

# OBA DREI

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS  
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

## GESCHÄFTSBERICHT 2024

### Hinweis:

Auf den folgenden Seiten werden Auszüge aus dem Geschäftsbericht des OBA DREI 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 DREI schriftlich zur Verfügung gestellt.

Ein Fonds der  
OBA-Unternehmensgruppe

seit 1972 erfolgreich  
77 Immobilienfonds  
für über 25.000 Kunden

## Seite

<b>3 / 4</b>	Lagebericht/Ausblick
<b>5</b>	Gesellschaftsverlauf
<b>6 / 7</b>	<b>Entwicklung der Fondsimmobilien</b>
<b>8</b>	Niesky
<b>8</b>	Hoya
<b>8</b>	Kassel
<b>9</b>	Ilzenburg
<b>9</b>	Oldenburg
<b>9</b>	Sinsheim
<b>10</b>	Wardenburg
<b>10</b>	Schlitz
<b>10</b>	Bad Frankenhausen
<b>11</b>	Gardelegen
<b>11</b>	Bassum
<b>11</b>	Oldenburg, Ärzte- und Geschäftshaus
<b>12</b>	Dessau-Roßlau
<b>12</b>	Heinersreuth
<b>12</b>	Pirmasens
<b>13</b>	Lauchhammer, An der Schwarzen Elster 1
<b>13</b>	Lauchhammer, An der Schwarzen Elster 3
<b>13</b>	Schwentinental
<b>14</b>	Ulm-Donaustetten
<b>14</b>	Limbach-Oberfrohna
<b>14</b>	Osthofen
<b>15</b>	Zeitz
<b>16 / 17</b>	Gesamte Immobilieninvestitions-Analyse
<b>18</b>	<b>Immobilienbeteiligungen</b>
<b>19</b>	Ihre Partner

Sehr geehrte Gesellschafter\*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklungen Ihres OBA DREI im Geschäftsjahr 2024 informieren. Das Geschäftsjahr hat sich für den OBA DREI als Immobilienanlagegesellschaft stabil entwickelt. Die Mieteinnahmen steigen durch die Wertsicherung der Mietverträge gegen Inflation und die Kosten für die Instandhaltung sind erfreulicher Weise gesunken. Dies liegt aber auch daran, dass einige größere Instandhaltungsmaßnahmen verschoben werden mussten auf 2025.

Eine erfreuliche Entwicklung für die Gesellschaft war auch, dass ebenso 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 DREI 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 DREI 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.

Der OBA DREI hat konzeptgemäß hauptsächlich in Objekte investiert, die Mieter aus dem Lebensmittelhandel angemietet haben.

Weiter ist die Vermietungsquote bei den 20 Objekten des OBA DREI sehr hoch. Es wurde eine Quote von über 95 % erreicht.

Zum 31.12.2024 standen drei Flächen leer bzw. wurden zu diesem Termin ein Leerstand; dies waren im Objekt in Kassel die Hauptfläche mit ca. 904 m<sup>2</sup>, in Ilsenburg der Getränkemarkt mit ca. 300 m<sup>2</sup> und in Bad Frankenhausen der ehemalige Rossmann mit ca. 541 m<sup>2</sup>. In Kassel konnte vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung ein Nachmieter gefunden werden. Insgesamt bleibt aber der Vermietungserfolg in 2025 abzuwarten.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind gestiegen. Das operative Ergebnis ist ebenfalls aufgrund Zinseinnahmen, Miete und noch nicht angefallener Revitalisierungskosten 2024 gestiegen.

Die gesamten Instandhaltungskosten verringerten sich in 2024. Bei den Objekten verlief das Jahr in Sachen Instandhaltungen eher ruhig.

Mieterhöhungen aufgrund Anpassungen an die Lebenshaltungskosten gab es auch in 2024. Die Lebenshaltungskosten stiegen allerdings weniger stark an als in den vergangenen Jahren seit Corona.

Diverse Mieter haben auch in 2024 ihre Mietverträge verlängert. Teilweise geschah dies im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen und auch durch Ausübung ihrer Optionsrechte zur Mietvertragsverlängerung.

Rund 45 % der Verträge haben nun wieder eine feste Laufzeit zwischen 5 und 15 Jahren. Hierin sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

Die Ausschüttungen aus den gehaltenen Immobilienbeteiligungen betragen im Durchschnitt ca. 5,10 %.

### 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 verschobene nun anstehende Revitalisierungen und Reparaturen. 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 Mitte 2023 wieder erzielt werden können. 2024 wurden Zinseinnahmen gutgeschrieben, wobei die Zinseinnahmen vermutlich wieder sinken werden durch die abflachende Inflation.

## Ausblick - Gesellschaft

Aufgrund der Mieterstruktur halten wir den OBA DREI weiter für ein stabiles und sicheres Investment. Bitte bedenken Sie, dass der OBA DREI auch Ausschüttungen geleistet hat, als zum Beispiel festverzinsliche Anlagen jahrelang keine Erträge lieferten. Die Ausschüttungen werden aus dem Cash-Flow bzw. den Mieterträgen der Gesellschaft erwirtschaftet und das Immobilienvermögen bleibt weiterhin erhalten. Langfristige Verbindlichkeiten bestehen derzeit keine.

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

Positiv zeichnet sich ab, dass der Vermietungsstand außerordentlich hoch geblieben ist und mittlerweile viele Gesellschafter\*innen diese Stabilität schätzen und nach einer höheren Beteiligungsauflösung nach der Corona-Zeit nun keine Auseinandersetzung mehr wünschen.

Durch die Zinserhöhung der EZB sind die Verwahrentgelte Geschichte und wir rechnen mit weiterhin möglichen Zinserträgen durch das gestiegene Zinsniveau, wenn auch die Zinsen zuletzt wieder zurückgegangen sind.

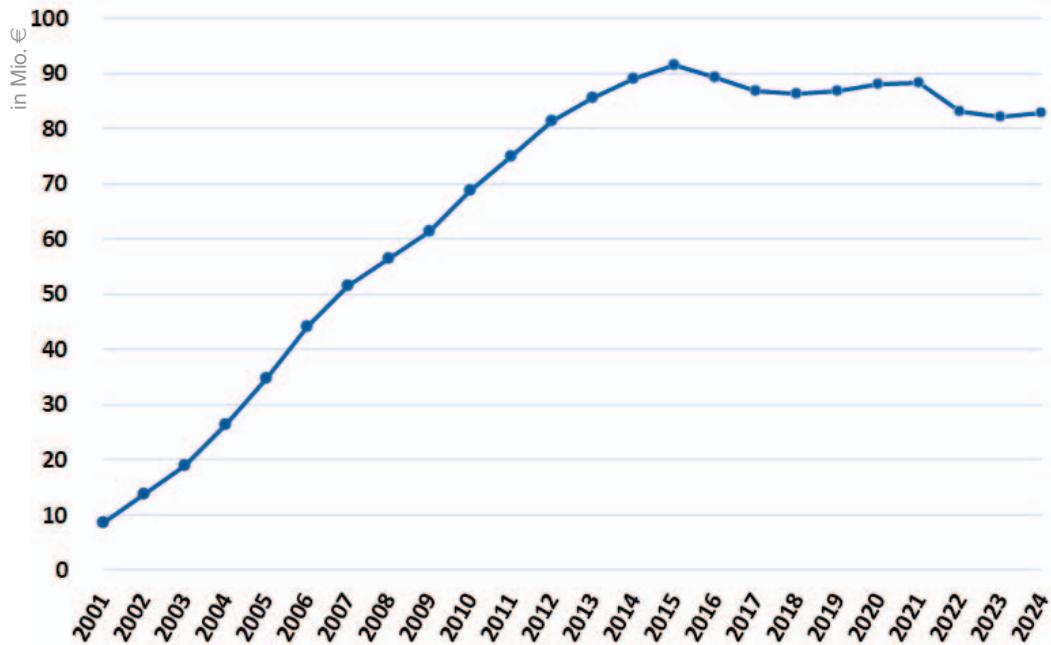
Ausführliches zu den Immobilien können Sie dem Liegenschaftsbericht entnehmen.

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.

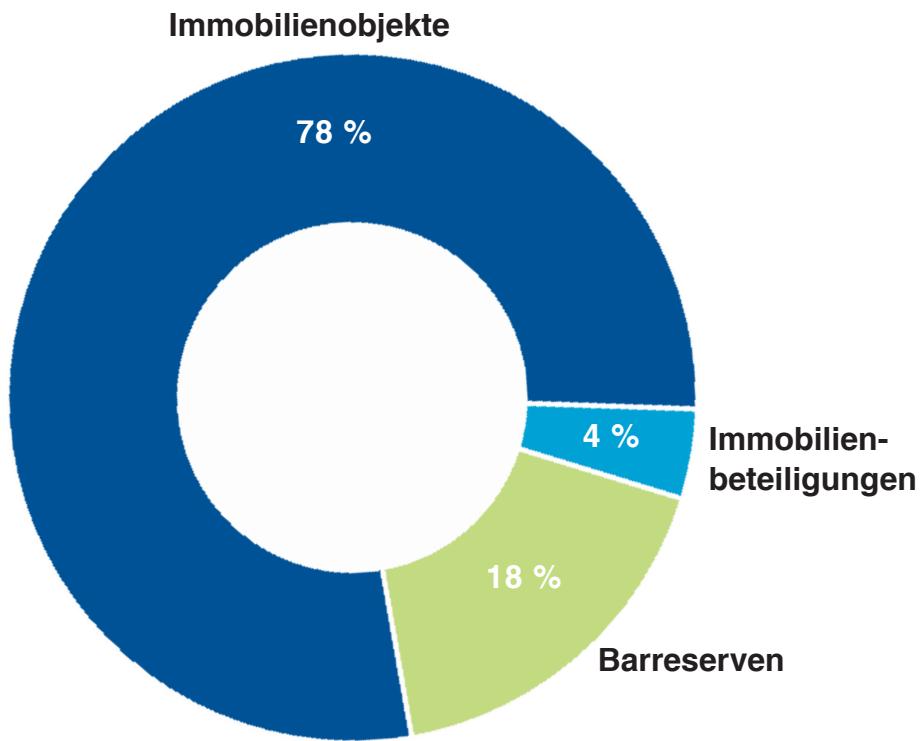
Freundliche Grüße aus Karlsruhe

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

## ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL- LIQUIDITÄT -



## DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2023





Wohnobjekt in Wardenburg



Gewerbeobjekt in Ilsenburg



Gewerbeobjekt in Kassel



Einzelhandelsobjekt in Schlitz



Fachmarktzentrum in Osthofen



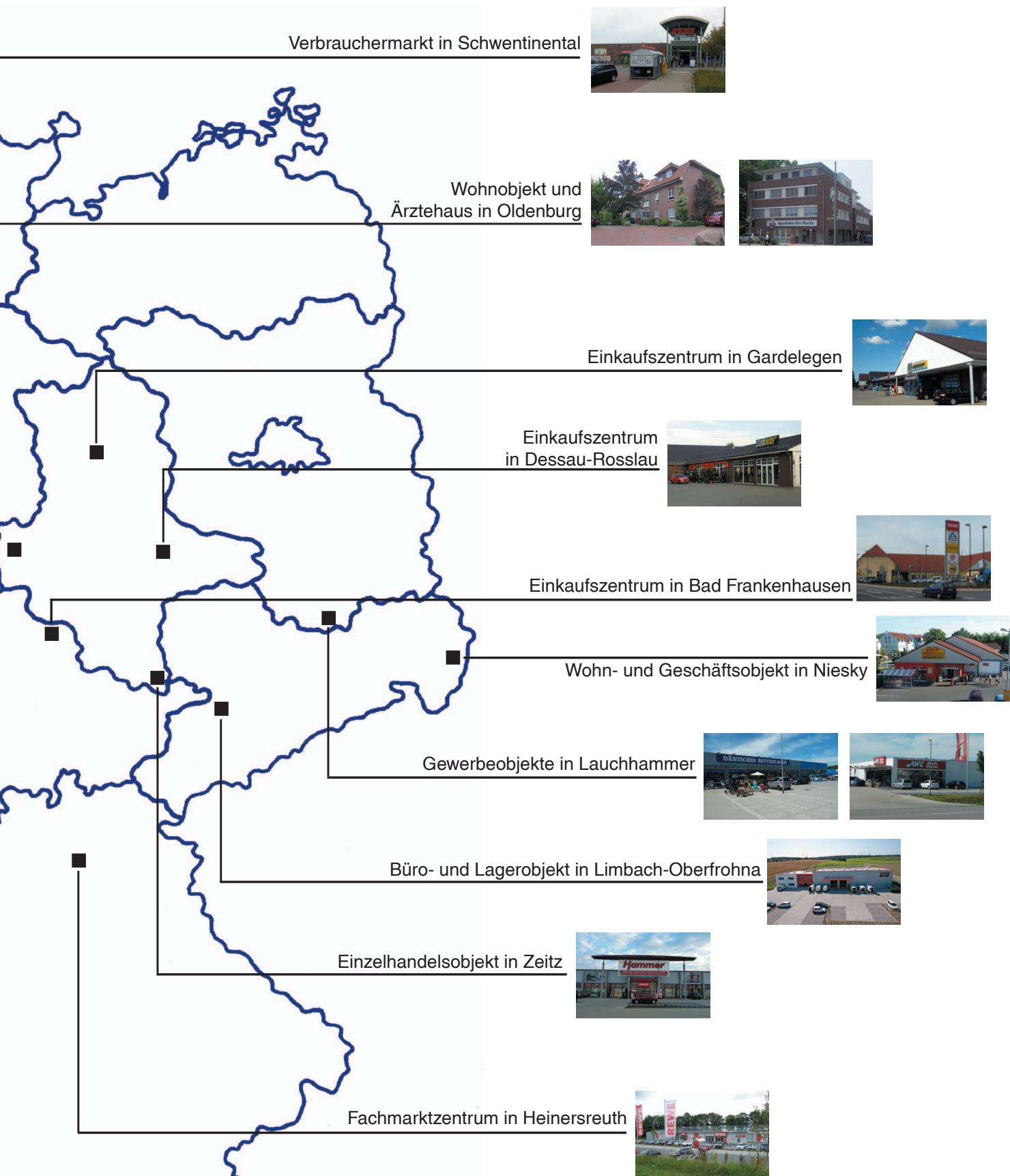
Einzelhandelsobjekt in Pirmasens



Pflegeheim in Sinsheim



Einzelhandelsobjekt in Ulm-Donaustetten



verkaufte OBA DREI Objekte:

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| - Burg/Dithmarschen: | Verkauf im Jahr 2016 |
| - Bassum             | Verkauf im Jahr 2022 |
| - Hoya               | Verkauf im Jahr 2022 |

## Wohn- und Geschäftshaus

<b>Objektzugang</b>	:	05/1999
<b>Standort</b>	:	02906 Niesky Bautzener Str. 1 - 3
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen
<b>Mieter</b>	:	Netto SB-Markt, Versicherungsbüro, Geschenkeladen, Arztpraxis, 3 Wohnungen
<b>Mietfläche</b>	:	1.782 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 03.05.2027 + Optionen



## Gewerbeobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	10/2002
<b>Standort</b>	:	34123 Kassel Ochshäuser Str. 16
<b>Bundesland</b>	:	Hessen
<b>Mieter</b>	:	Schaltbau Bode, Getränkemarkt
<b>Mietfläche</b>	:	1.274 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis Ende 2024 und 2026 + Optionen



## Gewerbeobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	06/2004
<b>Standort</b>	:	38871 Ilsenburg Harzburger Str. 28 - 30
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen-Anhalt
<b>Mieter</b>	:	Lidl SB-Markt, KIK-Textilien, Getränkemarkt
<b>Mietfläche</b>	:	1.984 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.03.2036 + Optionen



**Wohnobjekt**

<b>Objektzugang</b>	:	05/2004
<b>Standort</b>	:	26133 Oldenburg Franz-Radziwill-Str. 23 - 29
<b>Bundesland</b>	:	Niedersachsen
<b>Mieter</b>	:	24 Wohnungen
<b>Mietfläche</b>	:	1.706 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	unbefristet

**Pflegeheim**

<b>Objektzugang</b>	:	10/2005
<b>Standort</b>	:	74889 Sinsheim Am Ilvesbach 2
<b>Bundesland</b>	:	Baden-Württemberg
<b>Mieter</b>	:	ASB-Pflegeheim
<b>Mietfläche</b>	:	3.682 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2030 + Optionen

**Wohnobjekt**

<b>Objektzugang</b>	:	12/2005
<b>Standort</b>	:	26203 Wardenburg Wallweg 14 - 18
<b>Bundesland</b>	:	Niedersachsen
<b>Mieter</b>	:	18 Wohnungen
<b>Mietfläche</b>	:	1.290 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	unbefristet



## Einzelhandelsobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	03/2006
<b>Standort</b>	:	36110 Schlitz Bahnhofstr. 39 a
<b>Bundesland</b>	:	Hessen
<b>Mieter</b>	:	Rewe SB-Markt
<b>Mietfläche</b>	:	1.459 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.01.2027 + Optionen



## Einkaufszentrum

<b>Objektzugang</b>	:	12/2006
<b>Standort</b>	:	06567 Bad Frankenhausen Kyffhäuser Str. / Bahnhofstr. 1 - 3
<b>Bundesland</b>	:	Thüringen
<b>Mieter</b>	:	Aldi, Takko, Rossmann, Asia Imbiss, Spielwaren, Kosmetiksalon, Metzgerei mit Imbiss
<b>Mietfläche</b>	:	4.194 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 2038 + Optionen



## Einkaufszentrum

<b>Objektzugang</b>	:	12/2006
<b>Standort</b>	:	39638 Gardelegen Stendaler Str. 89 a
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen-Anhalt
<b>Mieter</b>	:	Edeka SB-Markt, KIK Textilien, Tedi Markt
<b>Mietfläche</b>	:	2.420 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.11.2026 + Optionen



## Ärztehaus

<b>Objektzugang</b>	:	09/2008
<b>Standort</b>	:	26133 Oldenburg Cloppenburger Str. 296
<b>Bundesland</b>	:	Niedersachsen
<b>Mieter</b>	:	Apotheke, Sanitätshaus, Kinderarzt, Zahnarzt, Orthopäde, Steuerberater, Gynäkologe, Internist, Physiotherapeut, Verkaufsstand
<b>Mietfläche</b>	:	1.884 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2025 und 2030 + Optionen



## Einkaufszentrum

<b>Objektzugang</b>	:	06/2009
<b>Standort</b>	:	06862 Dessau-Roßlau Magdeburger Str. 131
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen-Anhalt
<b>Mieter</b>	:	Edeka-Markt, Tedi Markt, Döner Imbiss, Blumenladen, Leerstand/Friseur, Außenwerbung
<b>Mietfläche</b>	:	2.986 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.09.2033 + Optionen



## Gewerbeobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	07/2010
<b>Standort</b>	:	95500 Heinersreuth Fehringer Platz 1/Kulmbacherstr.
<b>Bundesland</b>	:	Bayern
<b>Mieter</b>	:	Rewe SB-Markt, NKD Markt, Volksbank, Photovoltaikanlage
<b>Mietfläche</b>	:	2.430 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 07.09.2027 + Optionen



## Einzelhandelsobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	08/2010
<b>Standort</b>	:	66953 Pirmasens Teichstr. 27-33
<b>Bundesland</b>	:	Niedersachsen
<b>Mieter</b>	:	SB-Markt, Bäckerei
<b>Mietfläche</b>	:	1.040 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 08.10.2028 + Optionen



## Gewerbeobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	10/2010
<b>Standort</b>	:	01979 Lauchhammer An der Schwarzen Elster 1 Liebenwaerder Str. 69
<b>Bundesland</b>	:	Brandenburg
<b>Mieter</b>	:	JYSK SE, Tedi Markt
<b>Mietfläche</b>	:	1.552 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2030 und 2027 + Optionen



## Gewerbeobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	05/2011
<b>Standort</b>	:	01979 Lauchhammer An der Schwarzen Elster 3
<b>Bundesland</b>	:	Brandenburg
<b>Mieter</b>	:	AWG Mode Markt
<b>Mietfläche</b>	:	1.002 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 26.05.2032 + Optionen



**Verbrauchermarkt**

<b>Objektzugang</b>	:	12/2011
<b>Standort</b>	:	24222 Schwentinental Klingenbergrstr. 24
<b>Bundesland</b>	:	Schleswig-Holstein
<b>Mieter</b>	:	Rewe SB-Markt
<b>Mietfläche</b>	:	2.824 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.08.2031+ Optionen

**Einzelhandelsobjekt**

<b>Objektzugang</b>	:	01/2012
<b>Standort</b>	:	89079 Ulm Beim Brückle 1
<b>Bundesland</b>	:	Baden-Württemberg
<b>Mieter</b>	:	Rewe SB-Markt, Photovoltaikanlage
<b>Mietfläche</b>	:	2.374 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters Rewe bis 30.06.2036 + Optionen

**Büro- und Lagerobjekt**

<b>Objektzugang</b>	:	05/2012
<b>Standort</b>	:	09212 Limbach-Oberfrohna Johann-Esche-Str. 40
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen
<b>Mieter</b>	:	Winkler Fahrzeugteile GmbH
<b>Mietfläche</b>	:	2.301 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeiten</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis Mai 2033 + Optionen



## Fachmarktzentrum

<b>Objektzugang</b>	:	03/2013
<b>Standort</b>	:	67574 Osthofen Backsteinweg 9 - 15
<b>Bundesland</b>	:	Rheinland-Pfalz
<b>Mieter</b>	:	Edeka SB-Markt, Rossmann, KIK Textilien, NKD Markt, E-Zigarettenshop
<b>Mietfläche</b>	:	3.906 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 13.11.2027 + Optionen



## Einzelhandelsobjekt

<b>Objektzugang</b>	:	05/2013
<b>Standort</b>	:	06712 Zeitz Hainicher Dorfstr. 1a
<b>Bundesland</b>	:	Sachsen-Anhalt
<b>Mieter</b>	:	Hammer Raumausstattung
<b>Mietfläche</b>	:	2.302 m <sup>2</sup>
<b>Mietlaufzeit</b>	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 31.12.2026 + Optionen



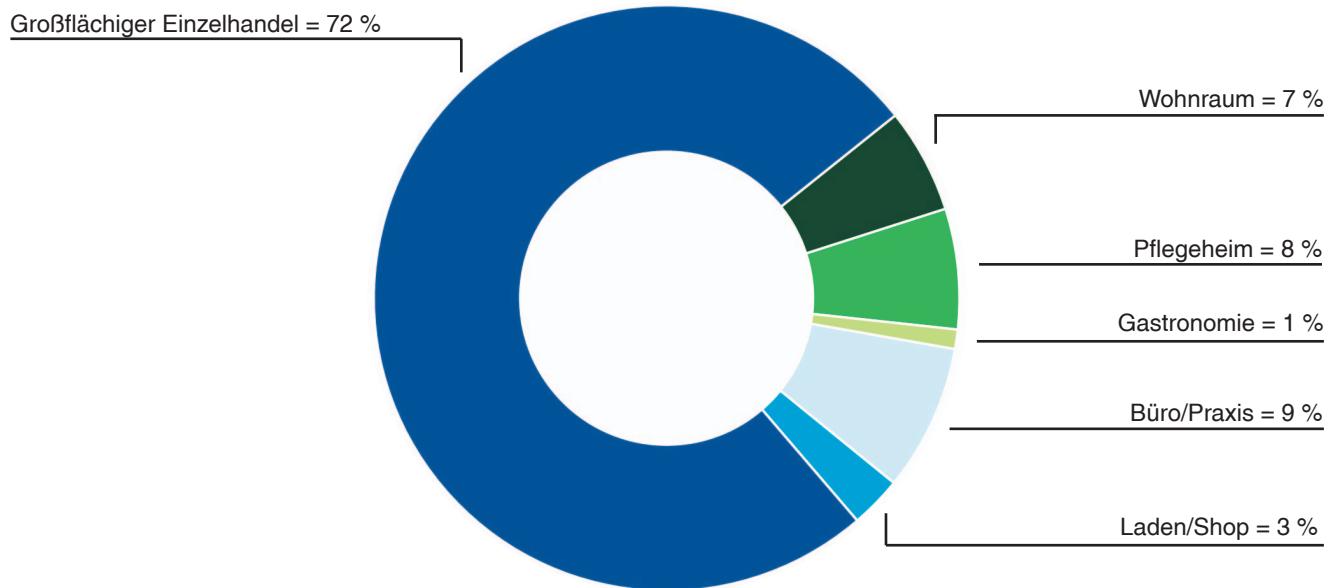
## Immobilienbeteiligungen

Zusätzlich wurde in verschiedenen Immobilienbeteiligungen investiert. Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 5,10 % in 2024



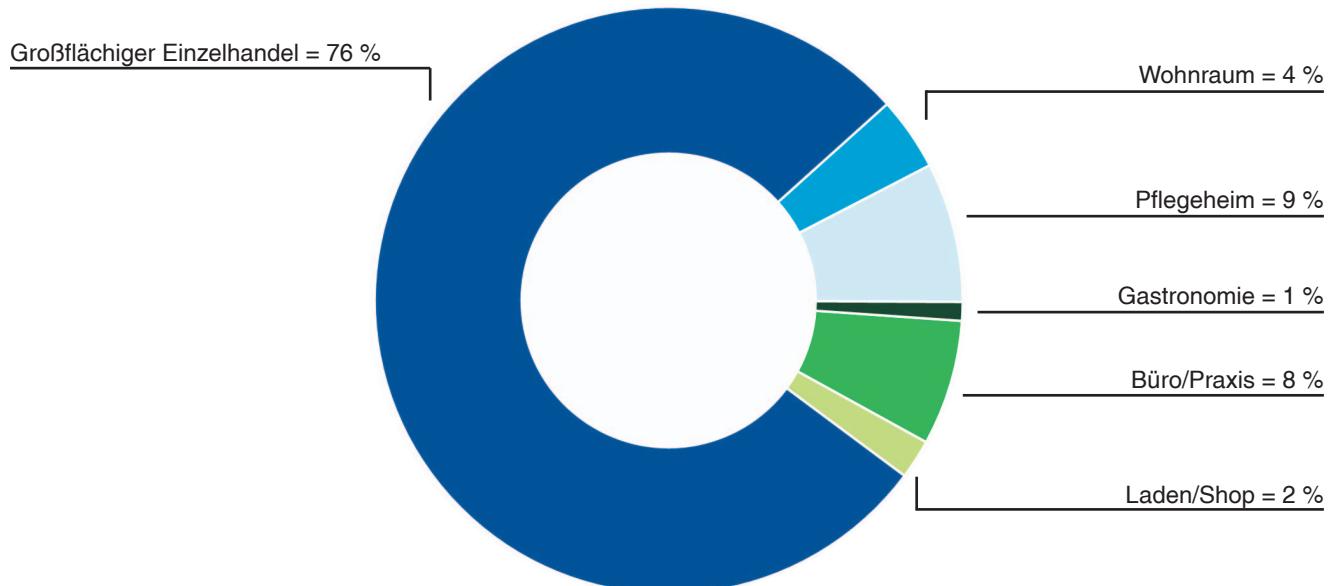
## Mietflächen der Objekte nach Nutzungsart

Analyse der gesamten Nutzfläche aller direkten Objektinvestitionen nach Nutzungsart, um aufzuzeigen, wie die Objekte im Berichtsjahr vermietet waren, 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 m<sup>2</sup> bezahlen als z. B. Wohnungsutzer.



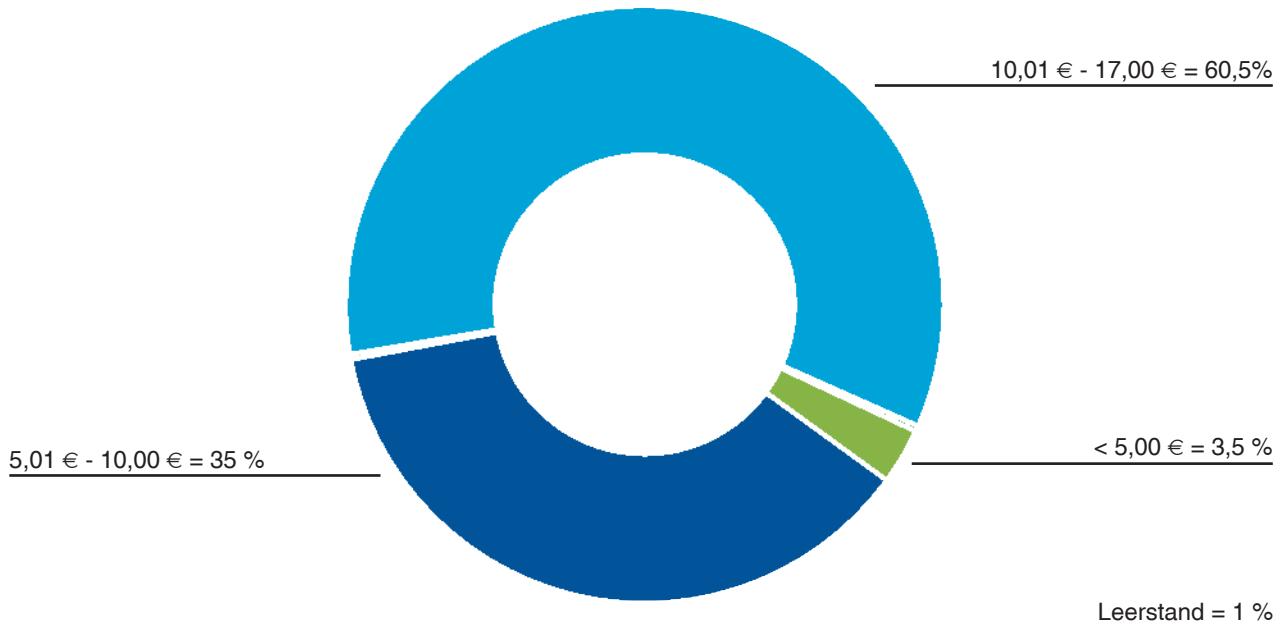
### Erläuterungen:

Großfl. Einzelhandel:  
Büro/Praxis:  
Laden/Shops:  
Gastronomie:  
Systemgastronomie)  
Wohnraum:

Lebensmittel- und Einzelhandelsdiscounter (auch Textildiscounter, etc.)  
alle als Büro und als Praxis nutzbaren Flächen (auch Banken, etc.)  
kleine Ladeneinheiten wie Bäcker, Fleischer, etc.  
alle gastronomisch genutzten Flächen (sowohl kleine Flächen wie z.B. Bistro, Kiosk als auch großfl.  
die Mietverträge der Wohnungen sind unbefristet (gesetzl. Kündigungsfrist)

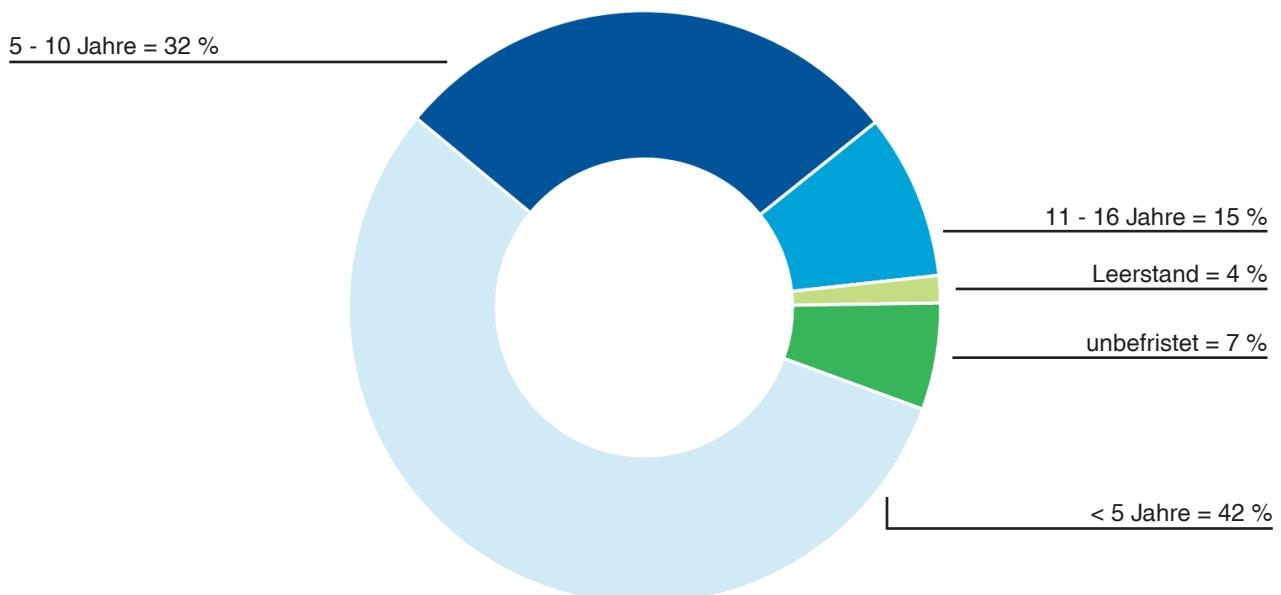
## Struktur der Miete pro m<sup>2</sup> - Mietpreis pro Monat

Aufteilung der eingenommenen Mieten über alle direkten Objektinvestitionen hinweg, nach Höhe der Quadratmetermiete, um einen repräsentativen Querschnitt der erzielbaren Miete je m<sup>2</sup> zu erhalten.



## Laufzeitenstruktur 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.



## Anlagegesellschaft

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

Handelsregistergericht Mannheim HRA 104395

## 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)

Telefonischer Kundenservice:  
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 DREI  
Geschlossener Immobilien- und Anlagefonds  
Objektplanungs- und Baugesellschaft  
mbH & Co. Vermögensvorsorge 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)