

OBA ZWEI

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2024

Hinweis:

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

Ein Fonds der
OBA-Unternehmensgruppe

seit 1972 erfolgreich
77 Immobilienfonds
ca. 25.000 Kunden

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
Lagebericht/Ausblick	3/4	Bornheim	11
Ihre Partner	4	Umkirch	11
Gesellschaftsverlauf	5	Bremerhaven	11
Entwicklung der Fondsimmobilien	6/7	Kamenz	12
Stendal	8	Borsdorf-Panitzsch	12
Oschersleben	8	Ludwigshafen	12
Dresden	8	Marienberg	13
Langenau	9	Gesamte Immobilieninvestitions-Analyse	14/15
Schkeuditz	9	Immobilienbeteiligungen	16
Brieselang	9		
Bremen	10		
Bad Friedrichshall	10		
Schwäbisch Hall	10		

Sehr geehrte Gesellschafter*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung Ihres OBA ZWEI Fonds im Geschäftsjahr 2024 informieren. Das Geschäftsjahr hat sich für den OBA ZWEI 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 auf zukünftige Jahre verschoben werden mussten.

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 ZWEI 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 ZWEI 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 der stabilen jährlichen 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 ZWEI hat konzeptgemäß hauptsächlich in Objekte investiert, die Mieter aus dem Lebensmittelhandel angemietet haben.

Weiter ist die Vermietungsquote sehr hoch, bei den 16 Objekten wurde eine Vermietungsquote zum 31.12.2024 von ca. 100 % erreicht, wenn man von Wohnungsmieterwechseln über das Jahresende absieht.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind angestiegen, das operative Ergebnis ist ebenso angestiegen. Dies resultiert aus einem eher zurückhaltenden Revitalisierungsdruck der Mieter im wirtschaftlichen Umfeld.

In 2024 sind die Instandhaltungskosten erfreulicherweise entgegen den Trend gesunken. Trotzdem müssen wir leider in der Zukunft eher wieder von höheren Kosten bei der Instandhaltung durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk ausgehen.

Mieterhöhungen aufgrund Anpassungen an die Lebenshaltungskosten gab es in 2024 wieder bei einigen Mietern des OBA ZWEI, da die entsprechenden Schwellenwerte der mietvertraglich vereinbarten Indexregelungen erreicht/überstiegen wurden. Diese Mehreinnahmen sollten für eine weiter gute Entwicklung sorgen.

Nur beim Mieter wie JYSK in Kamenz kam es in 2024 zu einer Mietvertragsverlängerung per Option. Ansonsten war das Jahr ruhig. Erst 2025 konnten wieder einige Mietverträge verlängert werden.

Bei der Laufzeitenstruktur der Mietverträge bleibt festzustellen, dass noch immer knapp 36 % der Verträge feste Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren haben. Dabei sind die einseitigen Optionen der Mieter nicht berücksichtigt.

Die Ausschüttungen aller Immobilienbeteiligungen betrugen im Durchschnitt in 2024 ca. 3,19 %.

Ausschüttung und Liquidität

Nach Vorlage der Bilanzzahlen des Jahres 2024 und unter Berücksichtigung der beschriebenen Entwicklungen, kann in 2025 die Ausschüttung um eine Sonderausschüttung erhöht werden.

Die Barreserven sind 2024 gefallen. 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 anstehende Revitalisierungen und Reparaturen. Deshalb kann, aus kaufmännischer Vorsicht heraus, eine dauerhafte Erhöhung der Ausschüttung jährlich 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 wurden. 2024 wurden Zinseinnahmen gutgeschrieben, wobei die Zinseinnahmen vermutlich wieder durch die abflachende Inflation sinken werden.

Ausblick

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung halten wir den OBA ZWEI weiter für ein stabiles Investment auf Immobilienbasis. Wie Sie dem Liegenschaftsbericht entnehmen können, haben 2025 einige Mieter ihre Mietverträge verlängert. Die Vermietungsquote ist fast bei 100 %. Ausführliches zu den Immobilien können Sie dem Liegenschaftsbericht entnehmen.

Die Ausschüttungen werden aus dem Cash-Flow bzw. den Mieterträgen der Gesellschaft erwirtschaftet und das Immobilienvermögen bleibt weiterhin erhalten. Langfristige Verbindlichkeiten bestehen derzeit keine. Die Mieter sind überwiegend wirtschaftlich stabile Unternehmen.

Bitte beachten Sie, dass der OBA ZWEI in der Vergangenheit zuverlässig Ausschüttungen geleistet hat und deshalb nicht mit festverzinslichen Anlagen wie Festgelder etc. vergleichbar ist. Zinseinnahmen fließen nun auch wieder dem OBA ZWEI zu und können zeitversetzt die Ausschüttungsquote je nach sonstigem Geschäftsverlauf erhöhen.

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

Eine Auflösung der Beteiligung sollte weiterhin nur im Härtefall in Betracht gezogen werden, insbesondere, da sich weiterhin die Auswirkungen der Krisen auf die Immobilienwerte auswirken wird und deshalb eine Auflösung zum ungünstigsten Zeitpunkt geschehen würde. Je länger Sie Ihren Anteil 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 und Geschäftsführer der OBA Service GmbH
Karlsruhe, August 2025

Anlagegesellschaft

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

Handelsregistergericht Mannheim HRA 104291

geschäftsführungsbevollmächtigt

OBA Service GmbH
Blumentorstr. 14
76227 Karlsruhe

Homepage: www.oba-online.de
E-Mail: oba@oba-online.de

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

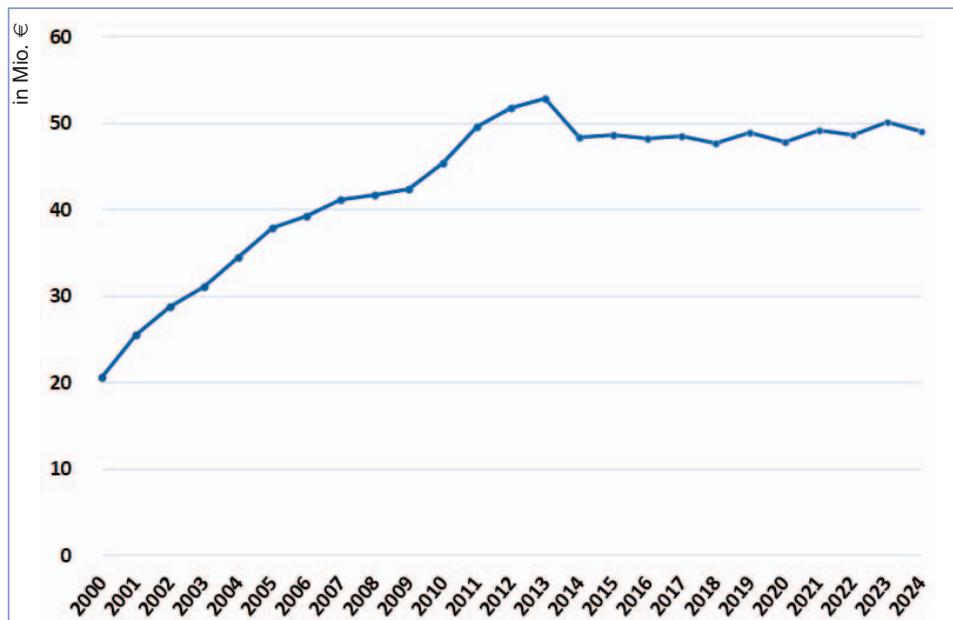
Komplementär

Herr Daniel Sinn, Bankfachwirt
Blumentorstr. 14 a
76227 Karlsruhe

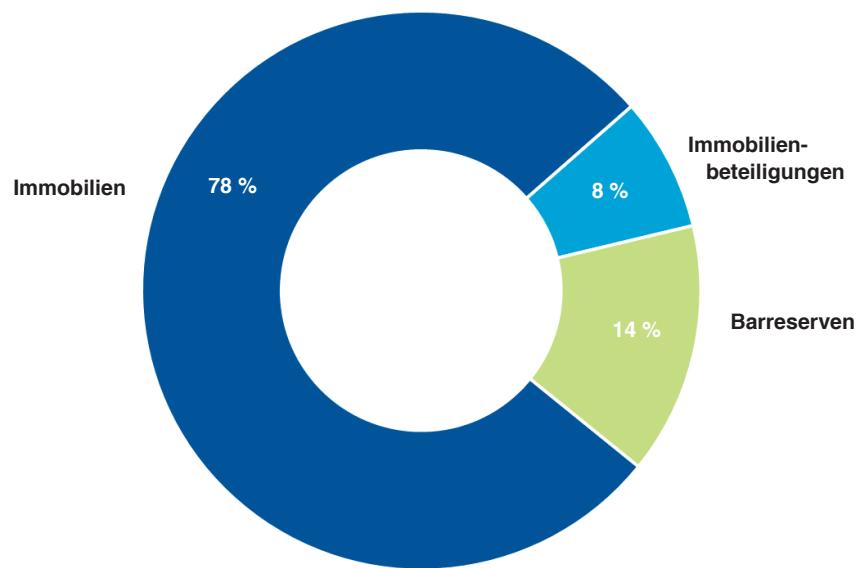
Treuhandkommanditistin

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

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 ZWEI.

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



Einkaufszentrum in Bremerhaven



Einzelhandelsobjekt in Bremen



Wohn- und Geschäftshaus
in Oschersleben



Gewerbeobjekt in Bornheim



SB-Lebensmittelmarkt in Ludwigshafen



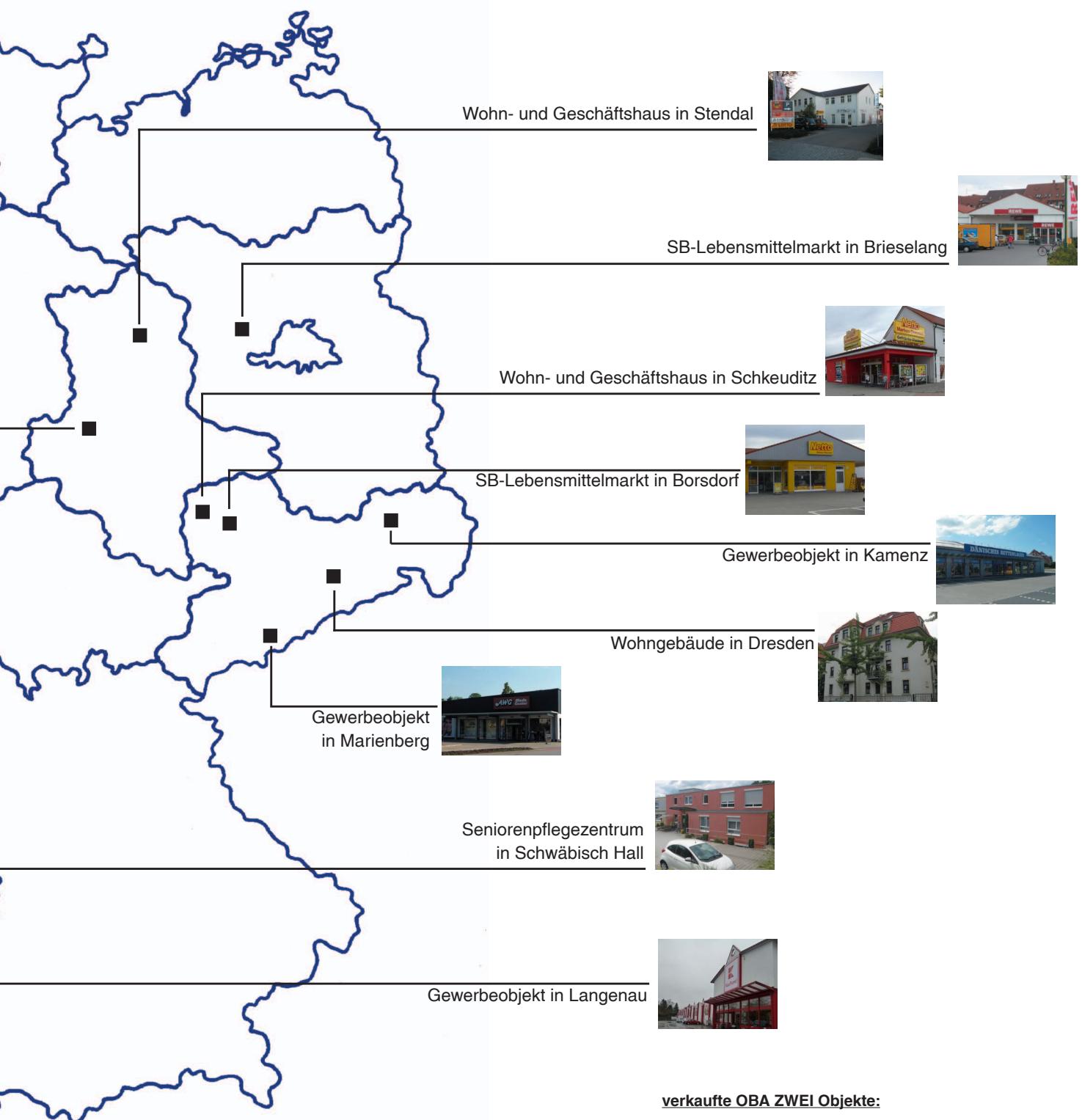
Bürogebäude in Bad Friedrichshall



Gewerbeobjekt in Ummkirch

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. Die Mieten gingen termingerecht auf dem Konto des OBA ZWEI ein.



verkaufte OBA ZWEI Objekte:

- Stadtsteinach Verkauf im Jahr 2006
 - Triberg Verkauf im Jahr 2016

Wohn- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	11/1996
Standort	:	39576 Stendal Bahnhofstr. 19
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Edeka SB-Markt, Post-Lotto Shop, Wohnungen, Geldautomat
Mietfläche	:	1.081 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 30.11.2028 + Optionen



Wohn- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	06/1998
Standort	:	39387 Oschersleben Thälmannstr. 1 - 3
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Edeka-Markt, Büronutzung, Spielothek, Friseursalon, 14 Wohnungen
Mietfläche	:	1.869 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.01.2033 + Optionen



Wohngebäude

Objektzugang	:	12/1998
Standort	:	01277 Dresden Eibenstocker Str. 27
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	16 Wohnungen
Mietfläche	:	1.121 m ²
Mietlaufzeit	:	unbefristet



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	11/1999
Standort	:	89128 Langenau Olgastr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Kaufland SB-Markt
Mietfläche	:	3.188 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 30.09.2029 + Optionen

**Wohn- und Geschäftshaus**

Objektzugang	:	08/2001
Standort	:	04435 Schkeuditz Ringstr. 50, 52 und 54
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Netto SB-Markt, KIK Textilien, Tanzstudio
Mietfläche	:	1.967 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Haupt- mieters bis 27.06.2026 + Optionen

**SB-Lebensmittelmarkt**

Objektzugang	:	06/2002
Standort	:	14656 Brieselang Haslacher Str. 2
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Rewe SB-Markt
Mietfläche	:	1.053 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 19.06.2026 + Optionen



Einzelhandelsobjekt

Objektzugang	:	11/2004
Standort	:	28779 Bremen Schwaneweder Str. 200
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Netto SB-Markt, Bäckerei
Mietfläche	:	971 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 12.11.2025 + Optionen



Bürogebäude

Objektzugang	:	01/2005
Standort	:	74177 Bad Friedrichshall Friedrichsplatz 2
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	ESA-Versicherungen, Bäckerei
Mietfläche	:	1.466 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 31.01.2029 + Optionen



Seniorenpflegezentrum

Objektzugang	:	07/2007
Standort	:	74523 Schwäbisch Hall Crailsheimer Str. 71
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Arbeiter-Samariter-Bund
Mietfläche	:	2.724 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 09.07.2027 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2008
Standort	:	53332 Bornheim Alexander-Bell-Str. 1 Carl-Benz-Str. 1 - 3
Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Mieter	:	Carglass, Burger King Restaurant, Westfalen Tankstelle
Mietfläche	:	1.488 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeiten der Mieter bis 2027, 2032 und 2027 + Optionen

**Gewerbeobjekt**

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	79224 Ummkirch Rohrmatten 18
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Winkler
Mietfläche	:	2.336 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.08.2033 + Optionen

**Einkaufszentrum**

Objektzugang	:	04/2010
Standort	:	27570 Bremerhaven Schulstr./Elbestr. 89/91/93
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Netto SB-Markt, Sanitärfachhandel, Tedi-Markt, Takko-Textilien, Geldautomat
Mietfläche	:	2.628 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Hauptmieters bis 19.08.2027 + Optionen



Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2010
Standort	:	01917 Kamenz Wilhelm-Weiße-Str. 1
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	JYSK
Mietfläche	:	1.001 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 31.05.2027 + Optionen



SB-Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	01/2011
Standort	:	04451 Borsdorf-Panitzsch Otto-von-Guerike-Str. 2
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Netto SB-Markt
Mietfläche	:	1.037 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 02.11.2025 + Optionen



SB-Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	08/2011
Standort	:	67069 Ludwigshafen Londoner Ring 5
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Netto SB-Markt, Photovoltaikanlage
Mietfläche	:	1.136 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 24.05.2026 + Optionen



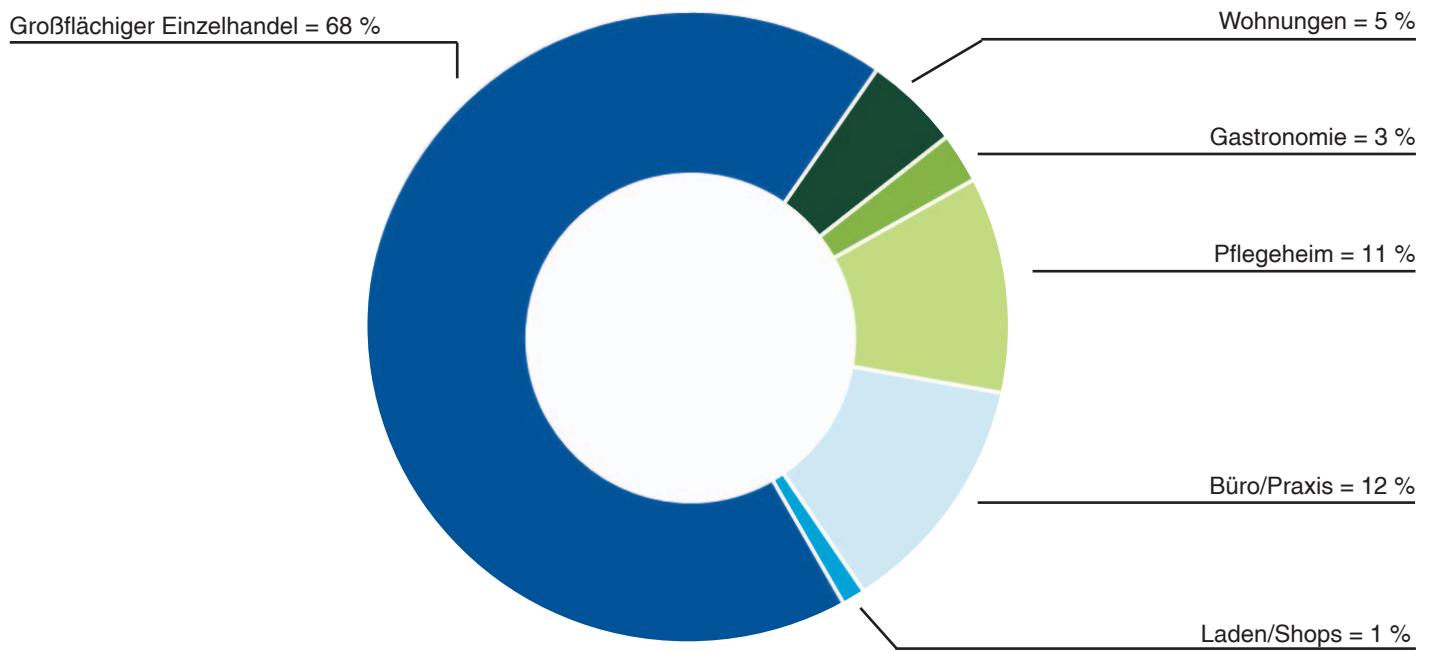
Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	03/2012
Standort	:	09496 Marienberg Johann-Ehrenfried-Wagner-Str. 3
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	AWG Mode Center
Mietfläche	:	1.065 m ²
Mietlaufzeit	:	feste Vertragslaufzeit des Mieters bis 28.02.2032 + Optionen



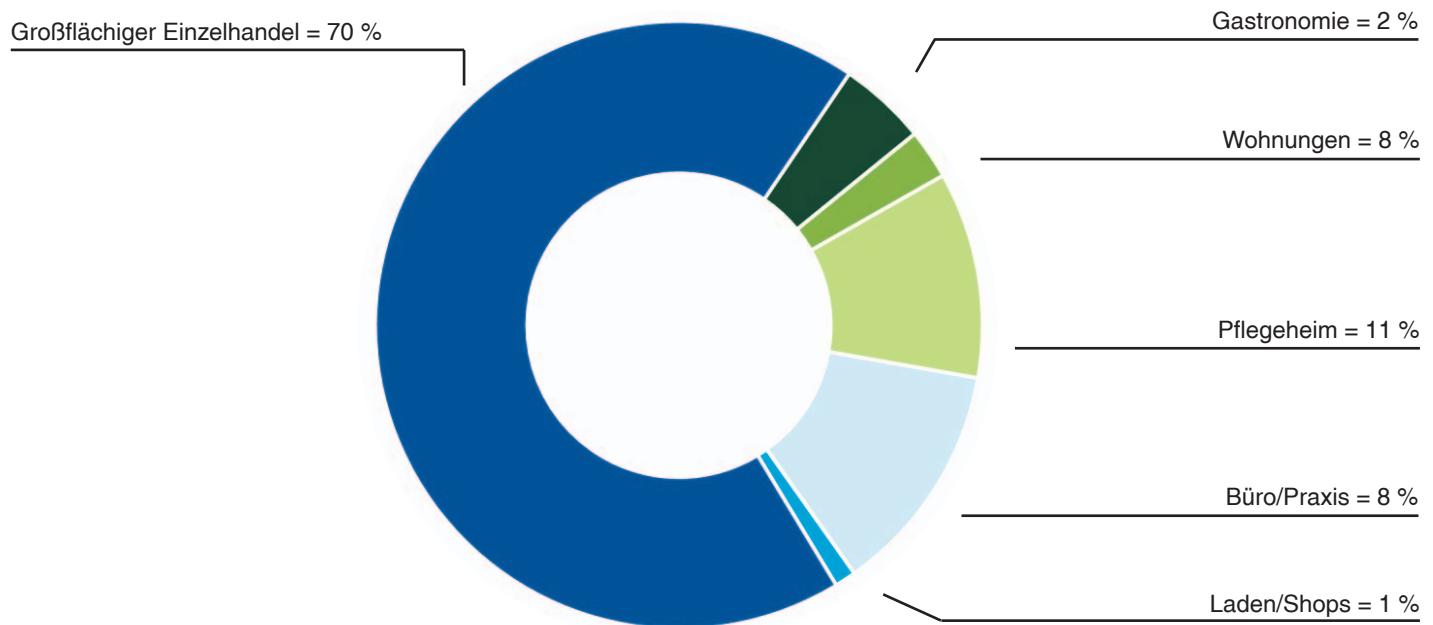
Mietfläche der Objekte nach Nutzungsart

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.



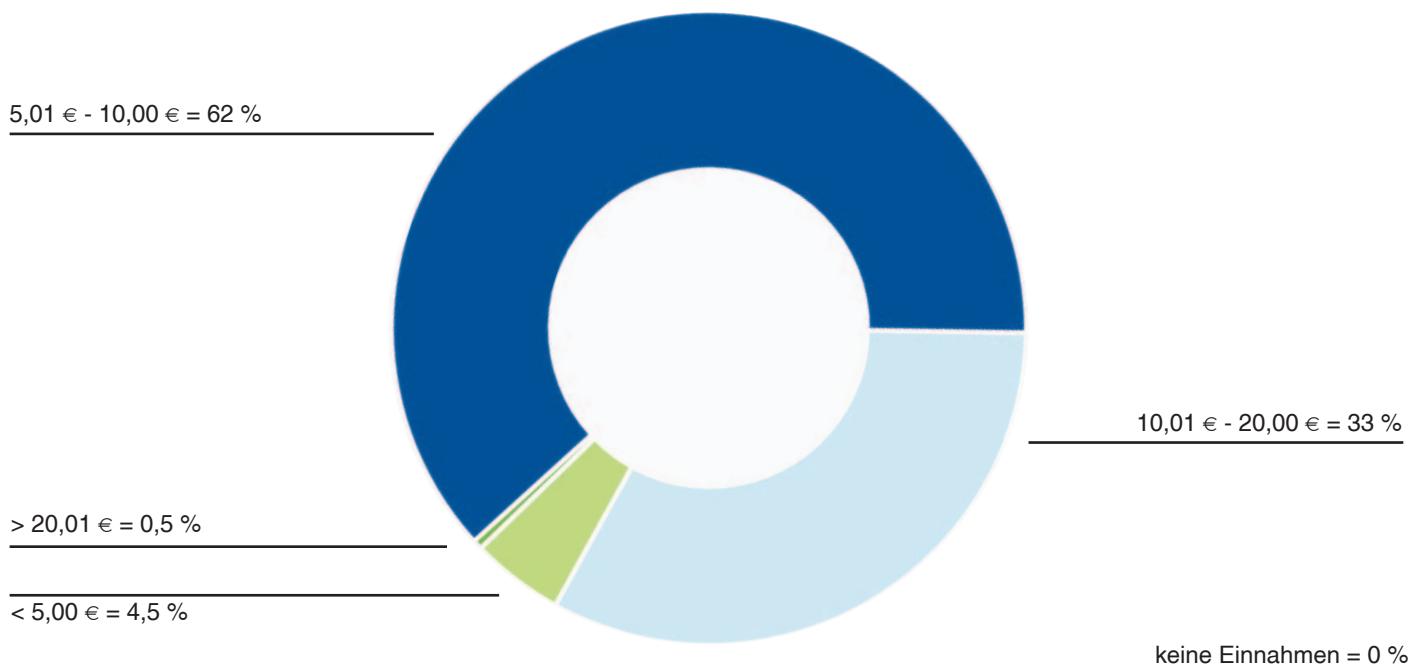
Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

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. Wohnungsgeber.



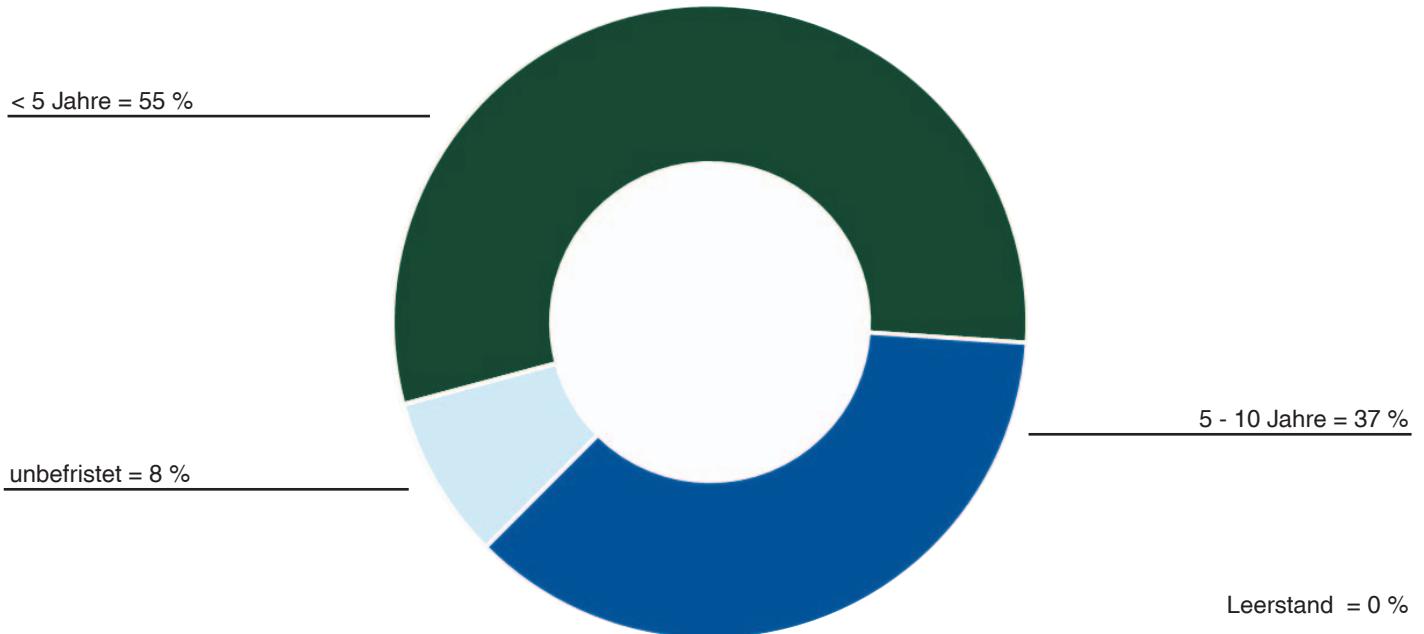
Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

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.

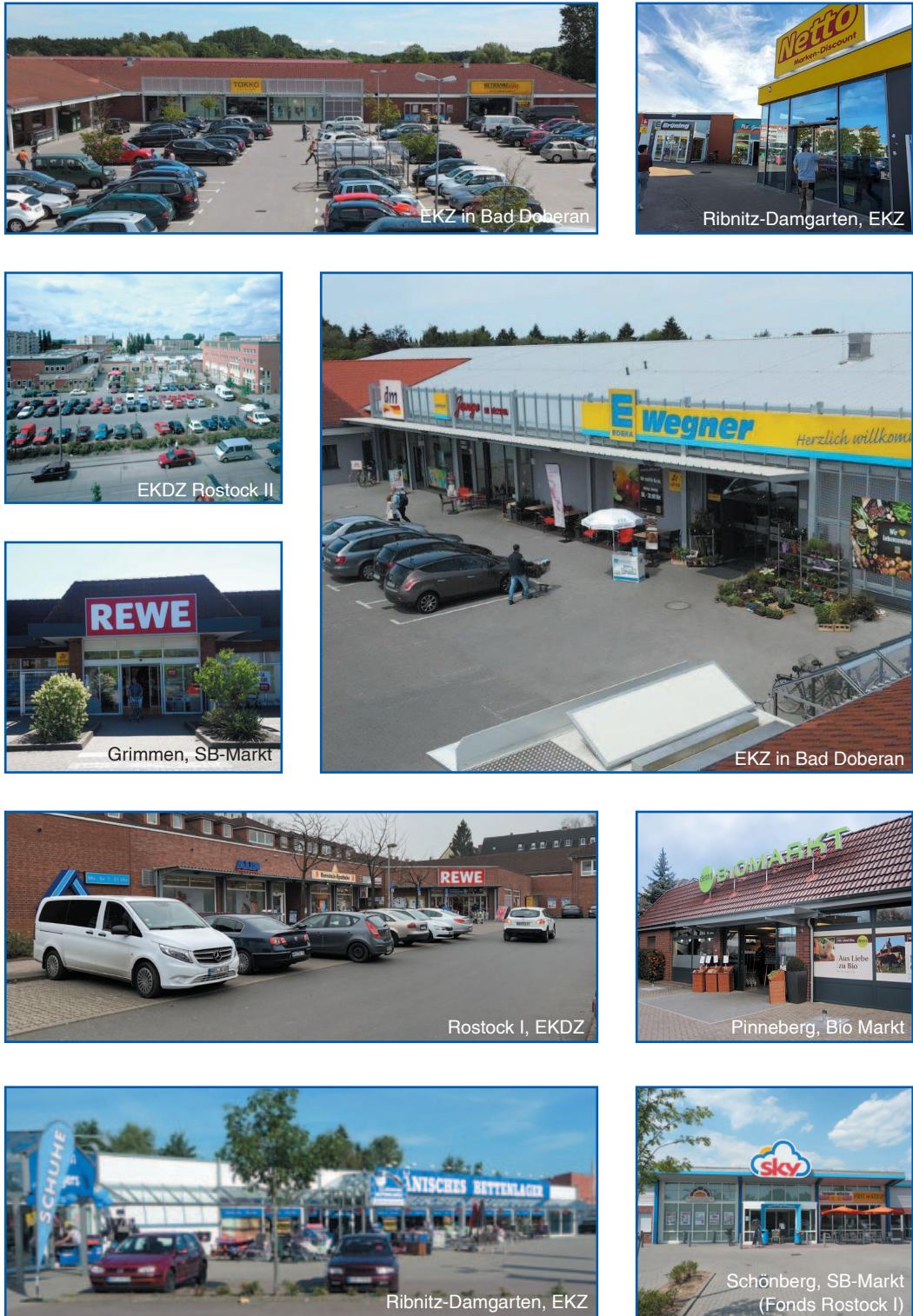


Erläuterungen:

- 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. 3,19 % in 2024.



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