

JAHRESREPORT

Q4 2025 — Jahresreport

Müller Immobilien GmbH

BERICHTSZEITRAUM

01. Oktober – 31. Dezember 2025 3 Objekte, 12 Einheiten

Datenstand 22.01.2026

PORTFOLIO

Belegung 94 % · Bestand stabil

BERICHTSAUTOR

MARKTFORM Disposition

Freigabe: M. Storch

VORWORT

Sehr geehrter Herr Müller,

hier ist Ihr Jahresreport zum Geschäftsjahr 2025 — mit Schwerpunkt auf dem vierten Quartal und einem Ausblick auf 2026. Das Jahr endet operativ stabil, finanziell unter Budget und mit signifikanten Fortschritten auf dem CO2-Pfad. Die Highlights und offenen Punkte finden Sie auf den folgenden Seiten.

INHALT

02 Management Summary

Der Berichtszeitraum im Überblick · KPIs · Top-Erkenntnisse

03 Operative Performance

Mieter-Anliegen · Reaktionszeit · Service-Level

04 Finanzen

Plan vs. Ist je Cluster · Cluster-Bilanz

05 Energie & ESG

Strom, Wärme, Wasser · CO2-Pfad 2030

06 Aktionen & Ausblick

Freigaben · Vertragsfristen · Termine

MANAGEMENT SUMMARY

Der Berichtszeitraum im Überblick.

Q4 2025 schließt mit FM-Kosten von 40.180 € ab — 5 % unter Quartalsplanung. Über das Gesamtjahr 2025 liegt das Portfolio bei 153.480 € FM-Kosten, das entspricht einer Einsparung von 7 % vs. Jahresplan. Operativ wurden 2025 insgesamt 487 Mieter-Anliegen bearbeitet (89 % WhatsApp/SMS), durchschnittliche Reaktionszeit 13 Minuten, SLA-Erfüllung im Jahresmittel 97,8 %. Highlights 2025: LED-Umrüstung Treppenhäuser Q7 abgeschlossen (Inbetriebnahme November), Wartungsvertrag Aufzüge T1 erneuert (-12 % Kosten), Energiemonitoring auf allen drei Objekten produktiv. CO2-Intensität 2025: 35 kg/m² — Ziel 2030 sind 18 kg/m², wir liegen damit auf Plan-Kurs.

BELEGUNG

94 %

Jahresmittel 2025

+1% YoY

FM-KOSTEN 2025

153.480 €

-7 % vs. Jahresplan

Plan: 165.200

SERVICE-LEVEL

97,8 %

Jahresmittel 2025

+0,8 PP YoY

CO2-INTENSITÄT

35 kg/m²

Gesamtjahr 2025

-6 % YoY

TOP 3 ERKENNTNISSE

01 Operativ stabil über Plan.

Reaktionszeiten und SLA-Erfüllung deutlich über Branchen-Benchmark im Berichtszeitraum Q4 2025.

02 Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

Kosten im Berichtszeitraum unter Planwert — getrieben durch disziplinierte Vergabe und gezielte Disposition statt Pauschal-Wartung.

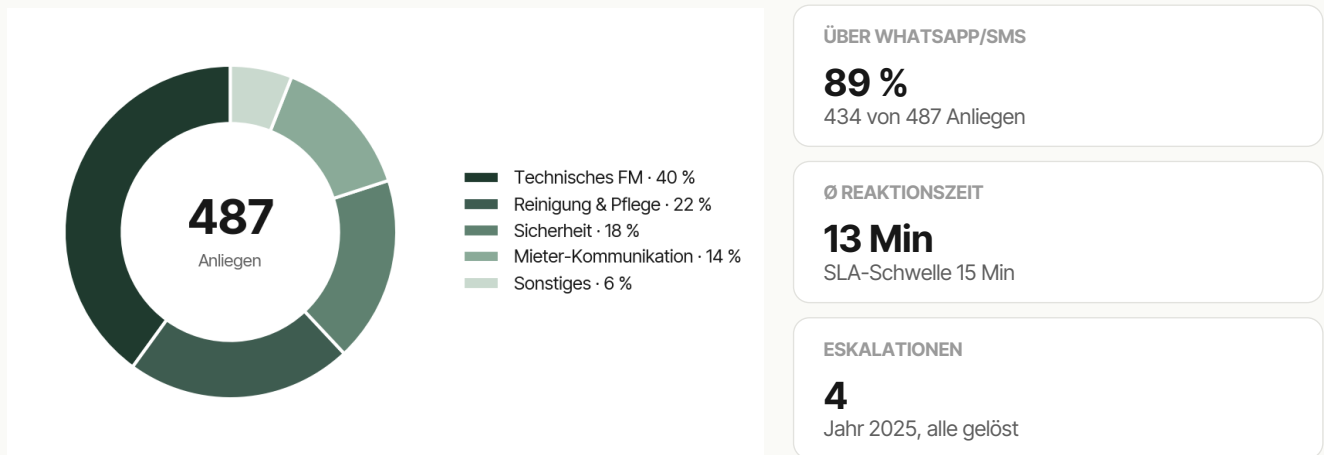
03 Entscheidungen mit Zeitdruck.

Genehmigungen und Maßnahmen mit zeitlicher Komponente sind im Aktionen-Block auf Seite 6 priorisiert dokumentiert.

MIETER-SERVICE

487 Anliegen im Berichtszeitraum.

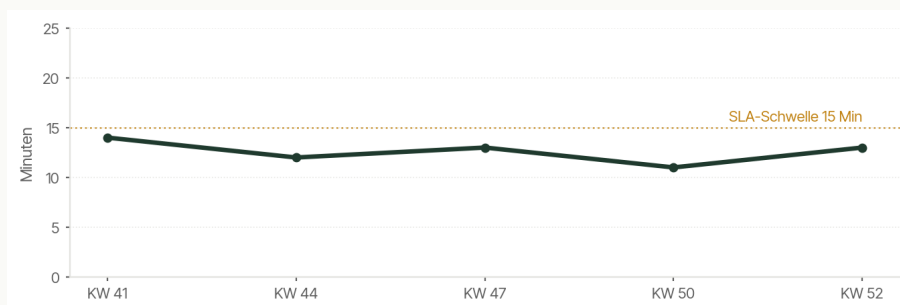
Im Berichtszeitraum wurden 487 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE

Datum	Objekt	Kategorie	Kanal	Reaktion	Status
28.12.	Q7 Mannheim	Silvester-Bereitschaft	Geplant	—	Erledigt
12.12.	T1 Heidelberg	Heizung kalt EG	WhatsApp	11 Min	Erledigt
28.11.	B-Park 3	Glasbruch Eingangstür	WhatsApp	8 Min	Erledigt
14.11.	Q7 Mannheim	LED-Inbetriebnahme	Geplant	—	Abgeschlossen
22.10.	B-Park 3	Aufzug-Inspektion jährlich	Geplant	—	Erledigt
08.10.	T1 Heidelberg	Wasserschaden Sanitär	WhatsApp	14 Min	Erledigt

REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF



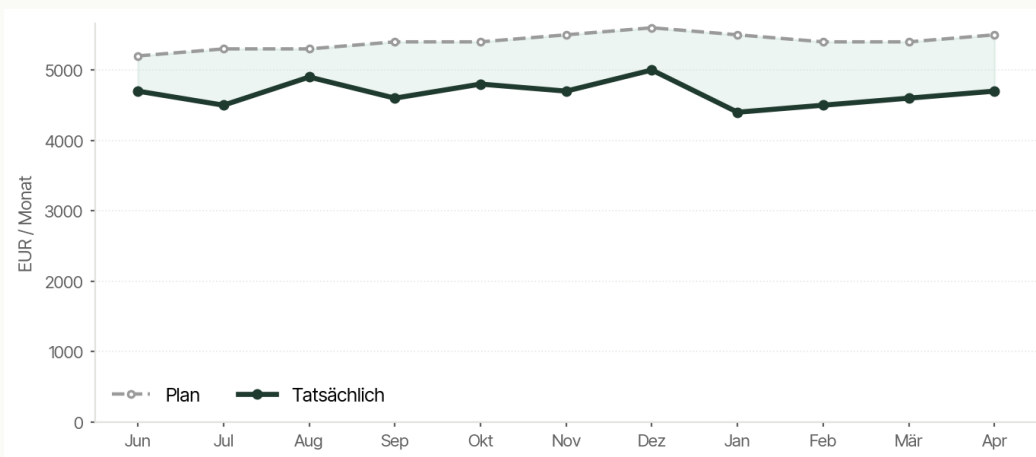
FINANZEN Q4 2025

Plan vs. Ist je Service-Cluster.

Service-Cluster	Plan 2025	Ist 2025	Abweichung	Anteil
Basis-FM (Betrieb, Wartung)	82.000 €	76.480 €	-5.520 € (-7 %)	50 %
Reinigung & Pflege	33.600 €	31.280 €	-2.320 € (-7 %)	20 %
Mieter-Services	13.200 €	12.180 €	-1.020 € (-8 %)	8 %
Eigentümer-Services	20.400 €	19.520 €	-880 € (-4 %)	13 %
Energie & Medien	16.000 €	14.020 €	-1.980 € (-12 %)	9 %
Gesamt 2025	165.200 €	153.480 €	-11.720 € (-7 %)	100 %

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit 11.720 € unter Plan ab — eine Quote von -7 %. Die Einsparungen verteilen sich gleichmäßig über alle Cluster, mit dem größten Hebel im Energiebereich (-12 %). Das Jahresergebnis ist die beste FM-Kostenbilanz seit Vertragsbeginn 2023.

PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE



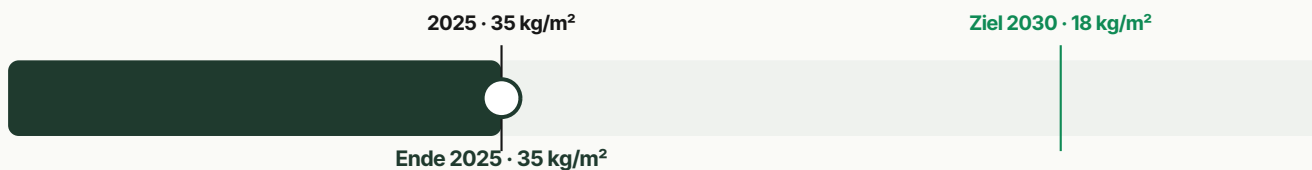
ENERGIE & ESG

Auf Kurs zum CO2-Ziel 2030.

	Q4 2025	Jahr 2025	Jahr 2024	vs. Vorjahr
Strom	24,1 MWh	94,2 MWh	100,3 MWh	-6 %
Wärme	62,4 MWh	152,8 MWh	169,1 MWh	-10 %
Wasser	488 m ³	1.968 m ³	1.920 m ³	+3 %
CO2	9,4 t	35 kg/m ²	37 kg/m ²	-6 %

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

35 kg/m² aktuell · 18 kg/m² als Ziel.



2025 war energetisch das bisher beste Jahr. Strom -6 %, Wärme -10 %, CO2 -6 %. Die LED-Umrüstung in Q7 (November) sorgt bereits ab Q4 für sichtbare Strom-Einsparungen. Mit der für Q4 2026 geplanten 120-kWp-PV-Anlage in B-Park 3 erwarten wir ab 2027 weitere -18 t CO2 pro Jahr — wir bleiben im Pfad zum 2030er Ziel von 18 kg/m².

EIGENTÜMER-AKTIONEN

Entscheidungen und Empfehlungen.

Vorbereitung Mietvertrags-Verlängerung Steiner Logistik

Strategisch

Q7 Mannheim · läuft aus 04.08.2026 · 480 m² Logistikfläche

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Verhandlungsstart April 2026, Angebot mit 5-Jahres-Option und ESG-Klausel.

Capex-Planung 2026 freigeben

Routine

Dachsanierung Q7 · PV-Anlage B-Park 3 · Lobby T1 · Lade-Infrastruktur Q7

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Detail-Freigaben quartalsweise. Capex-Volumen 2026 voraussichtlich 300.000 €.

VERTRAGSFRÜHWARNUNG

Mietvertrag Steiner Logistik (Q7) · läuft aus 04.08.2026

Drei Mietverträge laufen 2026 aus: Steiner Logistik (Q7, 04.08.), Lindemann GmbH (T1, 30.09.), Krause Notariat (B-Park 3, 31.07.). Status: Steiner und Lindemann in Verlängerung, Krause Auszug avisiert (Nachvermietung läuft).

AUSBLICK JANUAR

Q1 2026	Capex-Freigaben für PV B-Park 3 und Dachsanierung Q7	Strategisch
Q2 2026	Mietvertrags-Verhandlung Steiner Logistik	Strategisch
Q3 2026	Auszug-Übergabe Krause Notariat + Nachvermietung	Operativ
Q4 2026	PV-Anlage B-Park 3 Inbetriebnahme	Capex
Jahresziel 2026	CO ₂ -Intensität unter 30 kg/m ²	Strategisch