei der Instandhaltung ausgehen.

Diverse Mieter haben ihre Mietverträge verlängert. Teilweise wurden bei den Verlängerungsverhandlungen im Gegenzug Mietanpassungen oder Baukostenzuschüsse gewährt.

Bei der Laufzeitenstruktur der Mietverträge bleibt festzustellen, dass die Vertragsverlängerungen nun rund 51 % der Verträge feste Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren haben. Dabei sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

Die Ausschüttungen der gehaltenen Immobilienbeteiligungen betrugen im Durchschnitt in 2024 ca. 5,74 %.

Ausführliches zu den Immobilien und Immobilienbeteiligungen können Sie dem Liegenschaftsbericht entnehmen.

Ausschüttung und Liquidität

Nach Vorlage der Bilanzzahlen des Jahres 2024 als Berechnungsbasis für die Ausschüttung in 2025 und unter Berücksichtigung der angeführten Ausführungen sowie der Entwicklung in 2025, kann für 2025 weiter die beschlossene Ausschüttung und zusätzlich erneut eine Sonderausschüttung erfolgen.

Die Barreserven sind gestiegen. Die Liquidität ist als Reserve beispielsweise für Revitalisierungen und Instandhaltungen oder die planmäßigen Auseinandersetzungen und Ausschüttungen vorzuhalten. Trotz der weiteren Sonderausschüttung in 2025 müsste die vorgehaltene Liquidität positiverweise ausreichen, um die Belastungen der Zukunft abzudecken.

In 2025 und in der Zukunft stehen wir aber eher wieder vor höheren Kosten bei der Instandhaltung durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk und zeitlich verschobene nun anstehende Revitalisierungen und Instandhaltungen. Deshalb kann, aus kaufmännischer Vorsicht heraus, eine dauerhafte Erhöhung der Ausschüttung nicht erfolgen. Sonderausschüttungen könnten jedoch, wie in den letzten Jahren, möglich sein.

Dies hängt auch von der Entwicklung der Zinsen für die liquiden Mittel für die Rücklagen ab, welche seit ca. Mitte 2023 wieder erzielt werden können. 2024 wurden Zinseinnahmen gutgeschrieben, wobei die Zinseinnahmen nun vermutlich durch die abflachende Inflation wieder sinken werden.

Ausblick

Aufgrund der Mieterstruktur halten wir den OBA VIER weiter für ein gutes Investment. Die Ausschüttungen sollen aus dem Cash-Flow bzw. den Mieterträgen der Gesellschaft erwirtschaftet werden und das Immobilienvermögen bleibt weiterhin erhalten. Langfristige Verbindlichkeiten bestehen derzeit keine.

Letztlich kann die wirtschaftliche Entwicklung des OBA VIER durch das politische und wirtschaftliche Umfeld in Teilen weiter nur abgewartet werden.

Je nach Verlauf bei Mietverträgen, Instandhaltungskosten, Mieteinnahmen, Zinsentwicklung und Beteiligungsauflösungen kann in Zukunft aus Sicht der Geschäftsführung weiter mit Sonderauschüttungen gerechnet werden.

Positiv zeichnet sich auch ab, dass mittlerweile viele Gesellschafter*innen diese Stabilität schätzen und 2024 nicht viele aus der Gesellschaft ausgeschieden sind.

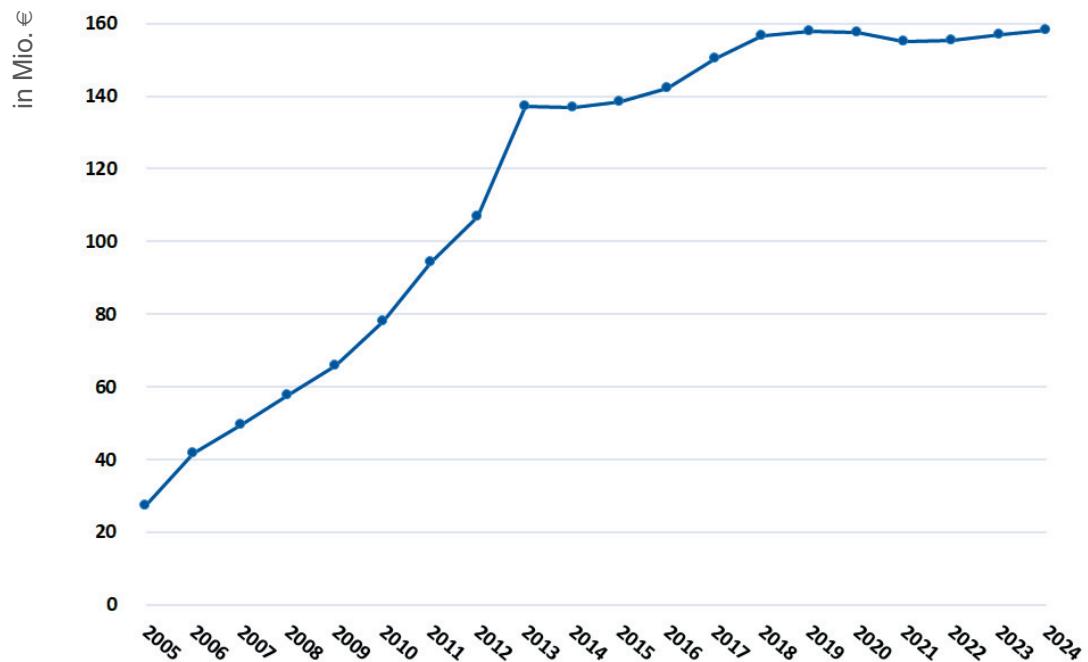
Eine Auflösung der Beteiligung sollte weiterhin nur im Härtefall in Betracht gezogen werden. Je länger Sie Ihren Anteil am OBA VIER halten, desto mehr partizipieren Sie am Vermögen der Gesellschaft, da Ihr Vermögensanteil am Gesamtvermögen wächst. Dennoch erwarten wir, dass Gesellschafter*innen auch zukünftig aus der Gesellschaft ausscheiden werden, wofür wir ebenfalls eine ausreichende Liquidität vorhalten müssen.

Wir hoffen, dass Ihnen die nachfolgenden Seiten und der Liegenschaftsbericht, der im Internet ab sofort abrufbar ist, einen entsprechenden Überblick geben und werden auch in Zukunft dafür arbeiten, dass Ausschüttungen an unsere Gesellschafter*innen in attraktiver Höhe möglich sind.

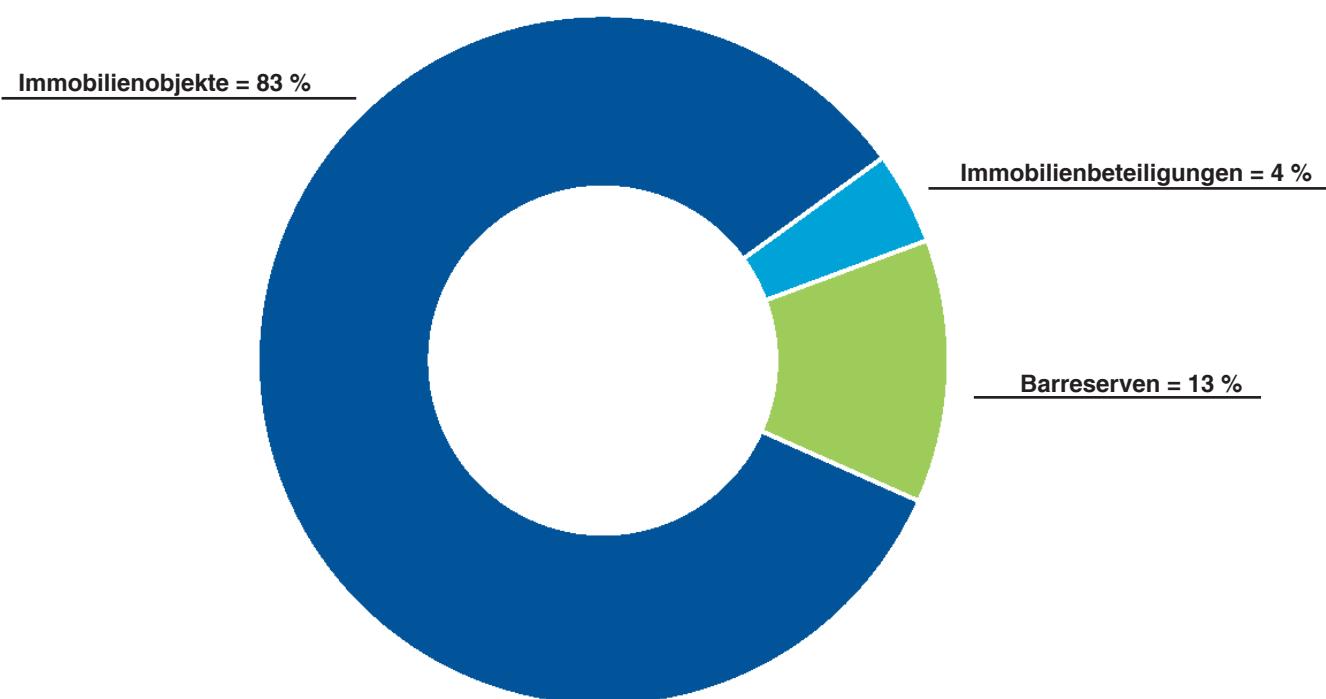
Freundliche Grüße aus Karlsruhe

Daniel Sinn, Bankfachwirt,
Komplementär
Geschäftsführer der OBA Service GmbH
Karlsruhe, August 2025

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL. LIQUIDITÄT -



DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2024



Immobilien Allgemein

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Überblick über die erworbenen Immobilienobjekte des OBA VIER.

Investiert wurde hauptsächlich in kleinere Immobilienobjekte bzw. Immobilienbeteiligungen gewerblicher oder gemischt genutzter Art, ausgestattet mit langfristigen, zumindest teilweise indexierten (d. h. an die Lebenshaltungskosten gekoppelten)



Verbrauchermarkt in Wesselburen



Ärztehaus und Wohnanlage in Oldenburg



Einzelhandelsobjekt in Ramsloh



Gewerbeobjekt in Großkeneten-Ahnhorn



Wohnobjekt und Wohn- und Gewerbeobjekt in Löningen



Drive-in-Restaurant in Wuppertal



Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Weißenthurm (Nette Center)



Gewerbeobjekt in Dieburg



Fachmarktzentrum in Birkenfeld



Fachmarktzentrum in Rockenhausen



Seniorenpflegeheim in Eppingen



Einzelhandelsobjekt in Niedereschach



Büro- und Geschäftshaus in Filderstadt

Mietverträgen, um dadurch ein relatives Mitwachsen der Mieterträge - zur Absicherung von Inflationsgefahren - zu erreichen. Immobilienobjekte bzw. Immobilienbeteiligungen - an vielen Standorten - mit einer Vielzahl an Mietern bedeuten

eine hohe Risikostreuung in wirtschaftlicher und geographischer Hinsicht. Die Mieten gingen weitgehend termingerecht auf dem Konto des OBA VIER ein.



Verbrauchermarkt in Flensburg



Fachmarktzentrum in Schleswig

Büro- und Einzelhandelsobjekt in Brunsbüttel



Gewerbeobjekte in Bremen



Einzelhandelsobjekt in Rosengarten



Einkaufszentrum in Dessau-Rosslau



Gewerbeobjekt in Bebra



Einzelhandelsobjekt in Hüttenberg



Einzelhandelsobjekt in Oppenweiler



Fachmarktzentrum in Mutlangen
Gewerbeimmobilie in Schwäbisch Gmünd



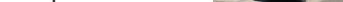
Gewerbeobjekt in Deggendorf



Einzelhandelsobjekt in Thannhausen



Einzelhandelsobjekt in Senden



Das erste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	01/2002
Standort	:	70794 Filderstadt Filderbahnstr. 12
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Ingenieurgesellschaft/ Stadt Filderstadt Bäckerei/Bistro, Kiosk, Imbiss,
Mietfläche	:	2.222 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.12.2039



Das zweite OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2003
Standort	:	42389 Wuppertal Jesinghauser Str./Dieselstr.
Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Mieter	:	Kentucky Fried Chicken Ltd.
Mietfläche	:	413 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 15.08.2027 + Optionen



Das dritte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2004
Standort	:	25541 Brunsbüttel Röntgenstr. 2
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Rossmann, Fitnessstudio, Bäckerei, Kreis Dithmarschen, KIK Textilien
Mietfläche	:	2.893 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.10.2028 + Optionen



Das vierte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2005
Standort	:	35625 Hüttenberg Grasweg 10
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	REWE SB-Markt und REWE Getränke-Markt
Mietfläche	:	1.620 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters REWE bis 31.01.2035 + Optionen



Das fünfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2006
Standort	:	75031 Eppingen Richard-Wagner-Str. 2
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Arbeiter-Samariter-Bund
Mietfläche	:	3.623 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 14.01.2027 + Optionen



Das sechste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	06/2006
Standort	:	26683 Ramsloh Hauptstr. 498
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Markant Markt
Mietfläche	:	1.738 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.06.2031 + Optionen



Das siebte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	09/2006
Standort	:	49624 Lönningen Linderner Str. 4 & 4a
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	familia Getränkemarkt und 12 Wohnungen
Mietfläche	:	1.399 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des bisherigen Gewerbemieters 30.05.2026 + Optionen



Das achte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	02/2007
Standort	:	78078 Niedereschach Deißlinger Str. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Penny-Markt
Mietfläche	:	1.079 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.12.2030 + Optionen



Das neunte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2007
Standort	:	71570 Oppenweiler Hauptstr. 83
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	REWE SB-Markt
Mietfläche	:	1.596 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2039 + Optionen



Das zehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	05/2007
Standort	:	26122 Oldenburg Prinzessinweg 40
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Apotheke, vier Arztpraxen
Mietfläche	:	1.024 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2027, 2028, 2032 und 2033 + Optionen



Das elfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	08/2007
Standort	:	49624 Lünen Haselünner Straße 4
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	18 Wohnungen
Mietfläche	:	1.301 m ²
Mietlaufzeit	:	unbefristet



Das zwölfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2008
Standort	:	26122 Oldenburg Prinzessinweg 40a/b
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	28 Wohnungen
Mietfläche	:	1.600 m ²
Mietlaufzeit	:	unbefristet



Das dreizehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	89250 Senden Borsigstr. 1
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	REWE SB-Markt
Mietfläche	:	2.191 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Mieters bis 30.06.2036 + Optionen



Das vierzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	05/2009
Standort	:	06862 Dessau-Roßlau Schillerplatz/ Karl-Liebknecht-Str. 3/5
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit NP-Markt, Rossmann, KIK Textilien, NKD Markt, Quick Schuh, Imbiss
Mietfläche	:	3.229 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Hauptmieters bis 30.11.2030 + Optionen



Das fünfzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2010
Standort	:	56575 Weißenthurm Hauptstr. 219
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Netto SB-Markt, Rossmann, Optiker, KIK Textilien, Spielothek, Shop, Geldautomat
Mietfläche	:	3.031 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Hauptmieters bis 13.10.2032 + Optionen



Das sechzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	01/2011
Standort	:	64807 Dieburg Lagerstr. 4 / Werkstr. 2 + 4
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	REWE SB- und Getränkemarkt, Rossmann
Mietfläche	:	3.065 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Hauptmieters bis 31.05.2030 + Optionen



Das siebzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	03/2011
Standort	:	94469 Deggendorf Kreuzäcker 2
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Winkler Fahrzeugteile
Mietfläche	:	2.030 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Mieters bis 31.07.2033 + Optionen



Das achtzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2011
Standort	:	28755 Bremen Meinert-Löffler-Str. 8 - 12
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Edeka SB-Markt, Tedi Discounter, Photovoltaikanlage
Mietfläche	:	3.151 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.11.2031 + Optionen



Das neunzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	08/2011
Standort	:	26197 Großenkneten-Ahlhorn Wildeshauser Str. 6a
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	REWE SB-Markt, KIK Textilien, Friseurladen
Mietfläche	:	3.302 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.03.2036 + Optionen



Das zwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2011
Standort	:	55765 Birkenfeld Maiwiese 23
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Penny Markt, dm-Drogerie, AWG Mode, Bäckerei
Mietfläche	:	2.883 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Hauptmieters bis 11.10.2026 + Optionen



Das einundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	01/2012
Standort	:	73557 Mutlangen In der Breite 7
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Penny SB Markt, AWG Mode, dm-Drogerie, Bäckerei
Mietfläche	:	2.663 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Hauptmieters bis 30.03.2032 + Optionen



Das zweiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	05/2012
Standort	:	21224 Rosengarten Bürgermeister-Glade-Str. 3
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Rewe Markt GmbH
Mietfläche	:	2.616 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten des Mieters bis 31.01.2037 + Optionen



Das dreiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	11/2012
Standort	:	29944 Flensburg Marrensdamm 7
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Rewe Markt GmbH
Mietfläche	:	2.456 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.07.2032 + Optionen



Das vierundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2013
Standort	:	86470 Thannhausen Edmund-Zimmermann-Str. 5
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Rewe Markt GmbH
Mietfläche	:	2.383 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 22.11.2027 + Optionen



Das fünfundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	06/2013
Standort	:	67806 Rockenhausen Kaiserslauterer Str. 7
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Lidl SB-Markt, AWG Mode Center, dm-Drogerie
Mietfläche	:	3.224 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.04.2033 + Optionen



Das sechsundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	73525 Schwäbisch Gmünd Buchstr. 170
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	OBI Baumarkt
Mietfläche	:	10.305 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.12.2027 + Optionen



Das siebenundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	36179 Bebra In der Lache 2
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Toom Baumarkt
Mietfläche	:	9.406 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.01.2028 + Optionen



Das achtundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	25746 Wesselburen Schülper Chaussee 1
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Rewe Markt GmbH
Mietfläche	:	1.859 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2034 + Optionen



Das neunundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	10/2013
Standort	:	24837 Schleswig Schubystr. 24 / Stadtfeld 29
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Rewe Markt GmbH, Einzelhandelflächen, Friseur, Tabak-/Lottoladen, Bankautomat
Mietfläche	:	3.747 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.08.2031 + Optionen



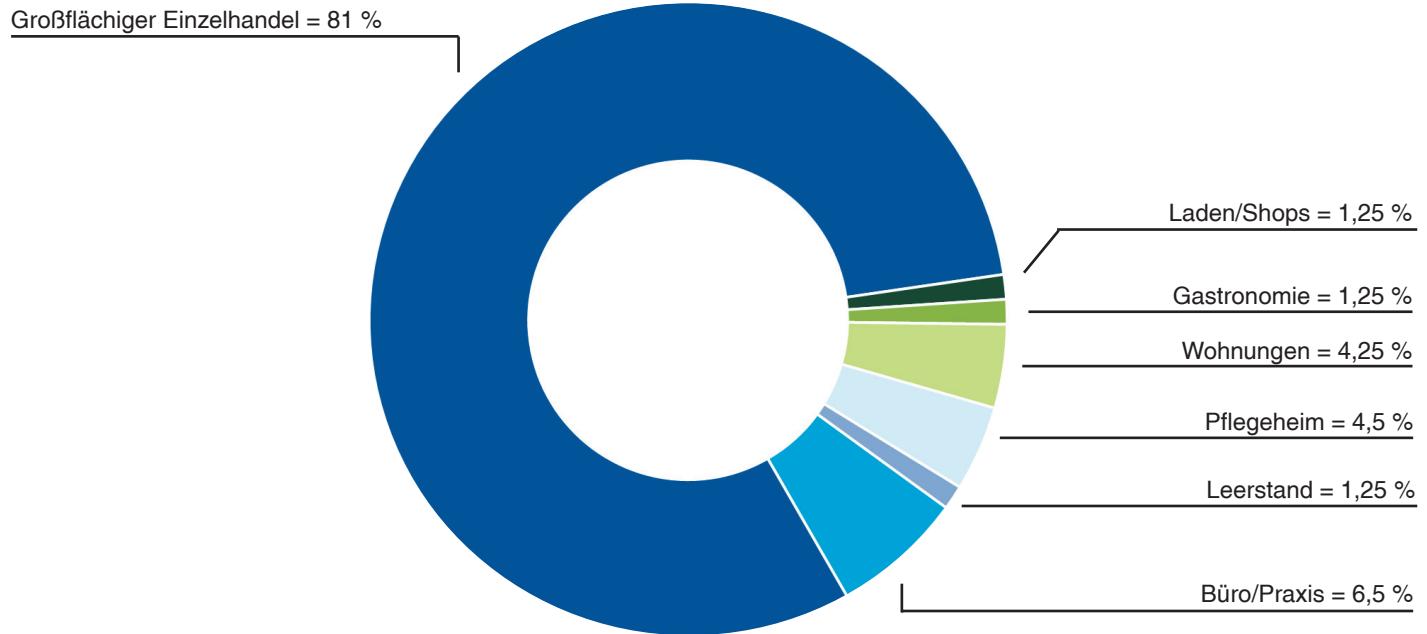
Das dreißigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	10/2013
Standort	:	28309 Bremen Bordeaux-Str. 2
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Winkler Fahrzeugteile
Mietfläche	:	2.380 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.10.2033 + Optionen



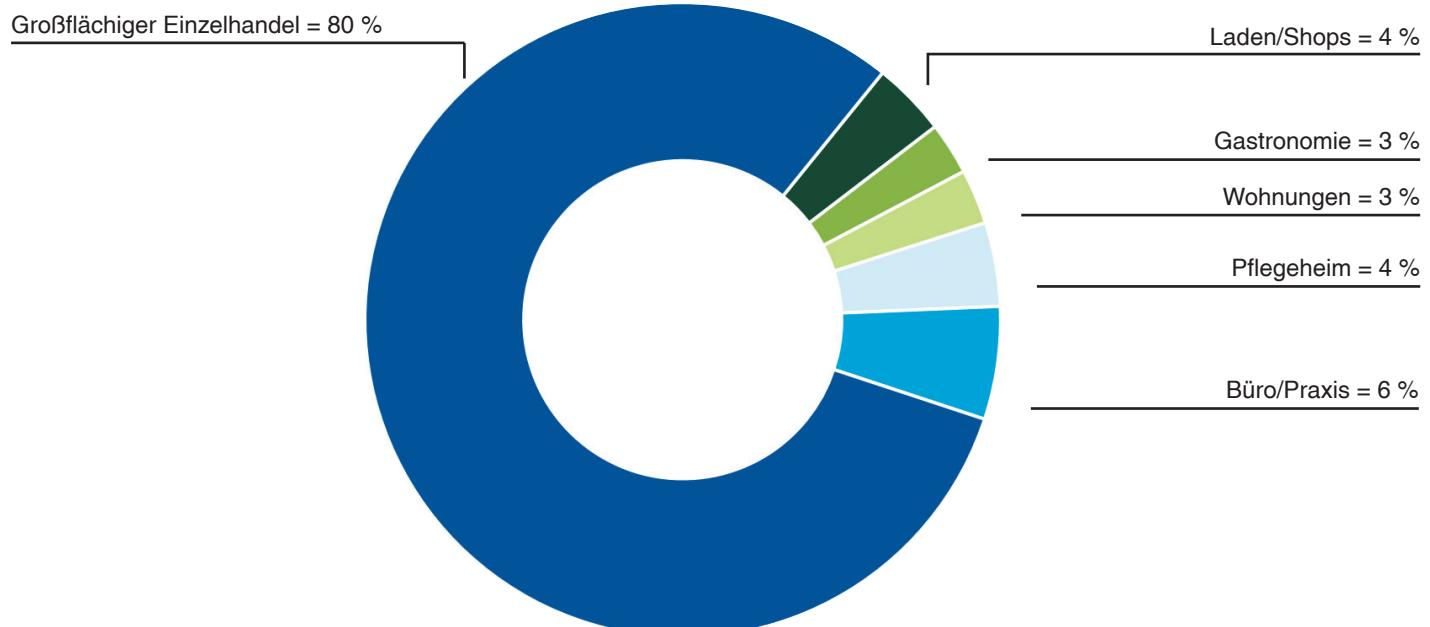
Mietfläche der Objekte nach Nutzungsart

Analyse der gesamten Nutzfläche aller direkten Objektinvestitionen nach Nutzungsart, um aufzuzeigen, wie die Objekte im Berichtsjahr vermietet waren und weiterhin, um die Risikostreuung in verschiedene Immobilienarten aufzuzeigen.



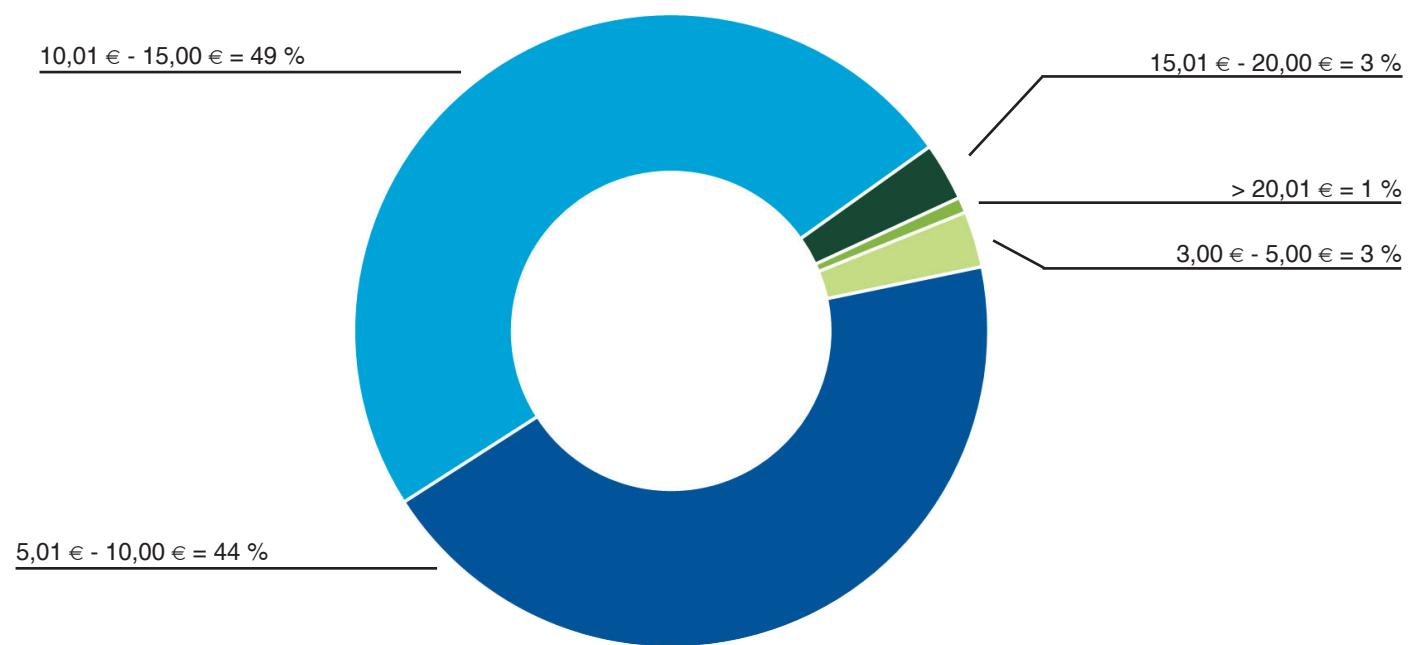
Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

Analyse der gesamten Mieteinnahmen aus den direkten Objektinvestitionen, um aufzuzeigen, wieviel Miete prozentual für die verschiedenen Flächenarten der Objektinvestitionen eingenommen wurde. Diese kann aufgrund verschiedener Miethöhen von der reinen Nutzung der Mietflächen abweichen, da z. B. Gastronomen tendenziell mehr Miete pro m² bezahlen als z. B. Wohnungsnutzer.



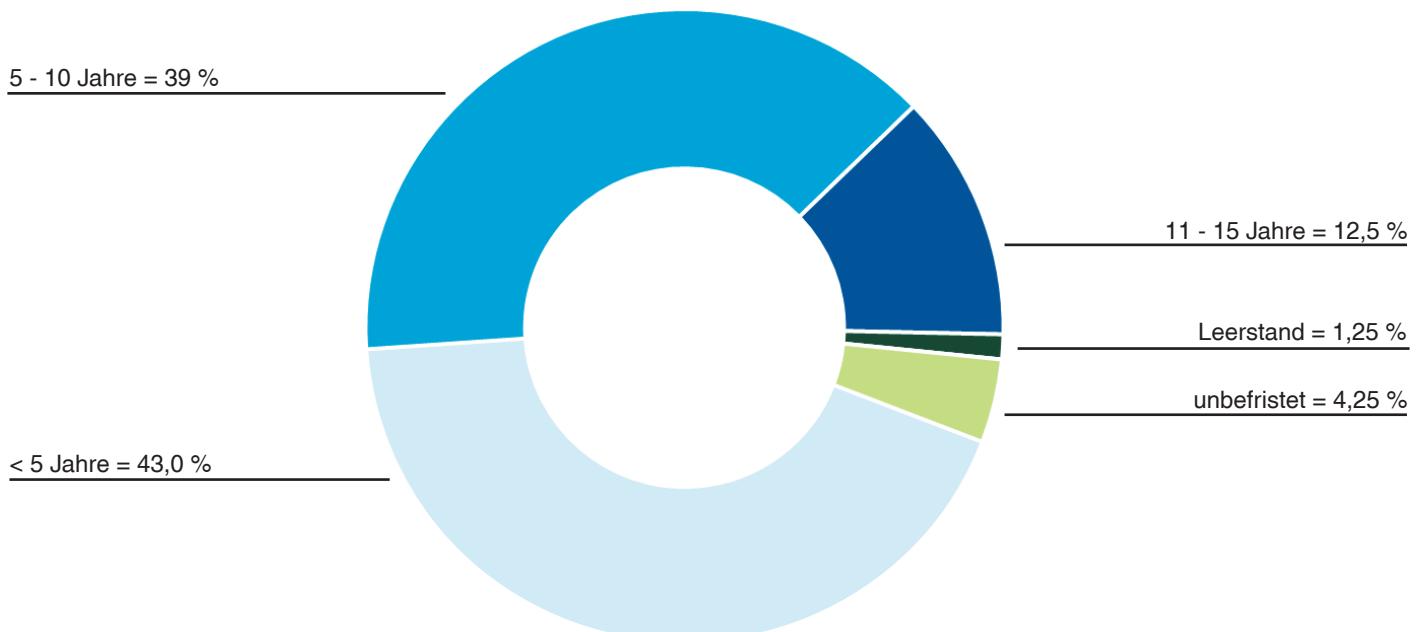
Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

Aufteilung der eingenommenen Mieten über alle direkten Objektinvestitionen hinweg nach Höhe der Quadratmetermiete, um einen repräsentativen Querschnitt der erzielbaren Miete je m² zu erhalten.



Laufzeitstruktur der Mietverträge

Analyse der fest vereinbarten Restlaufzeiten der Mietverträge aller direkten Objektinvestitionen im Berichtsjahr, um die Nachhaltigkeit der Vermietung und damit die Einnahmensicherheit bewerten zu können.



Erläuterungen:

- Großfl. Einzelhandel: Lebensmittel- und Einzelhandelsdiscounter (auch Textildiscounter etc.)
- Büroflächen: alle als Büro nutzbaren Flächen (auch Arztpraxen, Banken etc.)
- Ladenflächen/Shops: kleine Ladeneinheiten wie Bäcker, Fleischer, Kiosk etc.
- Gastronomie: alle gastronomisch genutzten Flächen (sowohl kleine Flächen wie z.B. Bistro als auch großfl. Systemgastronomie)
- Wohnungen: die Mietverträge der Wohnungen sind teilweise unbefristet (gesetzl. Kündigungsfrist)

IMMOBILIENBETEILIGUNGEN

Zusätzlich wurde in verschiedenen Immobilienbeteiligungen investiert. Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 5,73 % in 2024



■ Anlagegesellschaft

OBA VIER Geschlossener Immobilien- und Anlagefonds
OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH & Co.
Vermögensanlage KG
Blumentorstr. 14 a
76227 Karlsruhe

Handelsregistergericht Mannheim HRA 104742

■ Komplementäre

OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH
76227 Karlsruhe

Herr Daniel Sinn
Bankfachwirt

■ geschäftsführungsbevollmächtigt

OBA Service GmbH
Blumentorstr. 14
76227 Karlsruhe

Homepage: www.oba-online.de

Ansprechpartner:
Sandra Fodi 0721 / 9 43 26-12

■ Treuhandkommanditistin

ETS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Ludwig-Wilhelm-Str. 19
76530 Baden-Baden
Tel.: 07221 / 30 45-0
Fax: 07221 / 30 45-50

OBA VIER
Geschlossener Immobilien- und Anlagefonds
OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH & Co.
Vermögensanlage KG
Blumentorstraße 14 a, 76227 Karlsruhe
Tel.: (0721) 9 43 26-12 Fax: (0721) 9 43 26-50
www.oba-online.de