OBA I

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2025

Hinweis:

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

Ein Fonds der

OBA-Unternehmensgruppe

seit 1972 erfolgreich
77 Immobilienfonds
über 25.000 Kunden

INHALT

Seite	
3	Lagebericht/Ausblick
4	Ihre Partner
5	Gesellschaftsverlauf
6 / 7	Die Immobilienobjekte
8	Ribnitz-Damgarten
8	Ballenstedt
8	Erxleben
8	Oldenburg
9	Hollfeld
9	Bremen
9	Lauchhammer
9	Velpke
10	Bramsche
10	Schwäbisch Gmünd
10	Bremerhaven
10	Neu Lübbenau
11	Wüstenrot
11	Treffurt
11	Groß-Umstadt
12	Immobilienbeteiligungen

Sehr geehrte Gesellschafter*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklungen Ihres OBA I im Geschäftsjahr 2025 informieren. Der Geschäftsverlauf des OBA I war stabil. Die Mieteinnahmen stiegen leicht durch die Wertsicherung der Mietverträge gegen Inflation und die Kosten für die Instandhaltung sind erfreulicherweise zwar wie erwartet wieder höher ausgefallen, aber im erwarteten Rahmen. Nach wie vor ist jedoch stets genügend Liquidität vorzuhalten, um den höheren Revitalisierungsdruck aufgrund des Alters der Objekte und des schwierig werdenden Handelsumfeldes der Mieter zukünftig bewältigen zu können.

Weiter wurden auch in 2025 Zinsen für Tagesgelder und Festgelder erzielt. Dies führt dazu, dass die notwendigen Liquiditätsreserven zusätzliche Erträge beisteuern. Insgesamt und inklusive der Ausschüttung in 2026 sind damit seit Ende der Vermögensaufbauphase bereits 58 % an die Gesellschafter ausgeschüttet worden.

Im Jahr 2026 jedoch kann, nach der letztjährigen Sonderausschüttung 2025, keine höhere Ausschüttung erfolgen als die beschlossene Ausschüttung aus den nachfolgenden Gründen.

Der OBA I hat konzeptgemäß hauptsächlich in Objekte investiert, die Mieter aus dem Lebensmittelhandel angemietet haben. Bei den 15 Objekten des OBA I wurde eine Vermietungsquote zum 31.12.2025 von 100 % erreicht. Die Kündigung eines Mieters am Objekt in Groß-Umstadt hat erst Mitte 2026 gegriffen. Dabei waren ca. 15 % der Flächen zwischen 11 und 15 Jahren, ca. 22 % zwischen 5 und 10 Jahren und ca. 51 % bis 5 Jahre fest vermietet. Der Rest ist unbefristet vermietet. Hierin sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

Aufgrund der derzeit allgemein belasteten wirtschaftlichen Entwicklung im stationären Einzelhandel, entsteht ein daraus resultierender Druck auch auf die zu erwartenden Mieten sowie anstehenden Mietverhandlungen an einigen Standorten. In Groß-Umstadt hat ein Mieter seinen Mietvertrag zu Mitte 2026 gekündigt. Hier finden derzeit Verhandlungen mit dem Nachbarn statt zur Erweiterung seiner Flächen, was jedoch mit Investitionen ins Objekt verbunden sein wird. Auch mit einem Pflegeheimbetreiber finden Verhandlungen statt. Erfreulicherweise hat der Mieter hier das Mietverhältnis bereits verlängert, erwartet aber nach 20 Jahren Betrieb auch vom Vermieter entweder Revitalisierungsinvestitionen ins Objekt oder einen entsprechenden Mietnachlass. Ebenso veränderte gesetzliche Vorschriften erfordern hier wohl Investitionen.

Positiv haben sich in 2025 die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung entwickelt. Diese sind aufgrund Vereinbarungen zur Inflationsanpassung der Mieten höher als im Vorjahr ausgefallen. Das operative Ergebnis ist ebenfalls leicht gestiegen. Die gesamten Instandhaltungskosten stiegen. 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 in 2025 noch einige trotz abnehmender Inflation. Auch in 2025 wurden durch Mietvertragsnachträge oder Optionsausübungen Mietverträge verlängert.

Bei den Immobilienbeteiligungen gab es keine Änderungen in 2025. Die Ausschüttungen aus den gehaltenen Immobilienbeteiligungen betrugen im Durchschnitt ca. 3,41 %.

Ausschüttung und Liquidität

Nach Vorlage der Bilanzzahlen des Jahres 2025 als Berechnungsbasis für die Ausschüttung und unter Berücksichtigung der angeführten Erklärungen und der Entwicklung in 2026, wird für 2026 die beschlossene Ausschüttung erfolgen.

Die Barreserven sind 2025 wie erwartet gestiegen, da in 2025 keine Beteiligungsauflösungen möglich waren. Die Liquidität ist als Reserve für z.B. Revitalisierungen und Instandhaltungen und die planmäßigen Beteiligungsauflösungen vorzuhalten, welche im Rhythmus von zwei Jahren möglich sind. Diese werden erwartungsgemäß, neben den Instandhaltungskosten, in der Hauptsache das Zurückgehen der Barreserven zum Ende des Jahres 2026 entsprechend wieder 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. Dies hängt auch von der Entwicklung der Zinsen für die liquiden Mittel für die Rücklagen ab. 2025 wurden erneut Zinseinnahmen erzielt.

Ausblick

Aufgrund der Mieterstruktur halten wir den OBA I, trotz wirtschaftlichem Druck, 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 oder aus der Verwertung von Immobilienvermögen durch Verkauf, sofern günstig für die Gesellschaft, erwirtschaftet. Die Gesellschaft befindet sich seit Beginn der Ausschüttungen in der Ausschüttungs- und Verwertungsphase. 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 zum Stichtag 31.12.2025 zunächst die Vollvermietung erreicht werden konnte.

Wir hoffen, dass Ihnen die nachfolgenden Seiten 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

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

Komplementär
OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH
Strählerweg 23
76227 Karlsruhe

Komplementär
Herr Daniel Sinn, Bankfachwirt
Blumentorstr. 14 a
76227 Karlsruhe

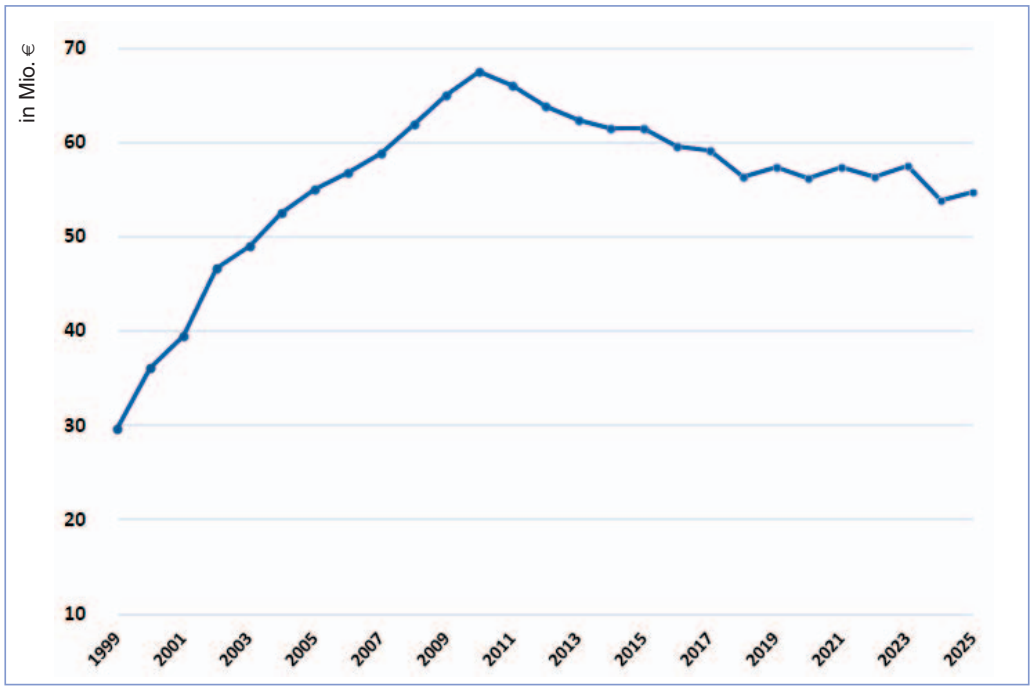
geschäftsführungsbevollmächtigt
OBA Service GmbH
Blumentorstr. 14
76227 Karlsruhe

Homepage: www.oba-online.de

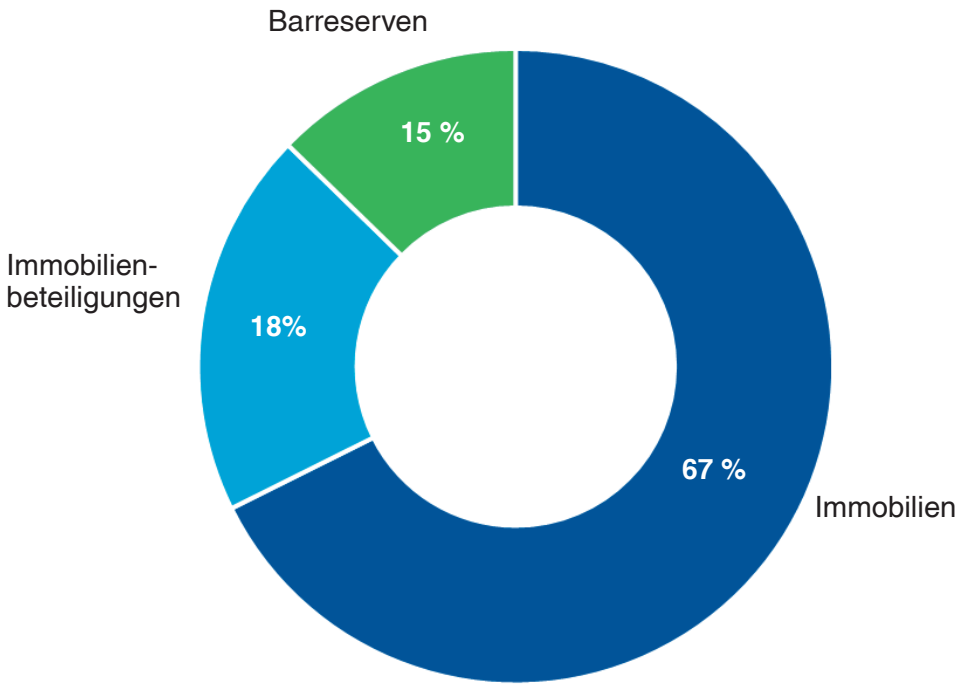
Telefonischer Ansprechpartner:
Sandra Fodi (0721) 9 43 26 12

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

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL- LIQUIDITÄT -



DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2025



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 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.

Ärzte- und Geschäftshaus in Bremerhaven

Gewerbeobjekt in Oldenburg

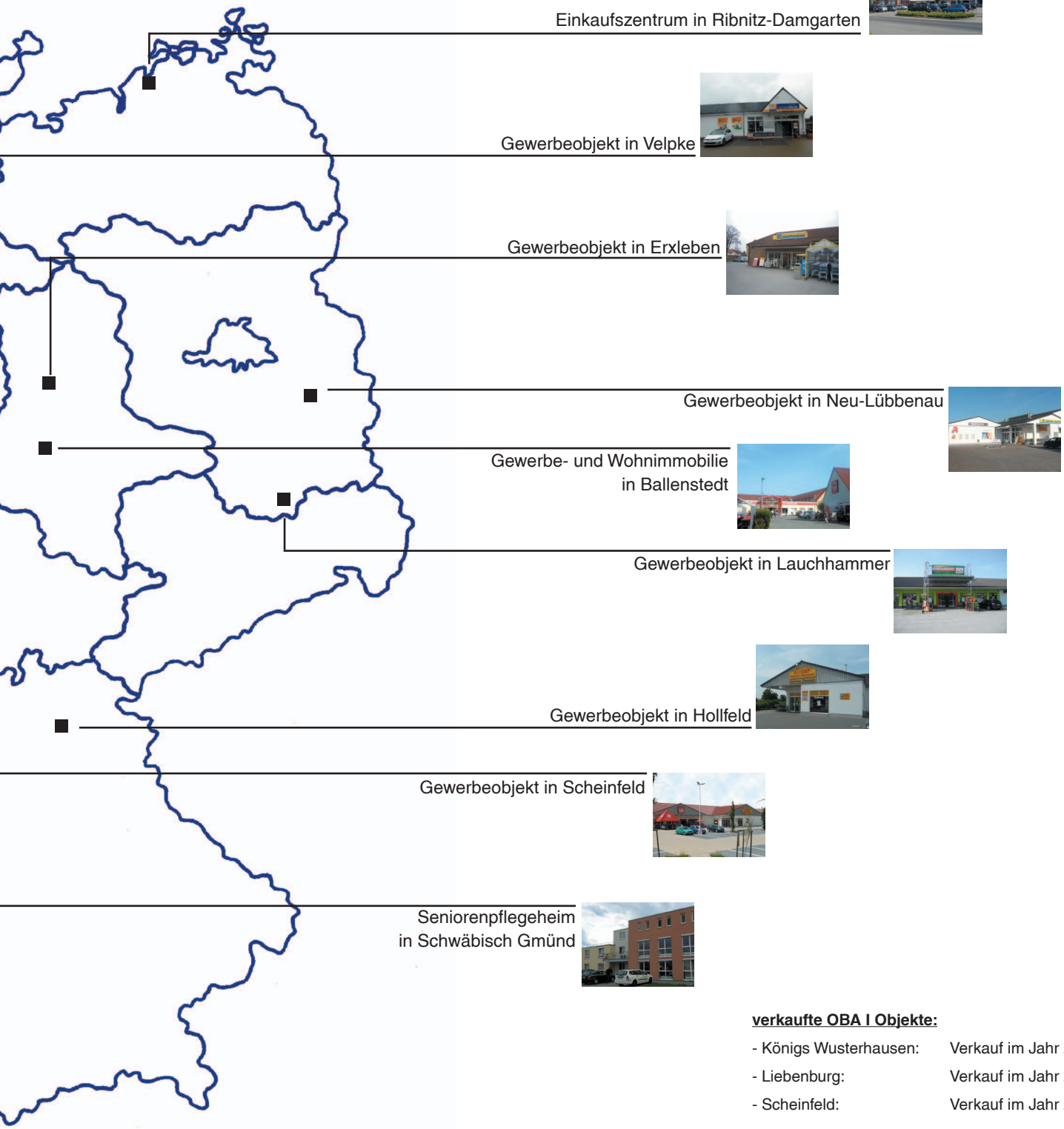
Wohnobjekt in Bremen

Gewerbeobjekt in Bramsche

Gewerbeobjekt in Treffurt

Fachmarktzentrum in Groß-Umstadt

Gewerbeobjekt in Wüstenrot



Einkaufszentrum in Ribnitz-Damgarten

Gewerbeobjekt in Velpke

Gewerbeobjekt in Erxleben

Gewerbeobjekt in Neu-Lübbenau

Gewerbe- und Wohnimmobilie
in Ballenstedt

Gewerbeobjekt in Lauchhammer

Gewerbeobjekt in Hollfeld

Gewerbeobjekt in Scheinfeld

Seniorenpflegeheim
in Schwäbisch Gmünd

verkaufte OBA I Objekte:

- Königs Wusterhausen:	Verkauf im Jahr 2016
- Liebenburg:	Verkauf im Jahr 2018
- Scheinfeld:	Verkauf im Jahr 2024

Einkaufszentrum

Objektzugang	:	07/1995
Standort	:	18311 Ribnitz-Damgarten Boddenstr. 3 / Körkwitzer Weg
Bundesland	:	Mecklenburg-Vorpommern
Mieter	:	2 Textilfachmärkte Schuhfachhandel, Drogeriemarkt
Mietfläche	:	1.966 m²

Gewerbe- und Wohnimmobilie

Objektzugang	:	12/1996
Standort	:	06493 Ballenstedt Breite-/Wall-/Wasser Straße
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Kaufhaus, 8 Wohnungen, 2 Lagerflächen
Mietfläche	:	3.180 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	12/1996
Standort	:	39343 Erxleben Magdeburger Str. 1
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	782 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	10/1997
Standort	:	26133 Oldenburg Bümmersteder Tredde
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	orientalischer Supermarkt, Bistro, Apotheke, Geldautomat
Mietfläche	:	1.101 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	04/2001
Standort	:	96142 Hollfeld Bahnhofstr. 23
Bundesland	:	Bayern
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter
Mietfläche	:	1.117 m²

Reihenhäuser

Objektzugang	:	07/2001
Standort	:	28197 Bremen Butjadinger Str. 30 - 38
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	14 Reihenhäuser
Mietfläche	:	2.080 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2001
Standort	:	01979 Lauchhammer An der Schwarzen Elster 4a/b
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Tierbedarfshandel, Schuhfachhandel Fahrradfachgeschäft, Spielothek
Mietfläche	:	1.974 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	03/2002
Standort	:	38458 Velpke Mittelweg 1/1a / Bahnhofstr.
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter Getränkemarkt
Mietfläche	:	1.285 m²

Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	05/2004
Standort	:	49565 Bramsche Lutterdamm 84
Bundesland	:	Niedersachsen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.475 m²

Seniorenpflegeheim

Objektzugang	:	04/2007
Standort	:	73527 Schwäbisch Gmünd Osterlängstr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Seniorenpflegeheim
Mietfläche	:	2.653 m²

Ärzte- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	07/2007
Standort	:	27568 Bremerhaven Am Alten Hafen 117
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	3 Praxisbetriebe, Schilderhandel
Mietfläche	:	1.075 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	12/2007
Standort	:	15910 Neu Lübbenau Hauptstr. 53/53a
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Lebensmittelmarkt Apotheke
Mietfläche	:	1.460 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	08/2008
Standort	:	71543 Wüstenrot Meisenstr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.634 m²

Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	01/2009
Standort	:	99830 Treffurt Gartenstr. 1c
Bundesland	:	Thüringen
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.843 m²

Fachmarktzentrum

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	64823 Groß-Umstadt Kappesgärtenweg 21-27
Bundesland	:	Hessen
Mieter	:	Getränkemarkt, Sonderposten-Markt, Textildiscounter, Drogeriemarkt
Mietfläche	:	2.142 m²

Immobilienbeteiligungen

Zusätzlich wurde in verschiedenen Immobilienbeteiligungen investiert.
Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 3,41 % in 2025.

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