

# 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	<b>Entwicklung der Fondsimmobilien</b>
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	<b>Immobilienbeteiligungen</b>
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 besteuern. 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 Verwarentgelten 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, eine Ingenieursgesellschaft, 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 Beteiligungsaufösungen kann in Zukunft aus Sicht der Geschäftsführung weiter mit Sonderausschüttungen 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.

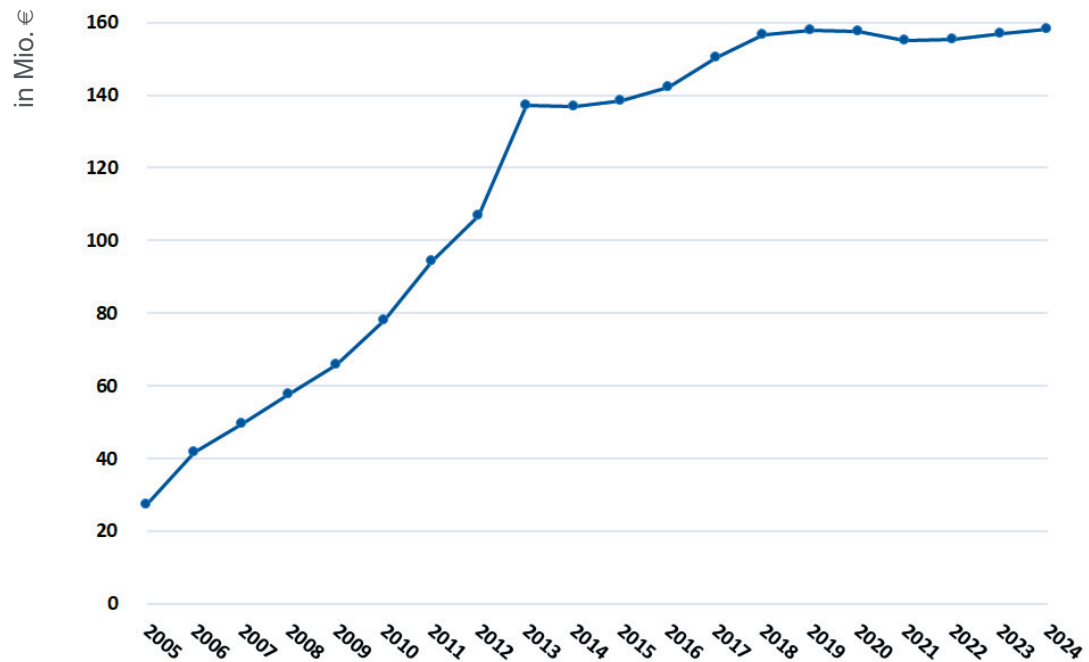
Wir hoffen, dass Ihnen die nachfolgenden Seiten und der Liegenschaftsbericht, der im Internet ab sofort abrufbar ist, einen entsprechenden Überblick geben und werden auch in Zukunft dafür arbeiten, dass Ausschüttungen an unsere Gesellschafter\*innen in attraktiver Höhe möglich sind.

Freundliche Grüße aus Karlsruhe

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

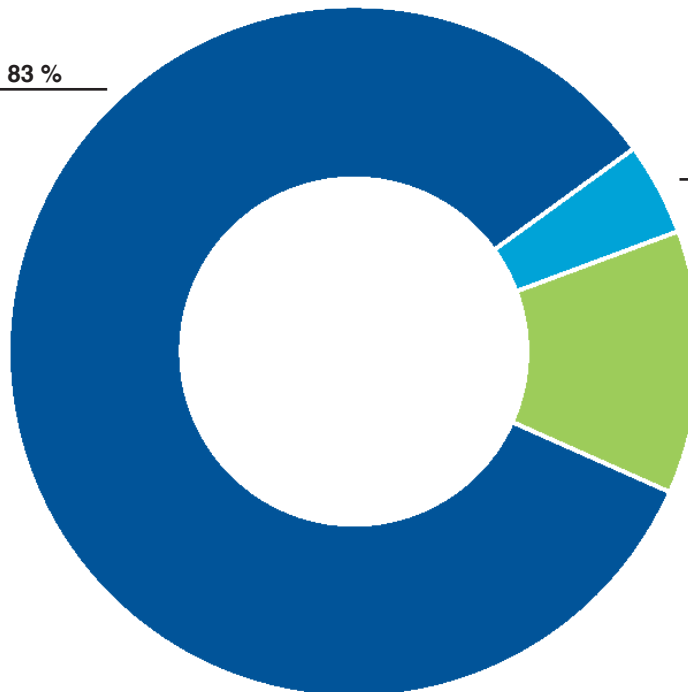


## ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL. LIQUIDITÄT -



## DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2024

Immobilienobjekte = 83 %



Immobilienbeteiligungen = 4 %

Barreserven = 13 %

## 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 Großenkneten-Ahlhorn

Wohnobjekt und Wohn- und Gewerbeobjekt in Lönningen



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

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



## Das zweite OBA VIER-Objekt

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



## Das dritte OBA VIER-Objekt

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



### Das vierte OBA VIER-Objekt

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



### Das fünfte OBA VIER-Objekt

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



### Das sechste OBA VIER-Objekt

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





## Das siebte OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	:	09/2006
<b>Standort</b>	:	49624 Lönningen Linderner Str. 4 & 4a
<b>Bundesland</b>	:	Niedersachsen
<b>Mieter</b>	:	famila Getränkemarkt und 12 Wohnungen
<b>Mietfläche</b>	:	1.399 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des bisherigen Gewerbemieters 30.05.2026 + Optionen



## Das achte OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	:	02/2007
<b>Standort</b>	:	78078 Niedereschach Deißlinger Str. 4
<b>Bundesland</b>	:	Baden-Württemberg
<b>Mieter</b>	:	Penny-Markt
<b>Mietfläche</b>	:	1.079 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.12.2030 + Optionen



## Das neunte OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	:	04/2007
<b>Standort</b>	:	71570 Oppenweiler Hauptstr. 83
<b>Bundesland</b>	:	Baden-Württemberg
<b>Mieter</b>	:	REWE SB-Markt
<b>Mietfläche</b>	:	1.596 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2039 + Optionen



### Das zehnte OBA VIER-Objekt

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



### Das elfte OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	: 08/2007
<b>Standort</b>	: 49624 Lönningen Haselünner Straße 4
<b>Bundesland</b>	: Niedersachsen
<b>Mieter</b>	: 18 Wohnungen
<b>Mietfläche</b>	: 1.301 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	: unbefristet



### Das zwölfte OBA VIER-Objekt

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



## Das dreizehnte OBA VIER-Objekt

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



## Das vierzehnte OBA VIER-Objekt

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



## Das fünfzehnte OBA VIER-Objekt

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





### Das sechzehnte OBA VIER-Objekt

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



### Das siebzehnte OBA VIER-Objekt

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



### Das achtzehnte OBA VIER-Objekt

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



## Das neunzehnte OBA VIER-Objekt

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



## Das zwanzigste OBA VIER-Objekt

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



## Das einundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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



### Das zweiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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



### Das dreiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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



### Das vierundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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



## Das fünfundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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



## Das sechszwanzigste OBA VIER-Objekt

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



## Das siebenundzwanzigste OBA VIER-Objekt

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





### Das achtundzwanzigste OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	: 07/2013
<b>Standort</b>	: 25746 Wesselburen Schülper Chaussee 1
<b>Bundesland</b>	: Schleswig-Holstein
<b>Mieter</b>	: Rewe Markt GmbH
<b>Mietfläche</b>	: 1.859 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	: feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2034 + Optionen



### Das neunundzwanzigste OBA VIER-Objekt

<b>Objektzugang</b>	: 10/2013
<b>Standort</b>	: 24837 Schleswig Schubstr. 24 / Stadtfeld 29
<b>Bundesland</b>	: Schleswig-Holstein
<b>Mieter</b>	: Rewe Markt GmbH, Einzelhandelflächen, Friseur, Tabak-/Lottoladen, Bankautomat
<b>Mietfläche</b>	: 3.747 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	: feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.08.2031 + Optionen



### Das dreißigste OBA VIER-Objekt

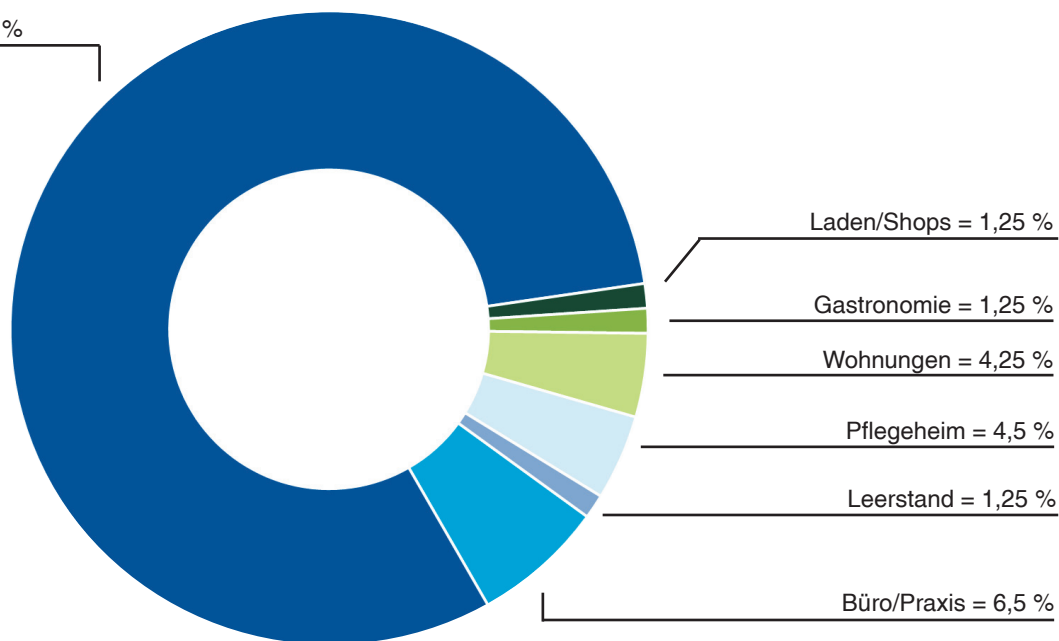
<b>Objektzugang</b>	: 10/2013
<b>Standort</b>	: 28309 Bremen Bordeaux-Str. 2
<b>Bundesland</b>	: Bremen
<b>Mieter</b>	: Winkler Fahrzeugteile
<b>Mietfläche</b>	: 2.380 m²
<b>Mietlaufzeit</b>	: feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.10.2033 + Optionen



## 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.

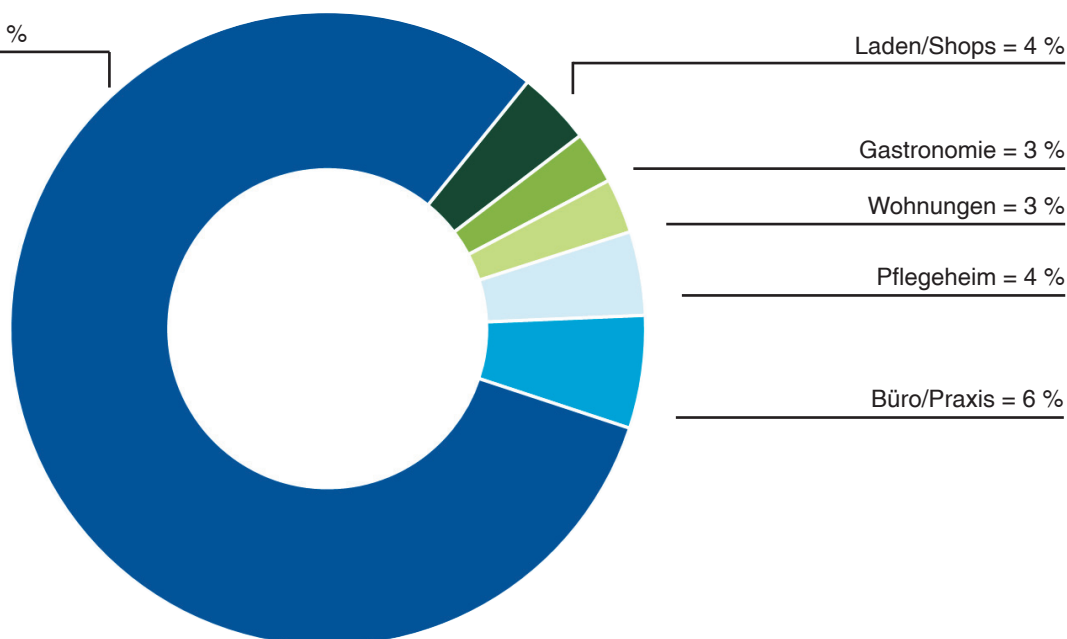
Großflächiger Einzelhandel = 81 %



## Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

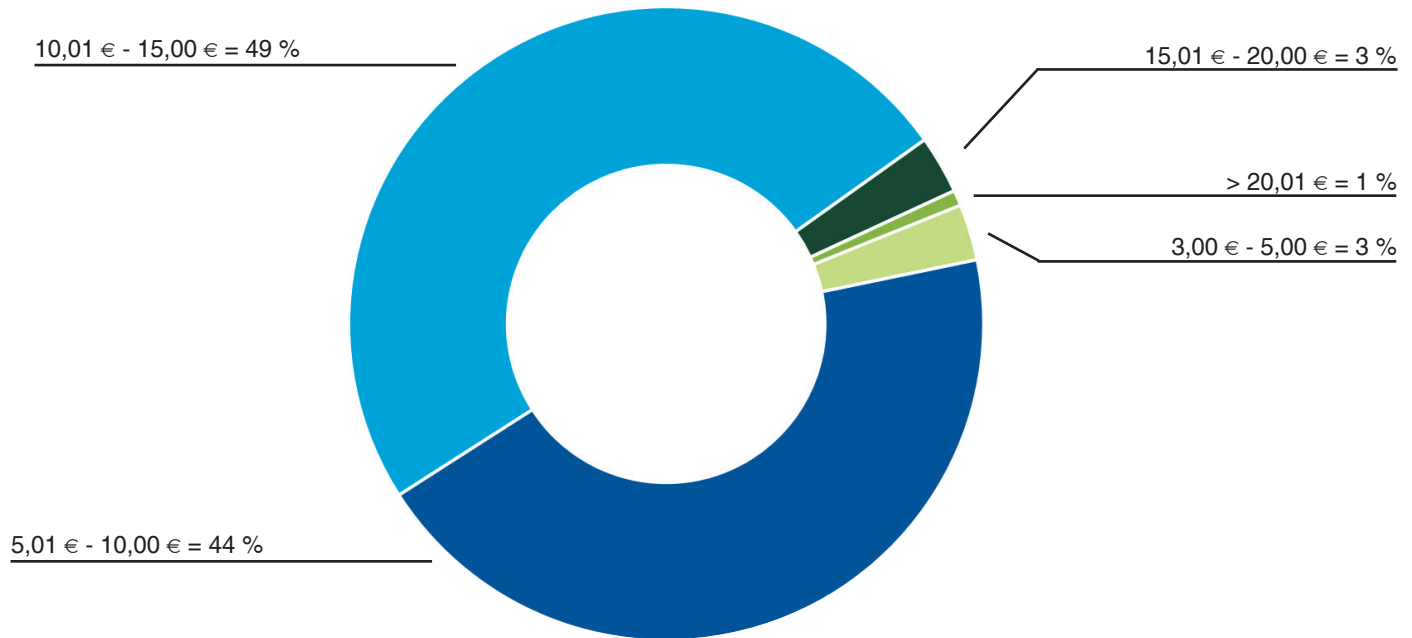
Analyse der gesamten Mieteinnahmen aus den direkten Objektinvestitionen, um aufzuzeigen, wieviel Miete prozentual für die verschiedenen Flächenarten der Objektinvestitionen eingenommen wurde. Diese kann aufgrund verschiedener Miethöhen von der reinen Nutzung der Mietflächen abweichen, da z. B. Gastronomen tendenziell mehr Miete pro m<sup>2</sup> bezahlen als z. B. Wohnungsnutzer.

Großflächiger Einzelhandel = 80 %



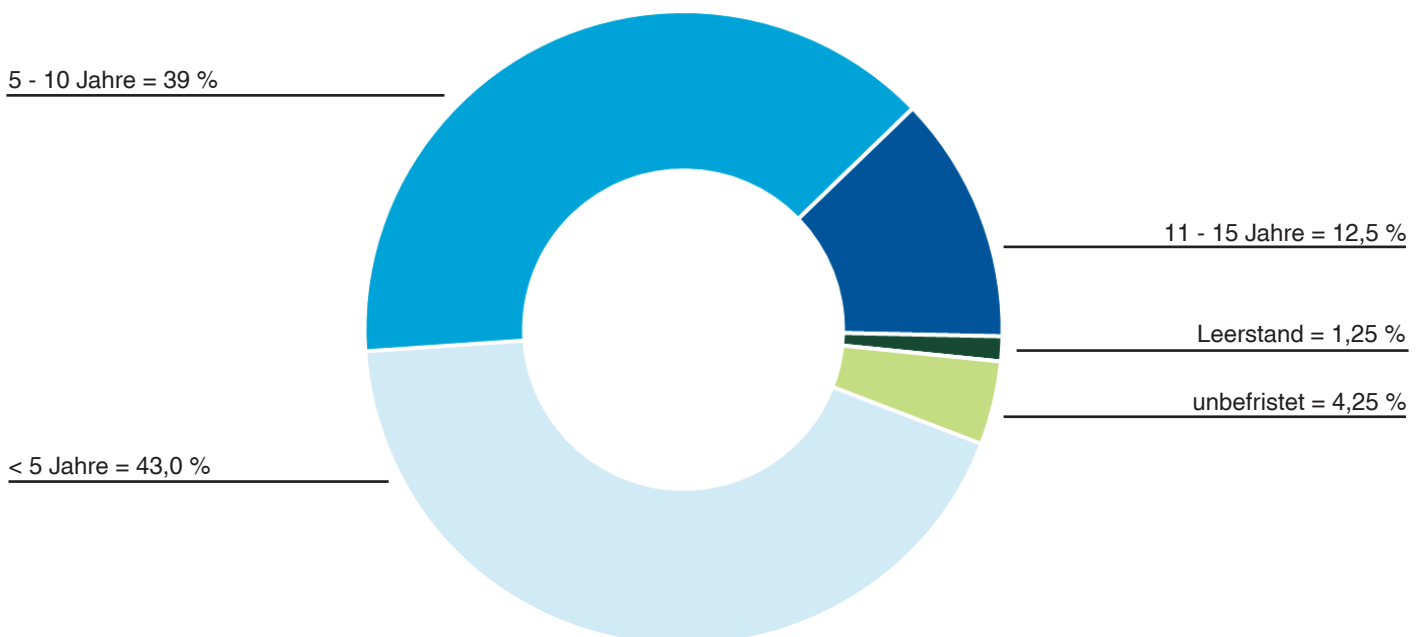
## Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

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)

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](http://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](http://www.oba-online.de)