

OBA I

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2024

Hinweis:

Auf den folgenden Seiten werden Auszüge aus dem Geschäftsbericht des OBA I 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 I 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	Ribnitz-Damgarten
8	Ballenstedt
8	Erxleben
9	Oldenburg
9	Hollfeld
9	Bremen
10	Lauchhammer
10	Velpke
10	Bramsche
11	Schwäbisch Gmünd
11	Bremerhaven
11	Scheinfeld
12	Neu Lütbenau
12	Wüstenrot
12	Treffurt
13	Groß-Umstadt
14 / 15	Gesamte Immobilieninvestitions-Analyse
16	Immobilienbeteiligungen
17	Ihre Partner

Sehr geehrte Gesellschafter*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklungen Ihres OBA I im Geschäftsjahr 2024 informieren. Der Geschäftsverlauf des OBA I war stabil. Wie jedoch erwartet, stiegen die Revitalisierungs- und Instandhaltungskosten für die Objekte an. Die Anschlussvermietung des Objektes in Scheinfeld gelang nicht. Es wurde aber ein Käufer für das Objekt gefunden, so dass dieses Mitte 2024 an die DLRG Bayern verkauft wurde. Damit wurden Verluste durch einen noch längeren Leerstand verhindert und zumindest ein kleiner Überschuss für die Gesellschaft erzielt (siehe Liegenschaftsbericht).

Eine erfreuliche Entwicklung für die Gesellschaft war, dass auch in 2024 Zinsen für Tagesgelder und Festgelder erzielt werden konnten. Dies führt dazu, dass die notwendigen Liquiditätsreserven zusätzlich Erträge besteuern. Eigentlich verbietet sich ja ein Vergleich zwischen den verschiedenen Kapitalanlagen, es sollte aber beachtet werden, dass der OBA I im Vergleich zu verzinslichen Anlagen, die von Verwarentgelten und Zinslosigkeit in den vergangenen Jahren beherrscht waren, an seine Gesellschafter durchgängig eine Ausschüttung ermöglichen konnte. Insgesamt und inklusive der Ausschüttung in 2025 sind damit seit Ende der Vermögensaufbauphase bereits 56 % an die Gesellschafter ausgeschüttet worden.

Das Wichtigste für Sie und damit erfreulichste Entwicklung ist, dass durch die wiederkehrenden Zinsen und die Mietsteigerungen durch die Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen sowie des Verkaufserlöses Scheinfeld, trotz der höheren Revitalisierungs- und Instandhaltungskosten, die Liquidität des OBA I sich so stabil gezeigt hat, dass die beschlossene Ausschüttung wieder durch eine Sonderausschüttung ergänzt werden kann.

Der OBA I hat konzeptgemäß hauptsächlich in Objekte investiert, die Mieter aus dem Lebensmittelhandel angemietet haben. Die Vermietungsquote ist nach Verkauf des Objektes in Scheinfeld hoch. Bei den 15 Objekten des OBA I wurde eine Vermietungsquote zum 31.12.2024 von ca. 98 % erreicht, wenn man von eventuellen Wohnungsmieterwechseln über das Jahresende absieht.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind aufgrund der vorgenannten Vereinbarungen zur Inflationsanpassung der Mieten und trotz Leerstand des Objektes in Scheinfeld in 2024 annähernd gleich geblieben. Das operative Ergebnis ist ebenfalls kaum verändert. Die Instandhaltungskosten sind jedoch 2024 erheblich gestiegen, dies auch deshalb, da für verschiedene Standorte Mietvertragsverhandlungen stattfanden und für die Revitalisierung der Handelsflächen den Mietern Baukostenzuschüsse gegen Vertragsverlängerungen zugesagt wurden. Auch in der Zukunft steht der OBA I hier aber eher vor höheren Kosten bei der Instandhaltung durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk sowie das Alter der Objekte.

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, beispielsweise Mieter in Ribnitz-Damgarten, in Ballenstedt sowie in Erxleben und Neu Lübbenau. Teilweise geschah dies im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen und auch durch Ausübung ihrer Optionsrechte zur Mietvertragsverlängerung.

Bei der Laufzeitenstruktur der Mietverträge bleibt festzustellen, dass ca. 12 % der Verträge feste Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren haben, 28 % zwischen 5 und 10 Jahren und ca. 60 % der Verträge laufen zwischen 1 und 5 Jahren oder unbefristet mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Dabei sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

Ausführliches zu den Immobilien können Sie dem Liegenschaftsbericht entnehmen.

Die Ausschüttungen aus den gehaltenen Immobilienbeteiligungen betrugen im Durchschnitt in 2024 ca. 3,32 %.

Ausschüttung und Liquidität

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

Die Barreserven sind 2024 wie erwartet gefallen. Die Liquidität ist als Reserve für z.B. Revitalisierungen und Instandhaltungen oder die planmäßigen Beteiligungsaufösungen vorzuhalten, die im Rhythmus von zwei Jahren möglich sind und in der Hauptsache, neben den Instandhaltungskosten 2024, das Zurückgehen der Barreserven verursachen.

Selbstverständlich kann und wird die beschlossene Ausschüttung auch zukünftig wieder durch eine Sonderausschüttung ergänzt, wenn dies der Geschäftsverlauf ermöglicht.

Die vorgehaltene Liquidität müsste positiverweise ausreichen, um die Belastungen und beschlossenen Ausschüttungen in der Zukunft abzudecken. Dies kann allerdings nicht garantiert werden. Aufgrund zu erwartender Kostensteigerungen für die Instandhaltung durch Inflation und eventueller Kosten durch gesetzliche Auflagen, ist mit einer höheren Ausschüttung nur in Form von Sonderausschüttungen zu rechnen.

Dies hängt auch von der Entwicklung der Zinsen für die liquiden Mittel für die Rücklagen ab, welche seit Mitte 2023 wieder erzielt werden können.

Ausblick

Aufgrund der Mieterstruktur halten wir den OBA I weiter für ein stabiles und sicheres Investment. Bitte bedenken Sie, dass der OBA I 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 I 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 Beteiligungslösung nach der Corona-Zeit nun keine Auseinandersetzung mehr wünschen.

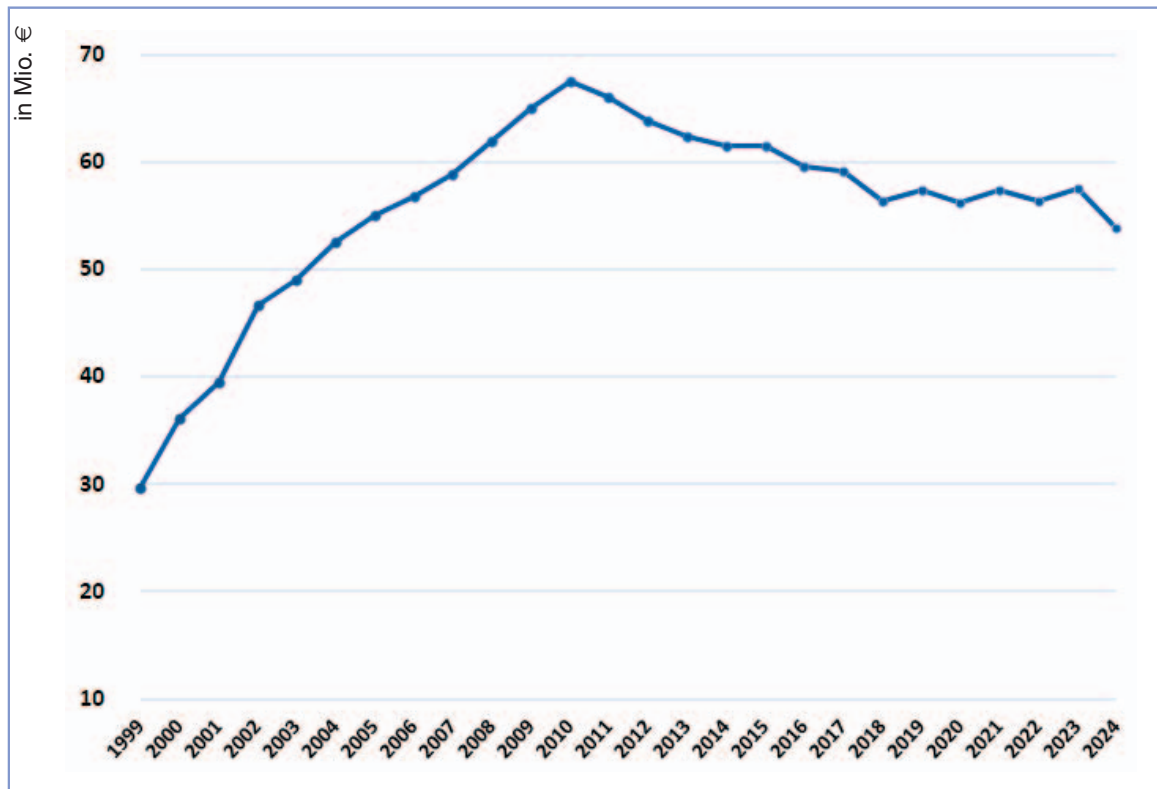
Durch die Zinserhöhung der EZB sind die Verwarentgelte Geschichte und wir rechnen mit weiterhin möglichen Zinserträgen durch das gestiegene Zinsniveau, wenn auch die Zinsen zuletzt wieder zurückgegangen sind.

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.

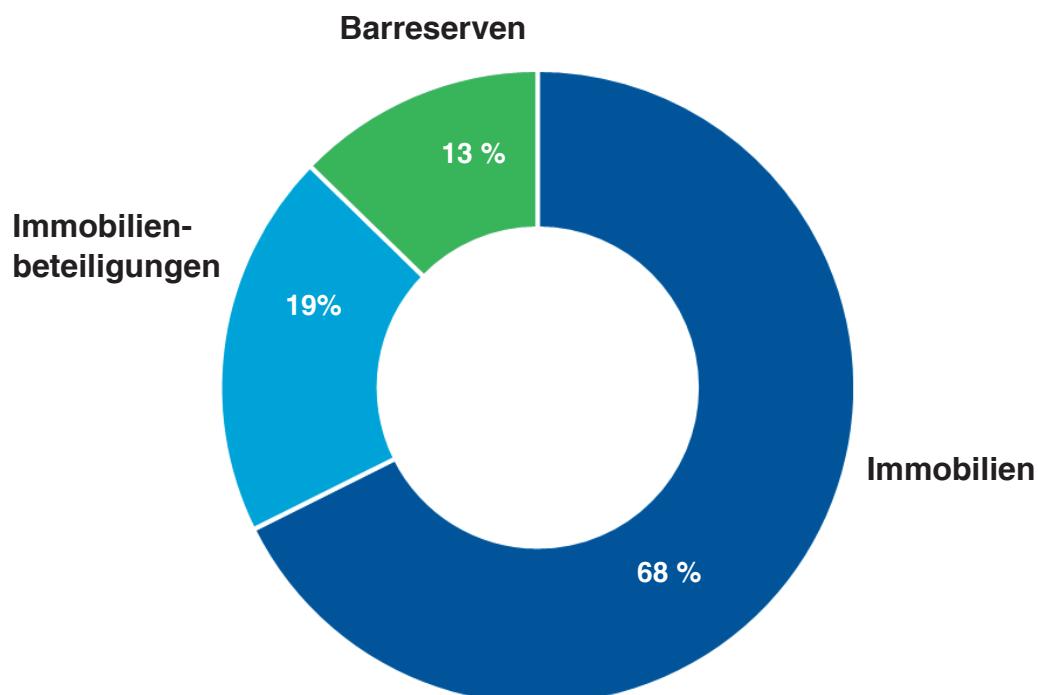
Freundliche Grüße aus Karlsruhe

Daniel Sinn, Bankfachwirt,
Komplementär und Geschäftsführer der OBA Service GmbH
Karlsruhe, Mai 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 I.

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



Ärzte- und Geschäftshaus in Bremerhaven



Gewerbeobjekt in Oldenburg



Wohnobjekt in Bremen



Gewerbeobjekt in Bramsche



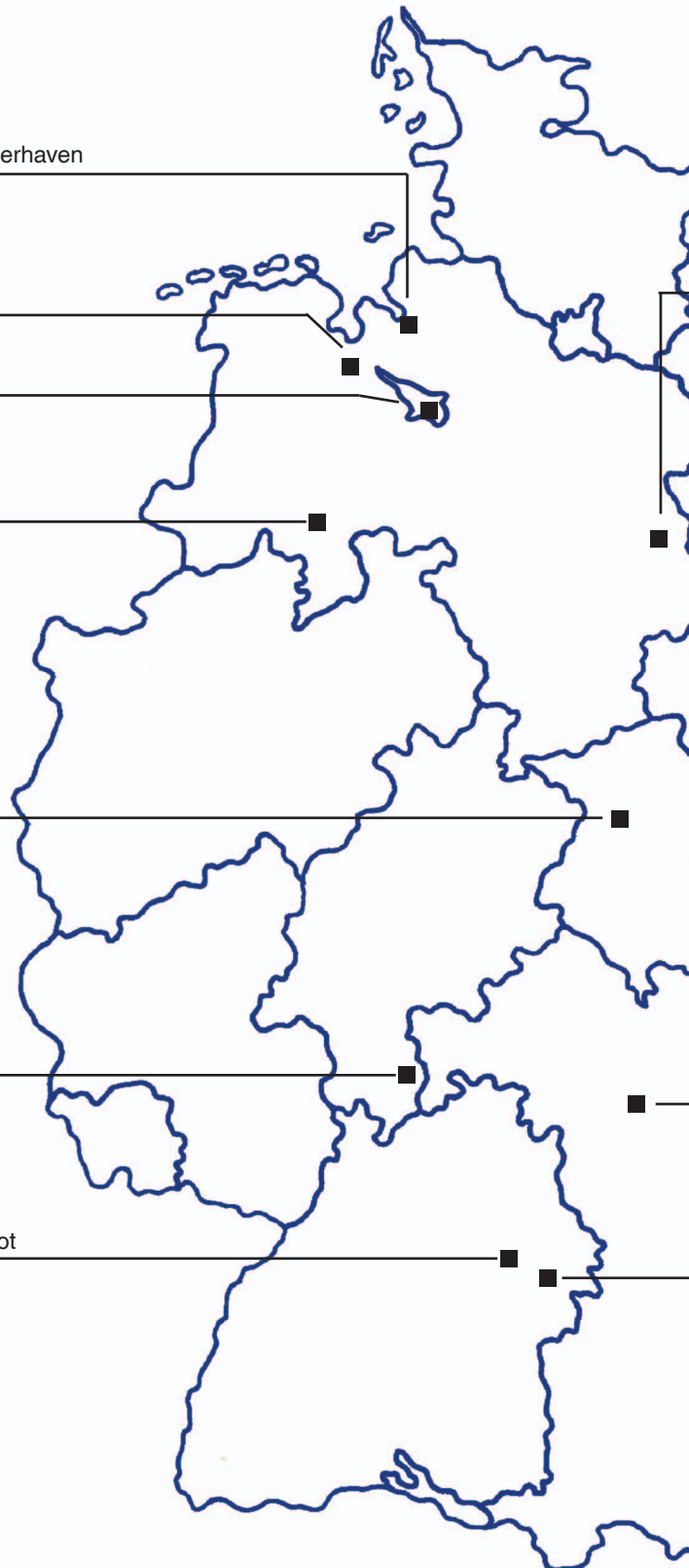
Gewerbeobjekt in Treffurt



Fachmarktzentrum in Groß-Umstadt

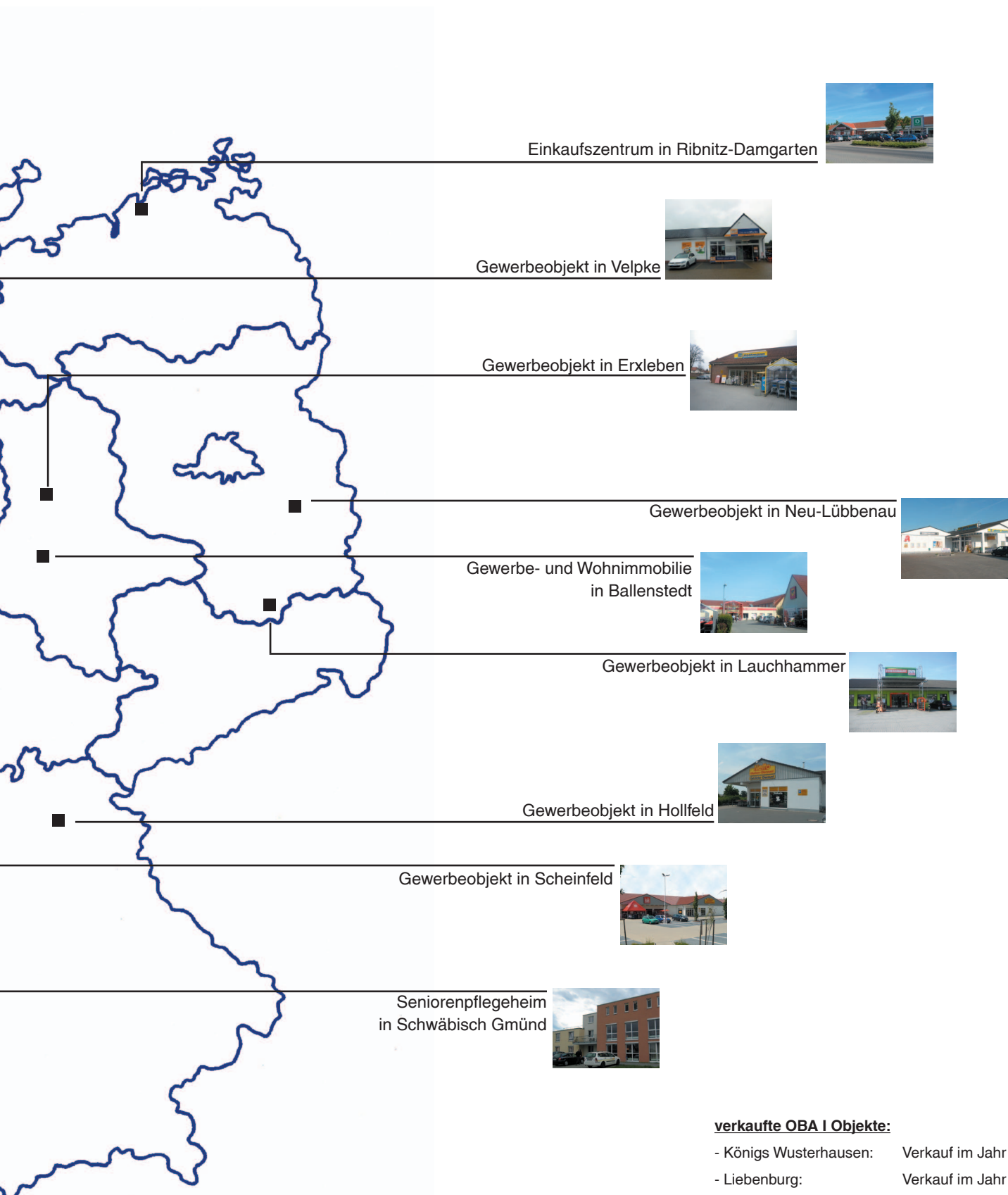


Gewerbeobjekt in Wüstenrot



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 üblichen Geschäftsvorfälle konnten im Rahmen der vorgesehenen Parameter abgeschlossen werden. Größere Investitionen müssen am Objekt in Bremerhaven vermutlich noch erfolgen.



verkaufte OBA I Objekte:

- Königs Wusterhausen: Verkauf im Jahr 2016
- Liebenburg: Verkauf im Jahr 2018

Einkaufszentrum

Objektzugang	:	07/1995
Standort	:	18311 Ribnitz-Damgarten Boddenstr. 3 / Körkwitzer Weg
Bundesland	:	Mecklenburg-Vorpommern
Mieter	:	Takko, Deichmann Schuhe, Ernsting's family, Rossmann Drogerie,
Mietfläche	:	1.966 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2031 und 2027 + Optionen



Gewerbe- und Wohnimmobilie

Objektzugang	:	12/1996
Standort	:	06493 Ballenstedt Breite-/Wall-/Wasser Straße
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	NP SB-Markt, Kaufhaus, 1 Lager 1 Leerstand (Ladenfläche) 8 Wohnungen
Mietfläche	:	3.180 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.10.2035 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	12/1996
Standort	:	39343 Erxleben Magdeburger Str. 1
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Edeka SB-Markt
Mietfläche	:	782 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.11.2027 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	10/1997
Standort	:	26133 Oldenburg Bümmersteder Tredde
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	1001 Supermarkt, Bistro, Apotheke, Geldautomat
Mietfläche	:	1.101 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2027 und 2028 + Optionen

**Gewerbeobjekt**

Objektzugang	:	04/2001
Standort	:	96142 Hollfeld Bahnhofstr. 23
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Netto SB-Markt
Mietfläche	:	1.117 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.09.2025 (jährl. Verlängerung)

**Reihenhäuser**

Objektzugang	:	07/2001
Standort	:	28197 Bremen Butjadinger Str. 30 - 38
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	14 Reihenhäuser
Mietfläche	:	2.080 m ²
Mietlaufzeit	:	unbefristet



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2001
Standort	:	01979 Lauchhammer An der Schwarzen Elster 4a/b
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Fressnapf, Deichmann Schuhe, Fahrradfachgeschäft, Spielothek
Mietfläche	:	1.974 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2037, 2033 und 2027 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	03/2002
Standort	:	38458 Velpke Mittelweg 1/1a / Bahnhofstr.
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Penny SB-Markt, Getränkemarkt
Mietfläche	:	1.285 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Haupt- mieters bis 31.12.2030 + Optionen



Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	05/2004
Standort	:	49565 Bramsche Lutterdamm 84
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Edeka SB-Markt
Mietfläche	:	1.475 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.06.2029 + Optionen



Seniorenpflegeheim

Objektzugang	:	04/2007
Standort	:	73527 Schwäbisch Gmünd Osterlängstr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Arbeiter-Samariter-Bund
Mietfläche	:	2.653 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 24.04.2027 + Optionen



Ärzte- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	07/2007
Standort	:	27568 Bremerhaven Am Alten Hafen 117
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Schilderhandel, 2 Praxisbetriebe 1 Leerstand (ehem. Praxis)
Mietfläche	:	1.075 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit der Mieter bis 2030, 2028, 2029 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2007
Standort	:	91443 Scheinfeld Geiselwinder Str. 7- 9
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Leerstand seit 11.07.2022
Mietfläche	:	1.600 m ² Das Objekt wurde zum 23.07.2024 verkauft.



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	12/2007
Standort	:	15910 Neu Lübbenau Hauptstr. 53/53a
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Edeka SB-Markt Apotheke am Markt
Mietfläche	:	1.460 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Haupt- mieters bis 31.01.2026 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	08/2008
Standort	:	71543 Wüstenrot Meisenstr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Rewe SB-Markt
Mietfläche	:	1.634 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 19.05.2037 + Optionen



Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	01/2009
Standort	:	99830 Treffurt Gartenstr. 1c
Bundesland	:	Thüringen
Mieter	:	Rewe SB-Markt
Mietfläche	:	1.843 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 13.02.2029 + Optionen



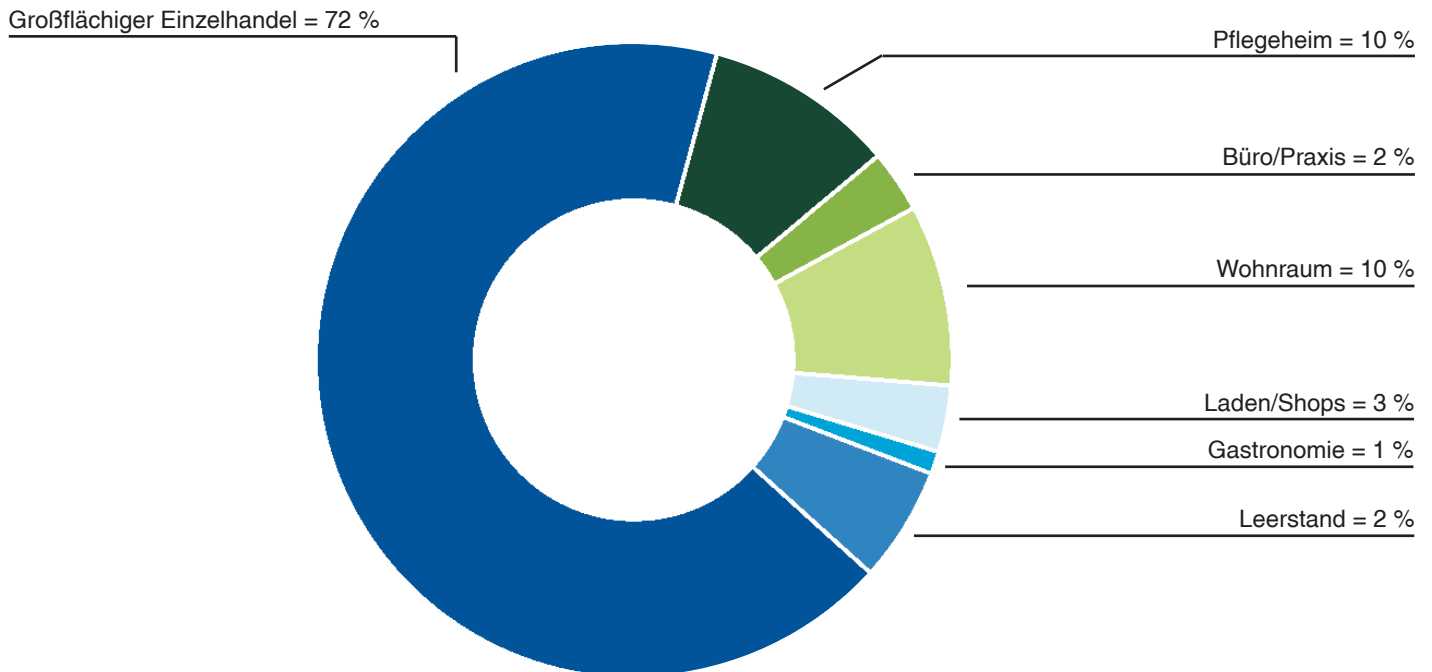
Fachmarktzentrum

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	64823 Groß-Umstadt Kappesgärtenweg 21-27
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Rewe-Getränkemarkt, Tedi-Markt, KIK Textildiscounter, Rossmann Drogerie
Mietfläche	:	2.142 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2033, 2025, 2026 und 2028 + Optionen



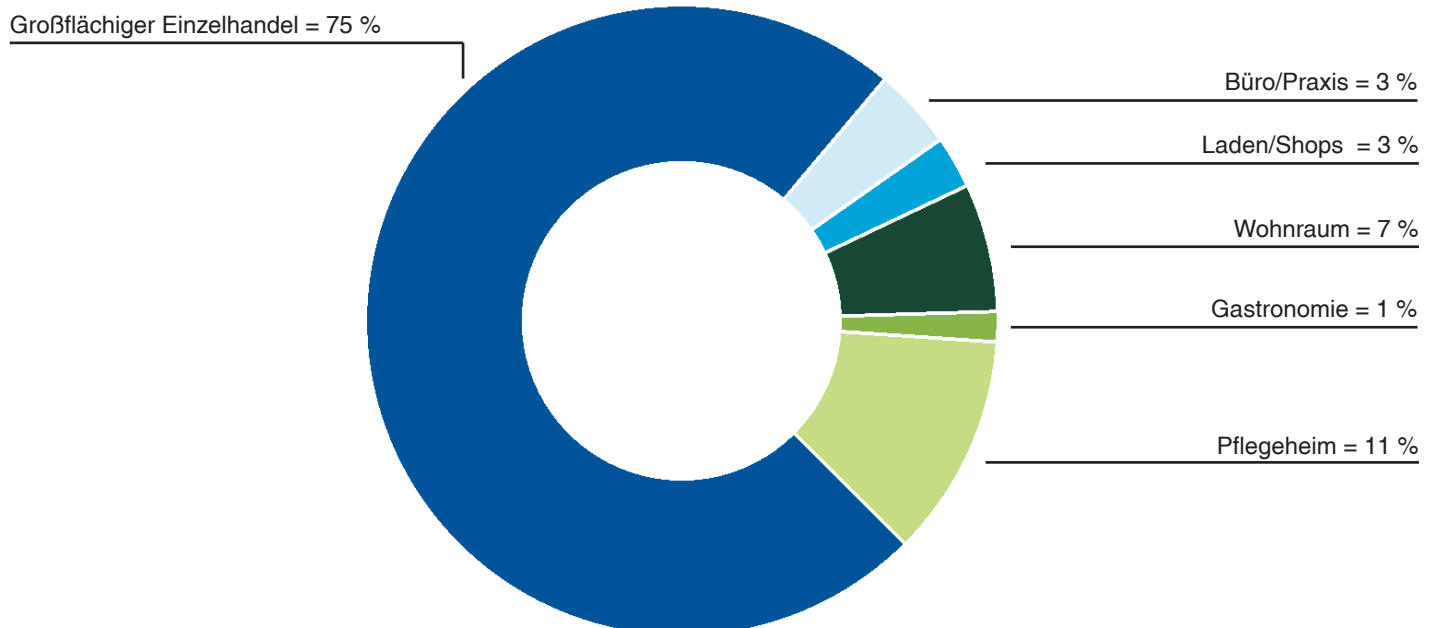
Mietfläche der Objekte nach Nutzungsart

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.



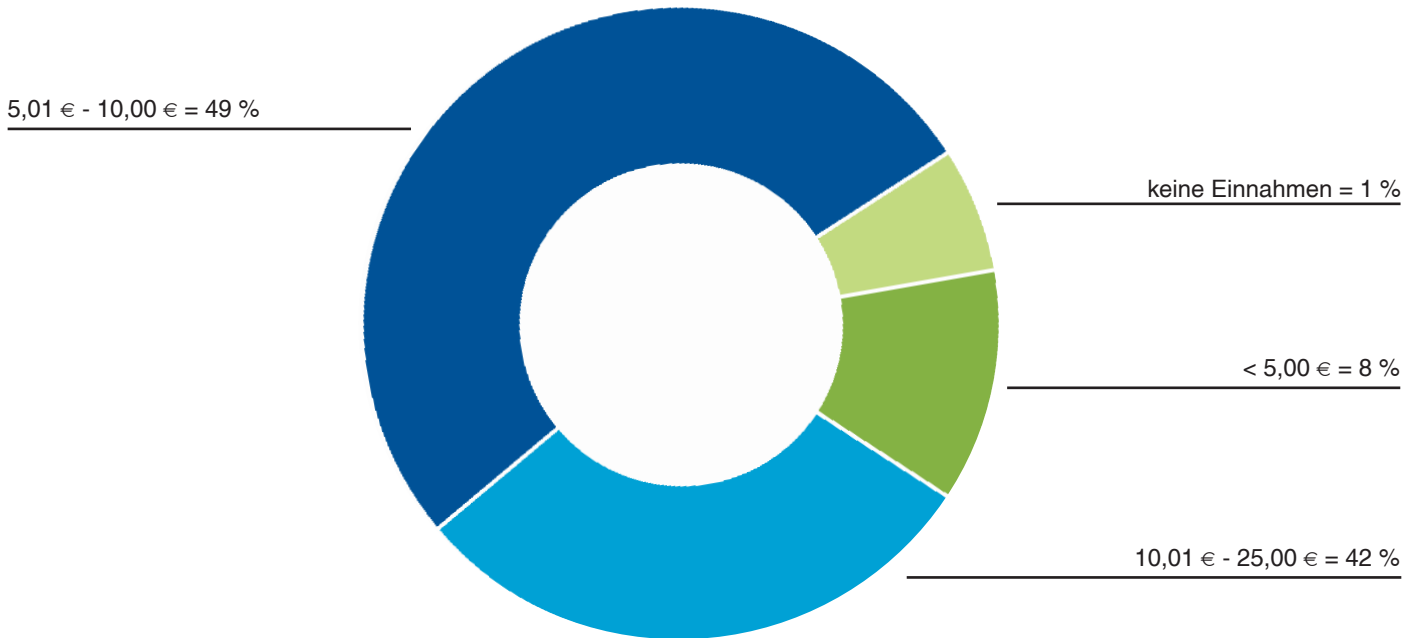
Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

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.



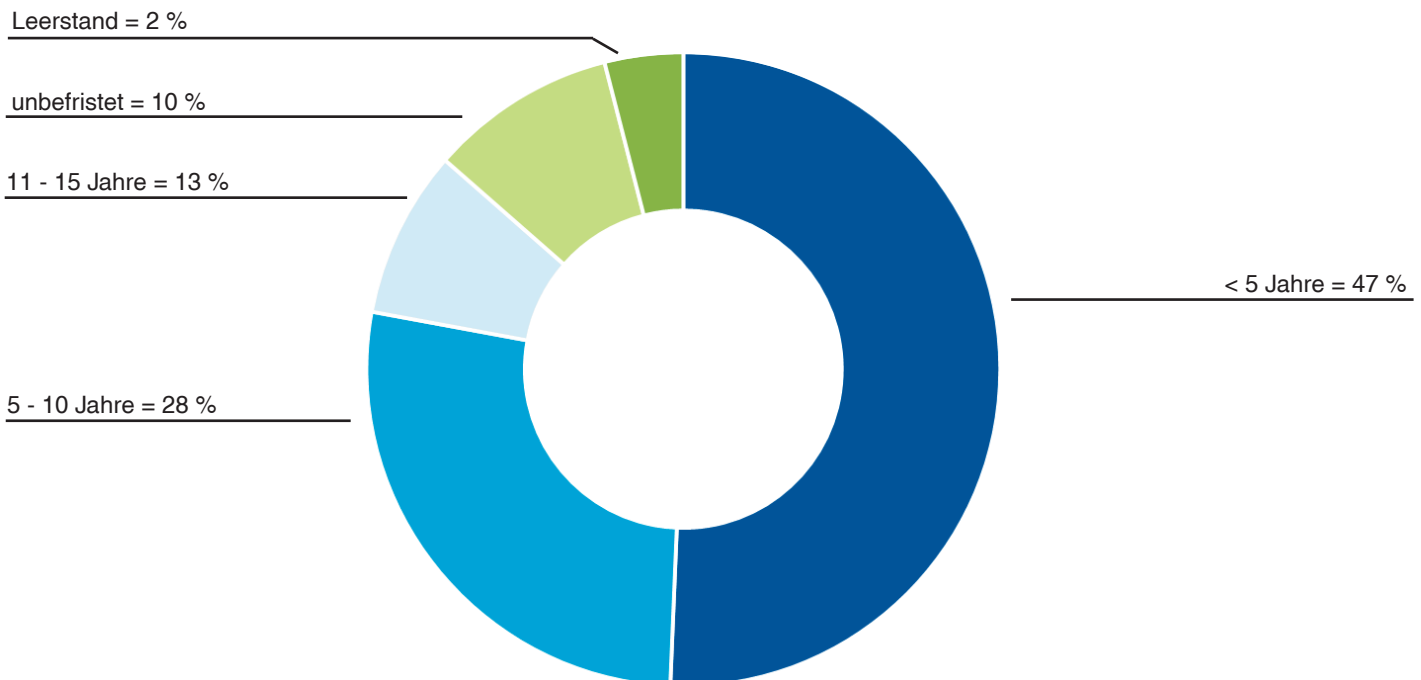
Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

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)
Wohnraum:	die Mietverträge der Wohnungen sind teilweise unbefristet (gesetzl. Kündigungsfrist)

Immobilienbeteiligungen

Zusätzlich wurde in verschiedenen Immobilienbeteiligungen investiert. Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 3,32 % in 2024.



Anlagegesellschaft

OBA I Geschlossener Immobilien- und Anlagefonds
 Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH & Co. KG
 Blumentorstr. 14 a
 76227 Karlsruhe
 Tel.: (0721) 9 43 26 12
 Fax: (0721) 9 43 26 50
 Handelsregistergericht Mannheim HRA 104171

Komplementär

OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH
 Strählerweg 23
 76227 Karlsruhe

Komplementär

Herr Daniel Sinn, Bankfachwirt
 Blumentorstr. 14 a
 76227 Karlsruhe

geschäftsführungsbevollmächtigt

OBA Service GmbH
 Blumentorstr. 14
 76227 Karlsruhe

Homepage: www.oba-online.de

Telefonischer Ansprechpartner:
 Sandra Fodi (0721) 9 43 26 12

Treuhandkommanditistin

ETS Treuhand GmbH
 Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
 Ludwig-Wilhelm-Str. 19
 76530 Baden-Baden
 Tel: (07221) 30 45 0
 Fax: (07221) 30 45 50

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