OBA VIER

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2025

Hinweis:

Auf den folgenden Seiten werden Auszüge aus dem Geschäftsbericht des OBA VIER veröffentlicht, um einen Überblick über den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2025 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

INHALT

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 2025 informieren. Das Geschäftsjahr hat sich für den OBA VIER als Immobilienanlagegesellschaft stabil entwickelt. Die Mieteinnahmen sind trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds durch die Wertsicherung der Mietverträge gegen Inflation und durch gelungene Anschlussvermietungen gestiegen. Wie erwartet, sind aber die Kosten für die Instandhaltung ebenfalls gestiegen, dies durch bereits angekündigte Baukostenzuschüsse für Standortrevitalisierungen an die Mieter und größere Instandhaltungsmaßnahmen. Erfreulich bleibt der Ertrag aus Zinsen für Tages- und Festgelder, wenn auch durch das allgemeine Zinsniveau die Erträge 2025 hier zurückgingen.

Das Wichtigste für Sie und damit das Erfreulichste ist, dass die vorhandene Liquidität des OBA VIER in 2025 insgesamt eine stabile Entwicklung genommen hat. Langfristig steht sie für den Erhalt, der jährlichen Ausschüttung und eventuelle, je nach Gesellschaftsverlauf, mögliche zusätzliche Sonderausschüttungen, bereit. Es freut uns, Ihnen auch für 2026 eine zusätzliche Sonderausschüttung ankündigen zu können.

Die Mehrheit der Flächen und Mieterträge entfällt auf Immobilien mit Grundversorgungsfunktion, insbesondere Supermärkte und Pflegeheime. Wie erwartet, wurden hier die Mieten pünktlich bezahlt. Leider zeichnen sich aber auch bei einem Objekt am Standort Dessau-Rosslau strukturelle städtische Probleme ab, die eine Nachvermietung an Handelsunternehmen erschweren.

Es ist weiter erfreulich, dass die Vermietungsquote sehr hoch ist. Bei den 30 Objekten wurde eine Vermietungsquote zum 31.12.2025 von über 95 % erreicht, wenn man von Wohnungsmieterwechseln über das Jahresende absieht.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind höher ausgefallen. Das operative Ergebnis fiel aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen jedoch ab.

2025 waren wieder einige Mieterhöhungen aufgrund Anpassungen an die Lebenshaltungskosten möglich, die für höhere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sorgen werden.

Die gesamten Instandhaltungskosten sind höher ausgefallen. Dies lag an mietvertraglichen Vereinbarungen zur Mietvertragsverlängerung und Baukostenzuschüssen zur Revitalierung, jedoch auch an größeren Instandsetzungsmaßnahmen.

Wahrscheinlich muss weiter in Zukunft mit Aufwendungen im Rahmen von Mieterwechseln und durch das Objektalter eher wieder von höheren Kosten durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk bei der Instandhaltung ausgegangen werden.

Diverse Mieter haben ihre Mietverträge verlängert. Teilweise wurden bei den Verlängerungsverhandlungen im Gegenzug Mietanpassungen oder Baukostenzuschüsse gewährt. Es hat aber auch der Mieter KIK für 2027 die Kündigung für den Standort Dessau-Rosslau ausgesprochen und die dort ehemalige, bereits leerstehende Rossmann Fläche konnte bislang nicht wieder vermietet werden.

Bei der Laufzeitenstruktur der Mietverträge bleibt festzustellen, dass nun noch rund 49 % der Verträge feste Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren haben. Dabei sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

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

Ausschüttung und Liquidität

Nach Vorlage der Bilanzzahlen des Jahres 2025, welche als Berechnungsbasis für die Ausschüttung in 2026 dient und unter Berücksichtigung der angeführten Ausführungen sowie der Entwicklung in 2026, kann für 2026 weiter die beschlossene Ausschüttung und zusätzlich erneut eine Sonderausschüttung erfolgen.

Damit wurden einschließlich der Ergebnisausschüttung in 2026 in der Spitze bis zu ca. 43 % an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Barreserven sind gestiegen. Die Liquidität ist als Reserve beispielsweise für Revitalisierungen und Instandhaltungen oder für planmäßige Auseinandersetzungen und Ausschüttungen vorzuhalten. Trotz der weiteren Sonderausschüttung in 2026 müsste die vorgehaltene Liquidität positiverweise ausreichen, um die Belastungen der Zukunft abzudecken.

In 2026 und in der Zukunft stehen wir aber, wie bereits erwähnt, 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 über die beschlossene 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. 2025 wurden Zinseinnahmen gutgeschrieben.

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.

Wahrscheinlich ist in Zukunft jedoch mit einem wirtschaftlichen Druck auf die Miete und Mietverhältnisse insbesondere durch die Entwicklung bei kleineren Mietflächen wie Bäckereien oder der Geschäftsentwicklung des Textil- und Schuhhandels zu rechnen. Die Hauptmieter der Gesellschaft im Lebensmitteleinzelhandel sind von dieser Entwicklung bislang nicht betroffen. Die nötigen Instandhaltungsaufwendungen werden durch das Alter der Objekte nicht geringer werden.

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

Positiv zeichnet sich auch ab, dass mittlerweile viele Gesellschafter*innen diese Stabilität schätzen und 2025 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.

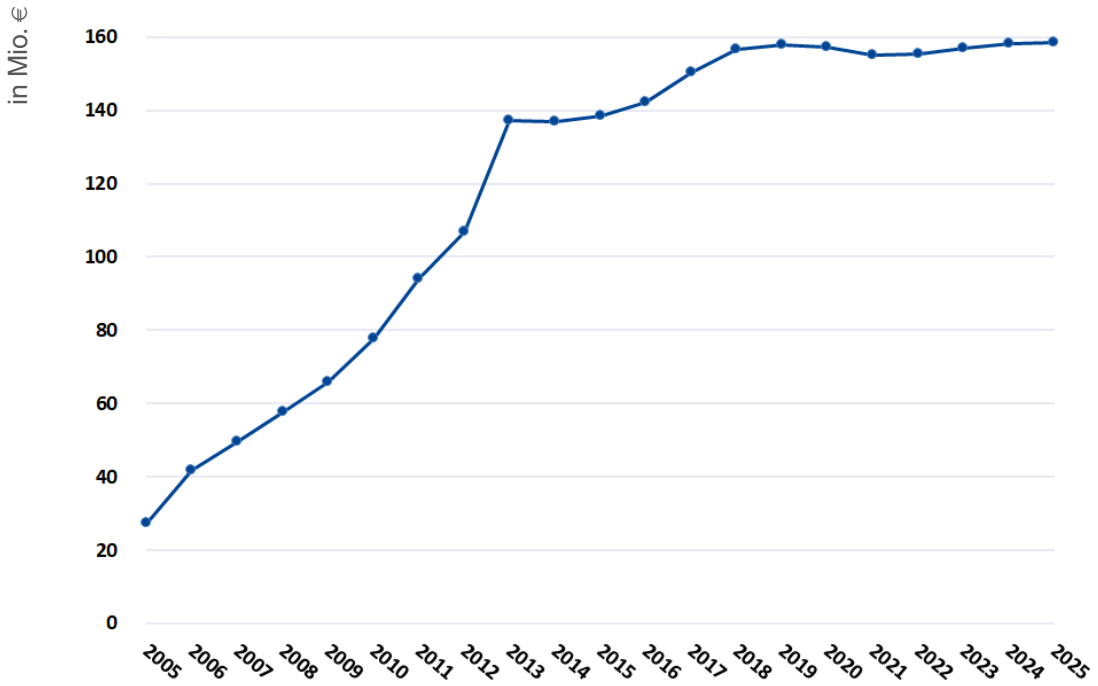
Wir hoffen, dass Ihnen die nachfolgenden Seiten und der Liegenschaftsbericht, der im Internet ab sofort abrufbar ist, einen entsprechenden Überblick geben und werden auch in Zukunft dafür arbeiten, dass Ausschüttungen an unsere Gesellschafter*innen in attraktiver Höhe möglich sind.

Freundliche Grüße aus Karlsruhe

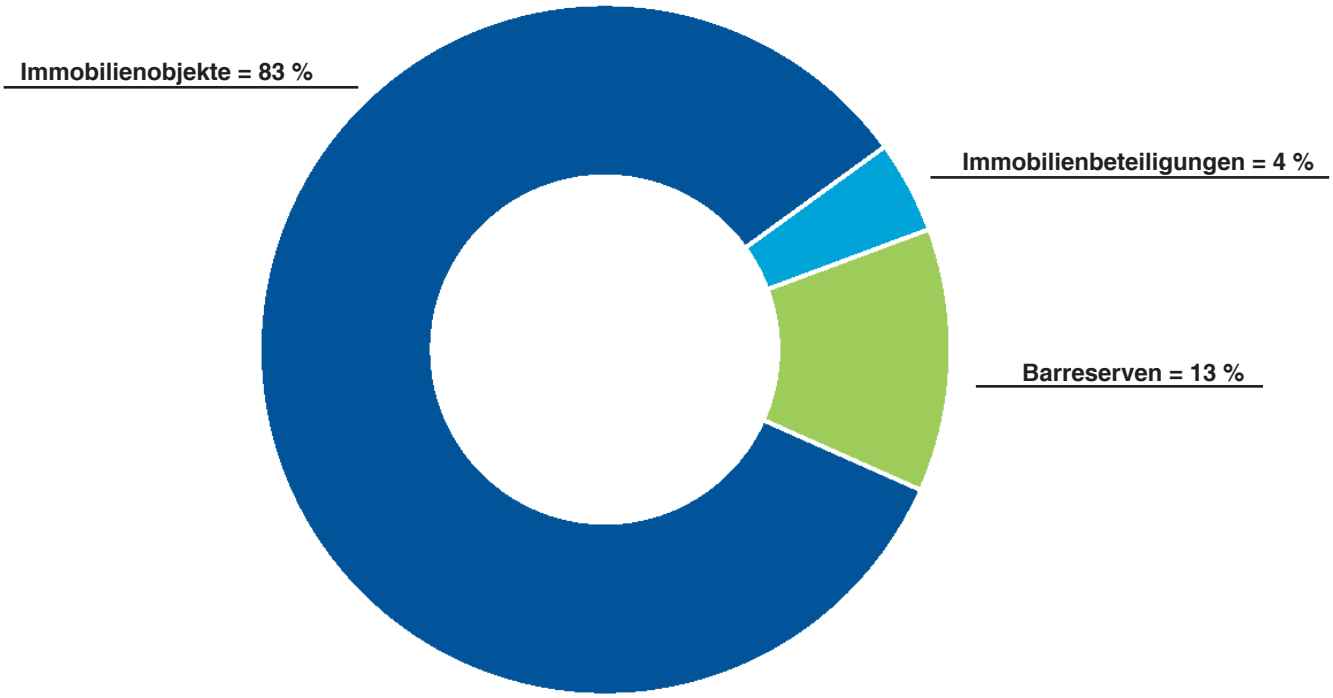
Daniel Sinn

Bankfachwirt, Komplementär
Geschäftsführer der OBA Service GmbH
Karlsruhe, Juni 2026

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL. LIQUIDITÄT -



DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2025



DIE IMMOBILIENOBJEKTE

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) 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 Wesselburen

Ärztehaus und Wohnanlage in Oldenburg

Einzelhandelsobjekt in Ramsloh

Gewerbeobjekt in Großenkneten-Ahlhorn

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

Verbrauchermarkt in Flensburg

Fachmarkztentrum 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	:	Büroflächen, Bäckerei/Bistro, Kiosk, Imbiss
Mietfläche	:	2.222 m²

Das zweite OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2003
Standort	:	42389 Wuppertal Jesinghauser Str./Dieselstr.
Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Mieter	:	Drive-In-Restaurant
Mietfläche	:	413 m²

Das dritte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2004
Standort	:	25541 Brunsbüttel Röntgenstr. 2
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Drogeriemarkt, Fitnessstudio, Bäckerei, Büroflächen, Textildiscounter
Mietfläche	:	2.893 m²

Das vierte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2005
Standort	:	35625 Hüttenberg Grasweg 10
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Lebensmittel- und Getränke-Markt
Mietfläche	:	1.620 m²

Das fünfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2006
Standort	:	75031 Eppingen Richard-Wagner-Str. 2
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Pflegeheim
Mietfläche	:	3.623 m²

Das sechste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	06/2006
Standort	:	26683 Ramsloh Hauptstr. 498
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.738 m²

Das siebte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	09/2006
Standort	:	49624 Löningen Linderner Str. 4 & 4a
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Getränkemarkt 12 Wohnungen
Mietfläche	:	1.399 m²

Das achte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	02/2007
Standort	:	78078 Niedereschach Deißlinger Str. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter
Mietfläche	:	1.079 m²

Das neunte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2007
Standort	:	71570 Oppenweiler Hauptstr. 83
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.596 m²

Das zehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	05/2007
Standort	:	26122 Oldenburg Prinzessinweg 40
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Apotheke, vier Arztpraxen
Mietfläche	:	1.024 m²

Das elfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	08/2007
Standort	:	49624 Löningen Haselünner Straße 4
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	18 Wohnungen
Mietfläche	:	1.301 m²

Das zwölfte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2008
Standort	:	26122 Oldenburg Prinzessinweg 40a/b
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	28 Wohnungen
Mietfläche	:	1.600 m²

Das dreizehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	89250 Senden Borsigstr. 1
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	2.191 m²

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 Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Textildiscounter, Textilfachmarkt, Schuhladen, Imbiss
Mietfläche	:	3.229 m²

Das fünfzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2010
Standort	:	56575 Weißenthurm Hauptstr. 219
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Optiker, Textildiscounter, Spielothek, Physiotherapie, Geldautomat
Mietfläche	:	3.031 m²

Das sechzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	01/2011
Standort	:	64807 Dieburg Lagerstr. 4 / Werkstr. 2 + 4
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt Drogeriemarkt
Mietfläche	:	3.065 m²

Das siebzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	03/2011
Standort	:	94469 Deggendorf Kreuzäcker 2
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Fahrzeugteilehandel
Mietfläche	:	2.030 m²

Das achtzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2011
Standort	:	28755 Bremen Meinert-Löffler-Str. 8 - 12
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt, Non-Food Discounter, Photovoltaikanlage
Mietfläche	:	3.151 m²

Das neunzehnte OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	08/2011
Standort	:	26197 Großenkneten-Ahlhorn Wildeshauser Str. 6a
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt, Textildiscounter Friseurladen
Mietfläche	:	3.209 m²

Das zwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	12/2011
Standort	:	55765 Birkenfeld Maiwiese 23
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Modemarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei
Mietfläche	:	2.883 m²

Das einundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	01/2012
Standort	:	73557 Mutlangen In der Breite 7
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Modemarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei
Mietfläche	:	2.663 m²

Das zweiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	05/2012
Standort	:	21224 Rosengarten Bürgermeister-Glade-Str. 3
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	2.616 m²

Das dreiundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	11/2012
Standort	:	29944 Flensburg Marrensdamm 7
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	2.456 m²

Das vierundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	04/2013
Standort	:	86470 Thannhausen Edmund-Zimmermann-Str. 5
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	2.383 m²

Das fünfundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	06/2013
Standort	:	67806 Rockenhausen Kaiserslauterer Str. 7
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Modemarkt, Drogeriemarkt
Mietfläche	:	3.224 m²

Das sechsundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	73525 Schwäbisch Gmünd Buchstr. 170
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Baumarkt
Mietfläche	:	10.305 m²

Das siebenundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	36179 Bebra In der Lache 2
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Baumarkt
Mietfläche	:	9.406 m²

Das achtundzwanzigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	07/2013
Standort	:	25746 Wesselburen Schülper Chaussee 1
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.859 m²

Das neunundzwanzigste OBA VIER-Objekt

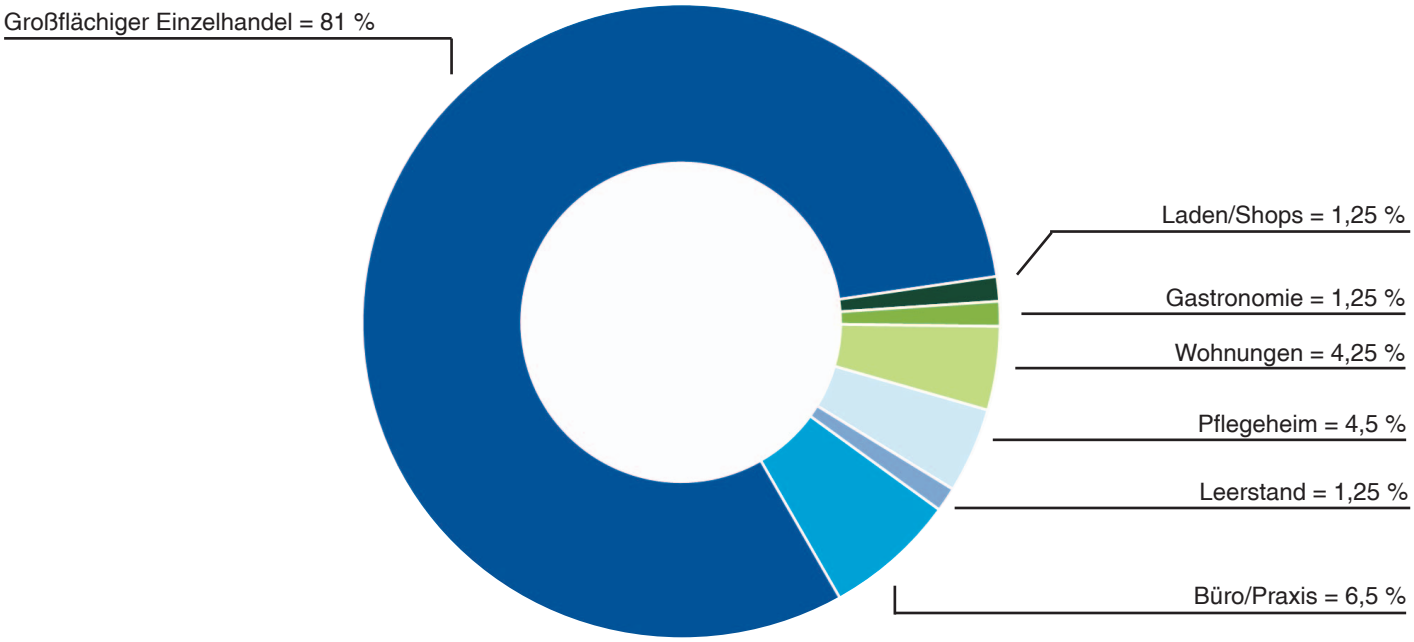
Objektzugang	:	10/2013
Standort	:	24837 Schleswig Schubystr. 24 / Stadtfeld 29
Bundesland	:	Schleswig-Holstein
Mieter	:	Lebensmittelmarkt, Arztpraxis Friseur, Delikatessenladen, Bankautomat
Mietfläche	:	3.747 m²

Das dreißigste OBA VIER-Objekt

Objektzugang	:	10/2013
Standort	:	28309 Bremen Bordeaux-Str. 2
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Fahrzeugteilehandel
Mietfläche	:	2.380 m²

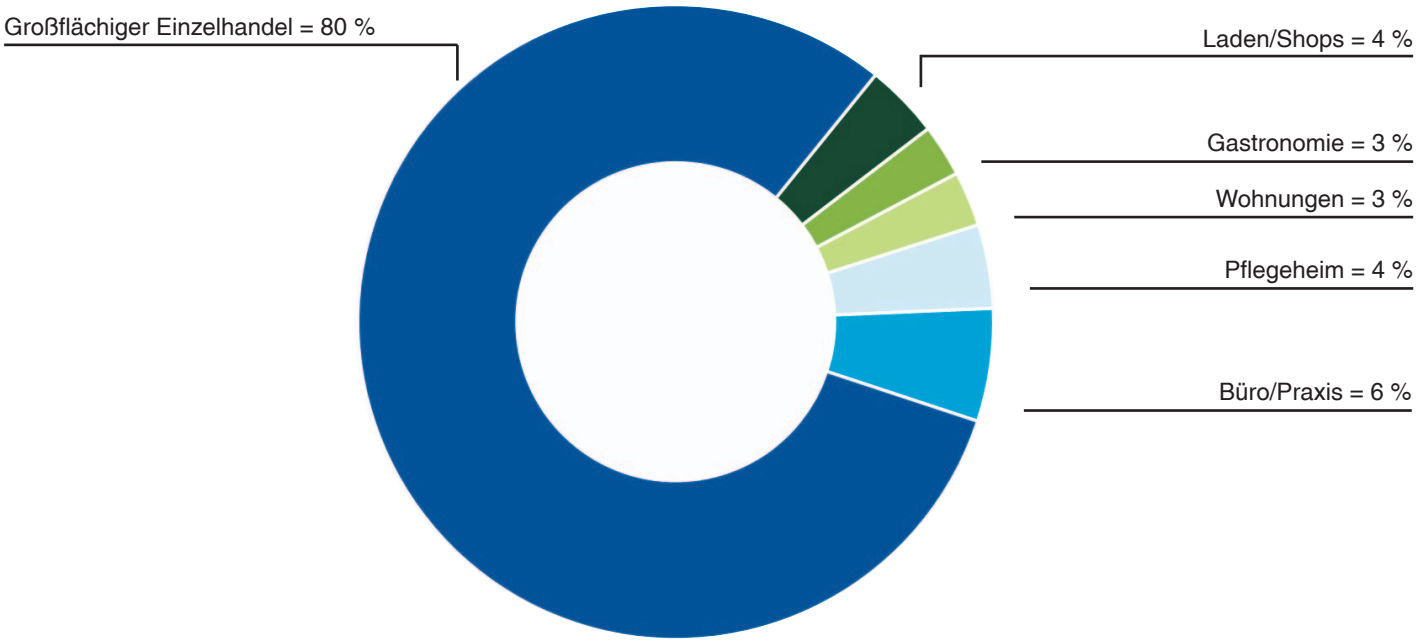
Mietfläche der Objekte nach Nutzungsart

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.



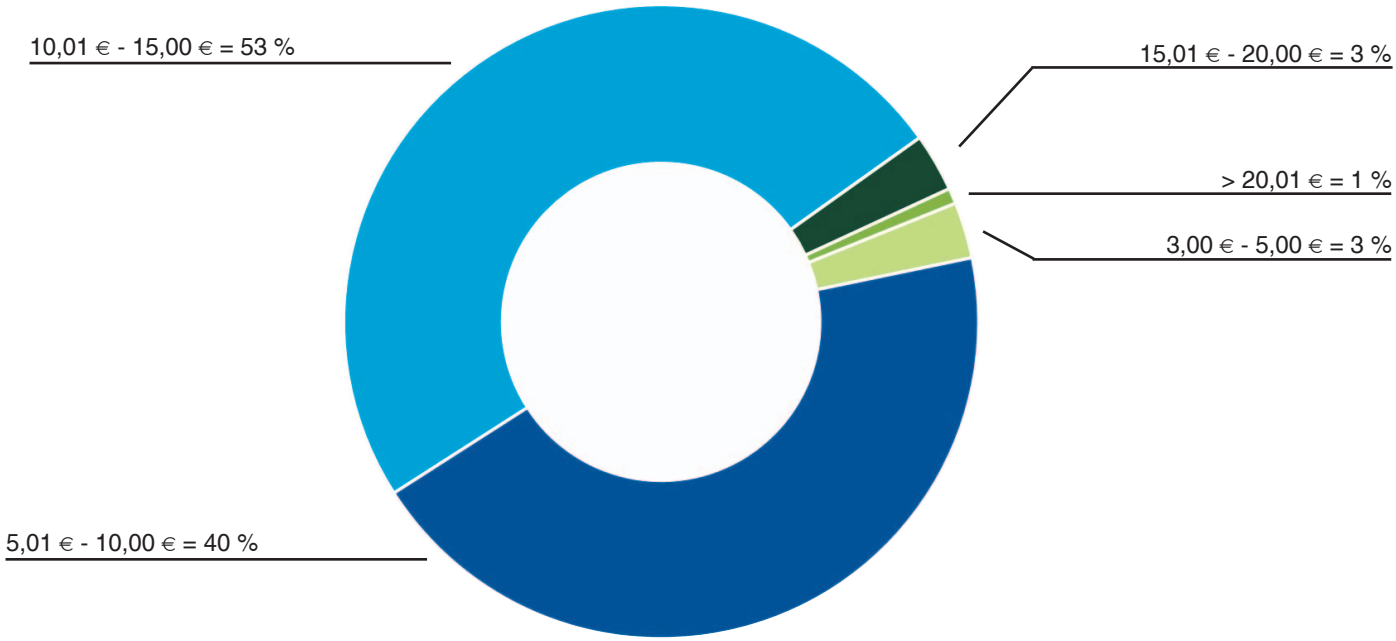
Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

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.



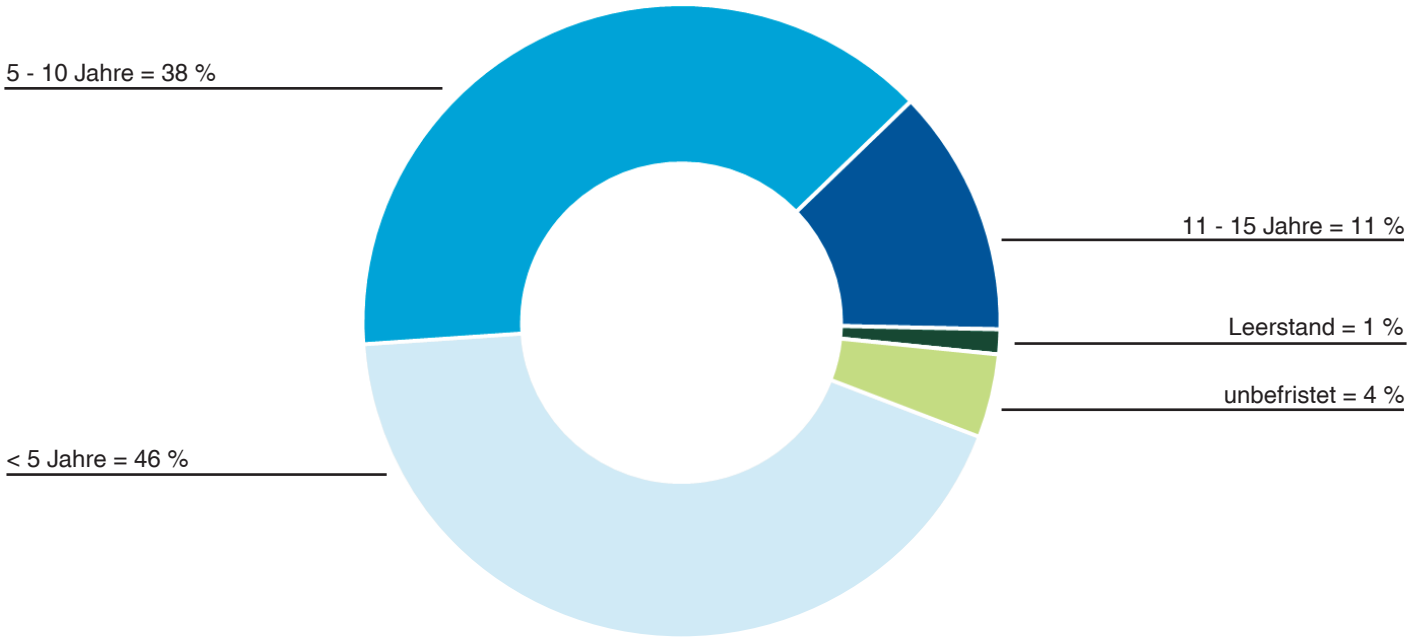
Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

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 verschiedene Immobilienbeteiligungen investiert. Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 6,28 % in 2025.

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

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
www.oba-online.de