OBA ZWEI

IMMOBILIEN- UND ANLAGEFONDS
VERMÖGENS-AUFBAU-PLAN

UNTERNEHMENSBERICHT 2025

Hinweis:

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

Ein Fonds der

OBA-Unternehmensgruppe

seit 1972 erfolgreich
77 Immobilienfonds
ca. 25.000 Kunden

Inhalt	Seite
Lagebericht/Ausblick	3/4
Ihre Partner	4
Gesellschaftsverlauf	5
Entwicklung der Fondsimmobilien	6/7
Stendal	8
Oschersleben	8
Dresden	8
Langenau	9
Schkeuditz	9
Brieselang	9
Bremen	10
Bad Friedrichshall	10
Schwäbisch Hall	10

Inhalt	Seite
Bornheim	11
Umkirch	11
Bremerhaven	11
Kamenz	12
Borsdorf-Panitzsch	12
Ludwigshafen	12
Marienberg	13
Gesamte Immobilieninvestitions-Analyse	14/15
Immobilienbeteiligungen	16

Sehr geehrte Gesellschafter*innen,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung Ihres OBA ZWEI Fonds im Geschäftsjahr 2025 informieren. Das Geschäftsjahr hat sich für den OBA ZWEI als Immobilienanlagegesellschaft stabil entwickelt. Die Mieteinnahmen waren stabil und die Kosten für die Instandhaltung blieben im erwarteten Rahmen. 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 Textilhandels, zu rechnen. Die Hauptmieter der Gesellschaft im Lebensmitteleinzelhandel sind von dieser Entwicklung nicht betroffen. Die nötigen Instandhaltungsaufwendungen werden durch das Alter der Objekte nicht geringer werden.

Weiter erfreulich bleibt der Ertrag aus Zinsen für Tagesgelder und Festgelder durch die zwischenzeitliche Anlage der Liquiditätsreserven, 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 ZWEI in 2025 weiter eine günstige Entwicklung genommen hat. Die Liquidität steht nun nicht nur für eventuell erforderliche Revitalisierungen der Objekte und für die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zur Verfügung, sondern auch für eine weitere Sonderausschüttung an die Gesellschafter in 2026. Langfristig steht die Liquidität für den Erhalt der stabilen jährlichen Ausschüttung und eventuelle, je nach Gesellschaftsverlauf, mögliche zusätzliche Sonderausschüttungen bereit.

Es freut uns, Ihnen auch in 2026 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 31.12.2025 von ca. 100 % erreicht, wenn man von Wohnungsmieterwechseln über das Jahresende absieht.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind angestiegen, das operative Ergebnis ist nahezu unverändert. In 2025 sind die Instandhaltungskosten erwartungsgemäß gestiegen. Weiter müssen wir leider in der Zukunft durch die politische Entwicklung 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 2025 wieder bei einigen Mietern des OBA ZWEI, da die entsprechenden Schwellenwerte der mietvertraglich vereinbarten Indexregelungen erreicht/überstiegen wurden. Jedoch erfolgte dies 2025 nicht mehr im Umfang wie die letzten Jahre seit der Corona-Krise. Einige Mietverträge wurden von den Mietern durch Ziehung ihrer ihnen zustehenden Optionen verlängert.

Bei der Laufzeitenstruktur der Mietverträge bleibt festzustellen, dass noch immer knapp 31 % 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 2025 ca. 3,28 %.

Ausschüttung und Liquidität

Nach Vorlage der Bilanzzahlen des Jahres 2025 und unter Berücksichtigung der beschriebenen Entwicklungen, kann in 2026 die beschlossene Ausschüttung um eine Sonderausschüttung erhöht werden.

Die Barreserven sind 2025 gestiegen. Die Liquidität ist als Reserve beispielsweise für Revitalisierungen und Instandhaltungen oder die planmäßigen 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 eher wieder vor höheren Kosten bei der Instandhaltung durch die gestiegenen Preise für Material und Personal im Handwerk und verschobene anstehende Revitalisierungen und Reparaturen. Weiter ist Liquidität für die planmäßigen Beteiligungsauflösungen vorzuhalten, die im Rhythmus von jeweils zwei Jahren möglich sind. Deshalb kann, aus kaufmännischer Vorsicht heraus, eine dauerhafte Erhöhung der Ausschüttung nicht erfolgen. Sonderausschüttungen könnten jedoch, wie in den letzten Jahren, weiterhin zukünftig möglich sein.

Dies hängt auch von der Entwicklung der Zinsen für die liquiden Mittel für die Rücklagen ab. 2025 wurden Zinseinnahmen gutgeschrieben, wobei die Zinseinnahmen steigen könnten, durch die zu erwartende Inflation durch den Iran-Krieg.

Ausblick

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung halten wir den OBA ZWEI weiter für ein stabiles Investment auf Immobilienbasis. Es 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 nicht mit festverzinslichen Anlagen wie Festgelder etc. vergleichbar ist. Zinseinnahmen fließen dem OBA ZWEI zu und können zeitversetzt die Ausschüttungsquote je nach sonstigem Geschäftsverlauf erhöhen.

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

Eine Auflösung der Beteiligung sollte nur im Härtefall in Betracht gezogen werden, insbesondere, da sich weiterhin die Auswirkungen der Krisen auf die Immobilienwerte auswirken werden 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, Juni 2026

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

Handelsregistergericht Mannheim HRA 104291

Komplementär
OBA Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH
Strählerweg 23
76227 Karlsruhe

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

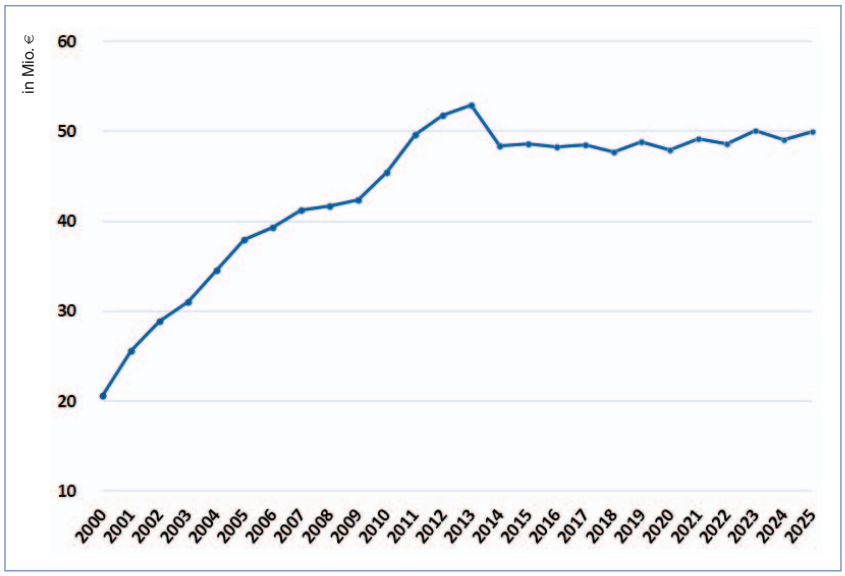
geschäftsführungsbevollmächtigt
OBA Service GmbH
Blumentorstr. 14
76227 Karlsruhe

Homepage: www.oba-online.de

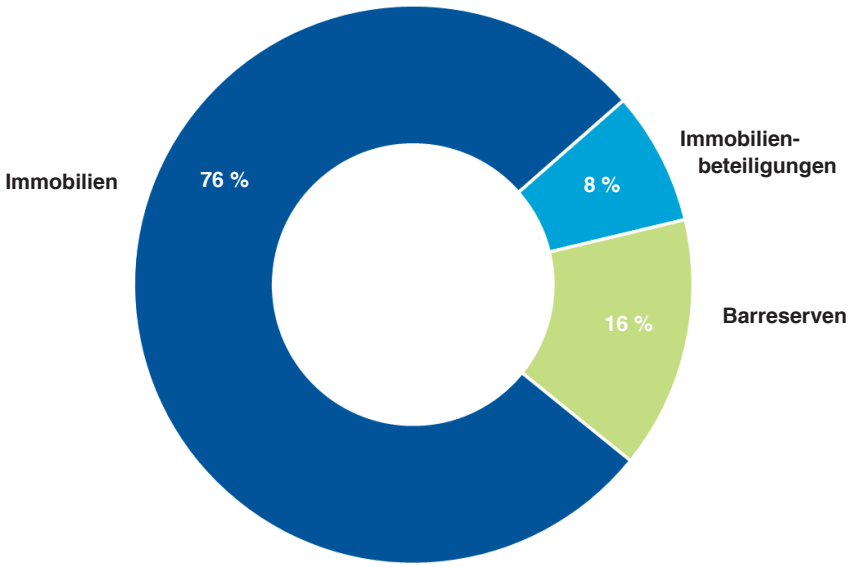
Telefonischer Ansprechpartner:
Sandra Fodi (0721) 9 43 26 12

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

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSSUMME - INKL. LIQUIDITÄT -



DIVERSIFIKATION NACH ANGELEGTEM KAPITAL PER 31.12.2025



DIE IMMOBILIENOBJEKTE

Einkaufszentrum in Bremerhaven

Einzelhandelsobjekt in Bremen

Wohn- und Geschäftshaus
in Oschersleben

Gewerbeobjekt in Bornheim

SB-Lebensmittelmarkt in Ludwigshafen

Bürogebäude in Bad Friedrichshall

Gewerbeobjekt in Umkirch

Wohn- und Geschäftshaus in Stendal

SB-Lebensmittelmarkt in Brieselang

Wohn- und Geschäftshaus in Schkeuditz

SB-Lebensmittelmarkt in Borsdorf

Gewerbeobjekt in Kamenz

Wohngebäude in Dresden

Gewerbeobjekt
in Marienberg

Seniorenpflegezentrum
in Schwäbisch Hall

Gewerbeobjekt in Langenau

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	:	Lebensmittelmarkt, Post-Lotto Shop, Wohnungen, Geldautomat
Mietfläche	:	1.081 m²

Wohn- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	06/1998
Standort	:	39387 Oschersleben Thälmannstr. 1 - 3
Bundesland	:	Sachsen-Anhalt
Mieter	:	Lebensmittelmarkt, Spielothek, Friseursalon, Büronutzung, 14 Wohnungen
Mietfläche	:	1.869 m²

Wohngebäude

Objektzugang	:	12/1998
Standort	:	01277 Dresden Eibenstocker Str. 27
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	16 Wohnungen
Mietfläche	:	1.121 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	11/1999
Standort	:	89128 Langenau Olgastr. 4
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	3.188 m²

Wohn- und Geschäftshaus

Objektzugang	:	08/2001
Standort	:	04435 Schkeuditz Ringstr. 50, 52 und 54
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Lebensmittel-Discounter, Tanzstudio Textildiscounter, Tanzstudio
Mietfläche	:	1.967 m²

SB-Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	06/2002
Standort	:	14656 Brieselang Haslacher Str. 2
Bundesland	:	Brandenburg
Mieter	:	Lebensmittelmarkt
Mietfläche	:	1.053 m²

Einzelhandelsobjekt

Objektzugang	:	11/2004
Standort	:	28779 Bremen Schwaneweder Str. 200
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Lebensmittel-Discounter, Bäckerei
Mietfläche	:	971 m²

Bürogebäude

Objektzugang	:	01/2005
Standort	:	74177 Bad Friedrichshall Friedrichsplatz 2
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Büro/Verwaltung, Bäckerei
Mietfläche	:	1.466 m²

Seniorenpflegezentrum

Objektzugang	:	07/2007
Standort	:	74523 Schwäbisch Hall Crailsheimer Str. 71
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Seniorenpflegeheim
Mietfläche	:	2.724 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2008
Standort	:	53332 Bornheim Alexander-Bell-Str. 1 Carl-Benz-Str. 1 - 3
Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Mieter	:	Autowerkstattbetrieb, Schnell-restaurant, Tankstelle
Mietfläche	:	1.488 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	10/2009
Standort	:	79224 Umkirch Rohrmatten 18
Bundesland	:	Baden-Württemberg
Mieter	:	Fahrzeugteilehandel
Mietfläche	:	2.336 m²

Einkaufszentrum

Objektzugang	:	04/2010
Standort	:	27570 Bremerhaven Schulstr./Elbestr. 89/91/93
Bundesland	:	Bremen
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter, Sanitär-fachhandel, Non-Food-Discounter Textil-Discounter, Bankautomat Geldautomat
Mietfläche	:	2.628 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	07/2010
Standort	:	01917 Kamenz Wilhelm-Weiße-Str. 1
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Möbeldiscountmarkt
Mietfläche	:	1.001 m²

SB-Lebensmittelmarkt

Objektzugang	:	01/2011
Standort	:	04451 Borsdorf-Panitzsch Otto-von-Guerike-Str. 2
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter
Mietfläche	:	1.037 m²

SB-Lebensmittelmarkt

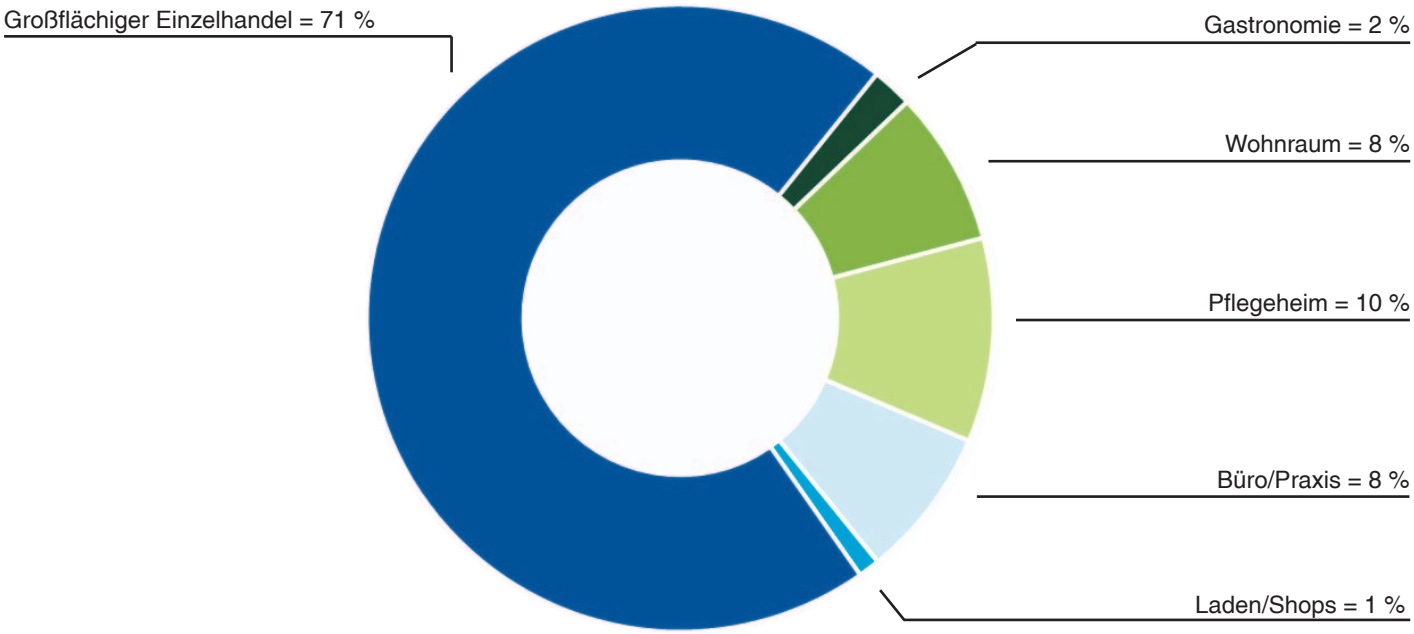
Objektzugang	:	08/2011
Standort	:	67069 Ludwigshafen Londoner Ring 5
Bundesland	:	Rheinland-Pfalz
Mieter	:	Lebensmitteldiscounter Photovoltaikanlage
Mietfläche	:	1.136 m²

Gewerbeobjekt

Objektzugang	:	03/2012
Standort	:	09496 Marienberg Johann-Ehrenfried-Wagner-Str. 3
Bundesland	:	Sachsen
Mieter	:	Modemarkt
Mietfläche	:	1.065 m²

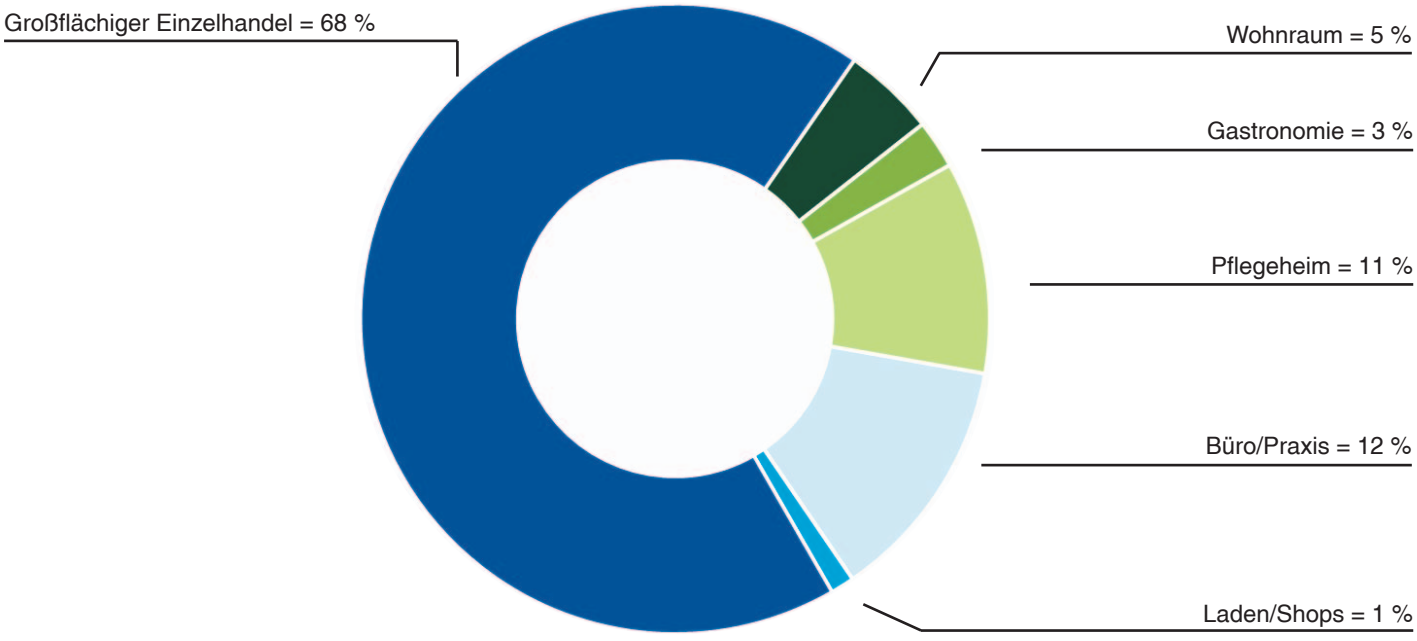
Mietfläche der Objekte nach Nutzungsart

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.



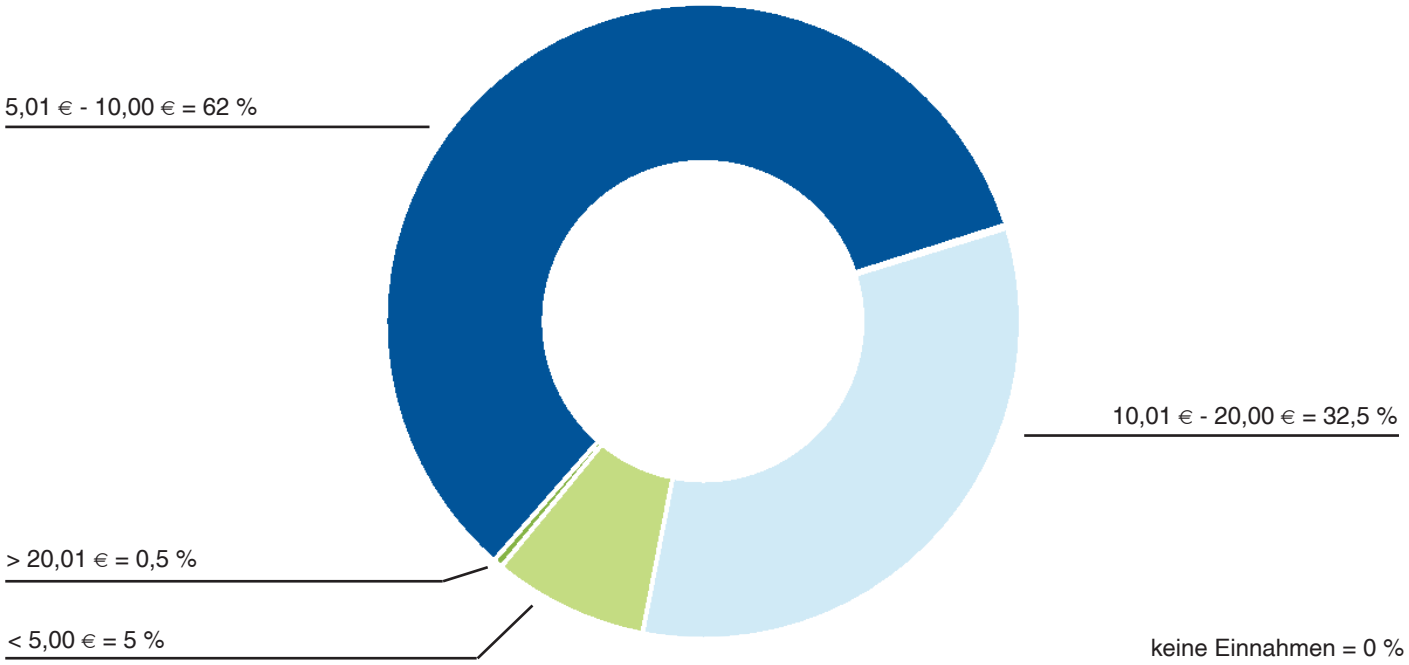
Mieteinnahmenstruktur der Objekte nach Nutzungsart

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.



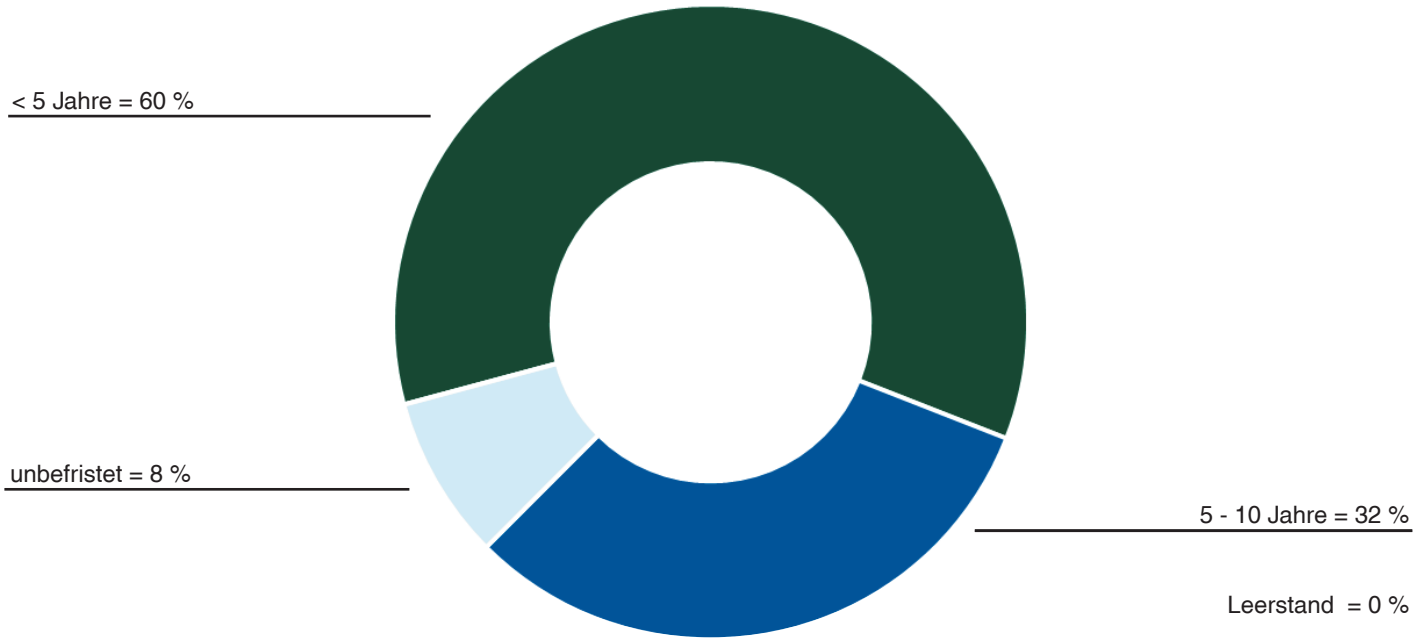
Struktur der Miete pro m² - Mietpreis pro Monat

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

Immobilienbeteiligungen

Zusätzlich wurde in verschiedenen Immobilienbeteiligungen investiert. Die durchschnittliche Ausschüttungsquote betrug ca. 3,28 % in 2025.

EKZ in Bad Doberan

Ribnitz-Damgarten, EKZ

EKDZ Rostock II

EKZ in Bad Doberan

Grimmen, SB-Markt

Rostock I, EKDZ

Pinneberg, Bio Markt

Ribnitz-Damgarten, EKZ

Schönberg, SB-Markt
(Fonds Rostock I)

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