

MONATSREPORT

April 2026

Müller Immobilien GmbH

BERICHTSZEITRAUM

01. – 30. April 2026

Datenstand 02.05.2026

PORTFOLIO

3 Objekte, 12 Einheiten

Belegung 94 % · Bestand stabil

BERICHTSAUTOR

MARKTFORM Disposition

Freigabe: M. Storch

VORWORT

Sehr geehrter Herr Müller,

der April war für Ihr Portfolio in der Metropolregion Rhein-Neckar ein guter Monat. Die operativen Kennzahlen liegen erneut über Plan, Reaktionszeiten sind kurz, das Service-Level übertrifft die SLA-Zusagen. Drei Genehmigungen warten auf Ihre Freigabe — eine davon ist zeitkritisch, weil eine KfW-Frist Ende Mai abläuft. Details 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.

Die FM-Kosten lagen im April 14 % unter Plan (11.830 € statt 13.600 €). Treiber waren ein milder Witterungsverlauf (Heizenergie -29 % vs. Plan), eine straffe Reinigungsdisposition und der späte Saisonbeginn beim Außenflächenservice. Operativ wurden 47 Mieter-Anliegen bearbeitet, davon 89 % über WhatsApp/SMS — bei einer Durchschnittsreaktionszeit von 12 Minuten. Die SLA-Erfüllung über alle Service-Cluster lag bei 98,4 %, ein Plus von 1,2 Prozentpunkten gegenüber März. Drei Genehmigungen warten auf Ihre Freigabe: eine zeitkritische Reparatur an der Aufzugssteuerung Q7 Mannheim (4.200 €), ein mieterseitiger Umbau in T1 Heidelberg (18.500 €, gemäß Vertrag) und ein LED-Tausch in B-Park 3 Ludwigshafen (9.800 €, KfW-Förderbescheid liegt vor, Antragsfrist 31.05.). Wir empfehlen Freigabe in allen drei Fällen — Details auf Seite 6.

BELEGUNG

94 %

11 von 12 Einheiten

+2 % YoY

FM-KOSTEN APRIL

11.830 €

-13 % vs. Plan

Plan: 13.600

SERVICE-LEVEL

98,4 %

alle SLAs erfüllt

+1,2 PP MoM

CO2-INTENSITÄT

32 kg/m²

YTD-Bilanz

-8 % YoY

TOP 3 ERKENNTNISSE

01 Operativ stabil über Plan.

Reaktionszeiten und SLA-Erfüllung deutlich über Branchen-Benchmark im Berichtszeitraum April 2026.

02 Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

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

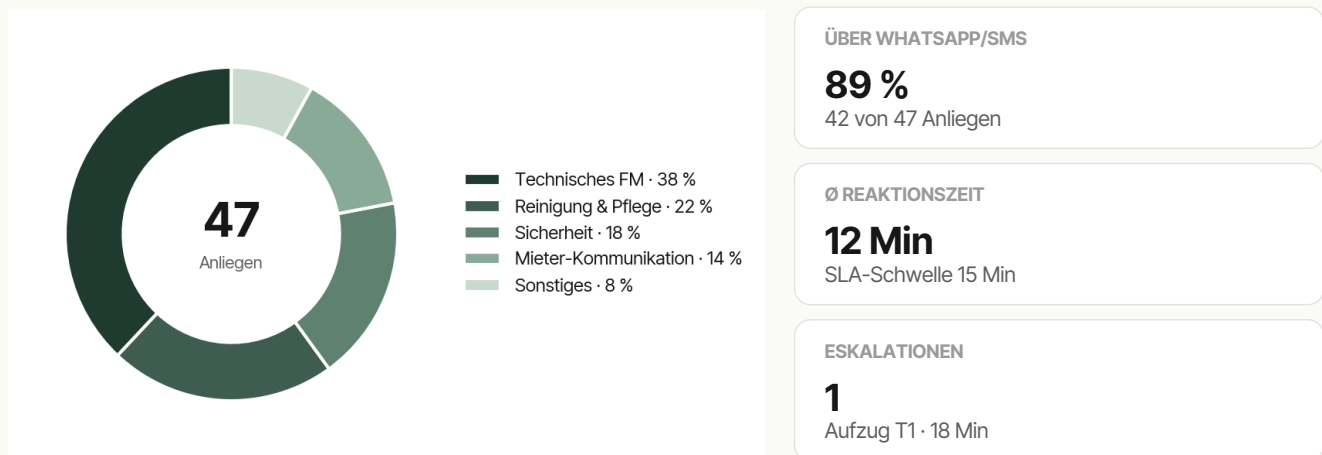
03 Entscheidungen mit Zeitdruck.

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

MIETER-SERVICE

47 Anliegen im Berichtszeitraum.

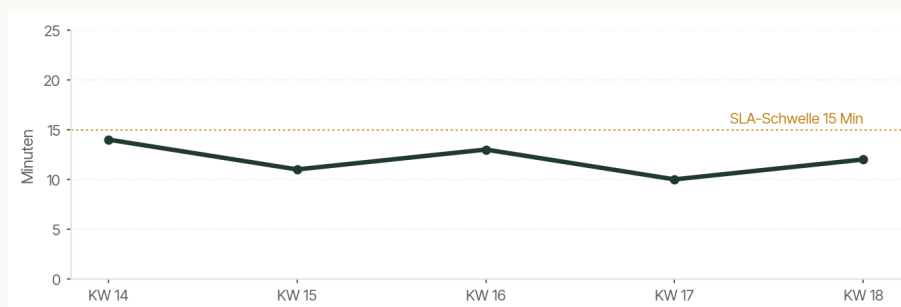
Im Berichtszeitraum wurden 47 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE

Datum	Objekt	Kategorie	Kanal	Reaktion	Status
28.04.	Q7 Mannheim	HKL — Heizung kalt	WhatsApp	8 Min	Erledigt
26.04.	T1 Heidelberg	Aufzug-Ausfall (eskaliert)	WhatsApp	12 Min	Erledigt
22.04.	Q7 Mannheim	Schlüsselverlust	WhatsApp	5 Min	Erledigt
20.04.	T1 Heidelberg	Brandmelde-Wartung	Geplant	—	Erledigt
15.04.	B-Park 3	Auszug-Vorbereitung	E-Mail	Wartung	In Arbeit
08.04.	Q7 Mannheim	Klima zu warm	WhatsApp	9 Min	Erledigt

REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF



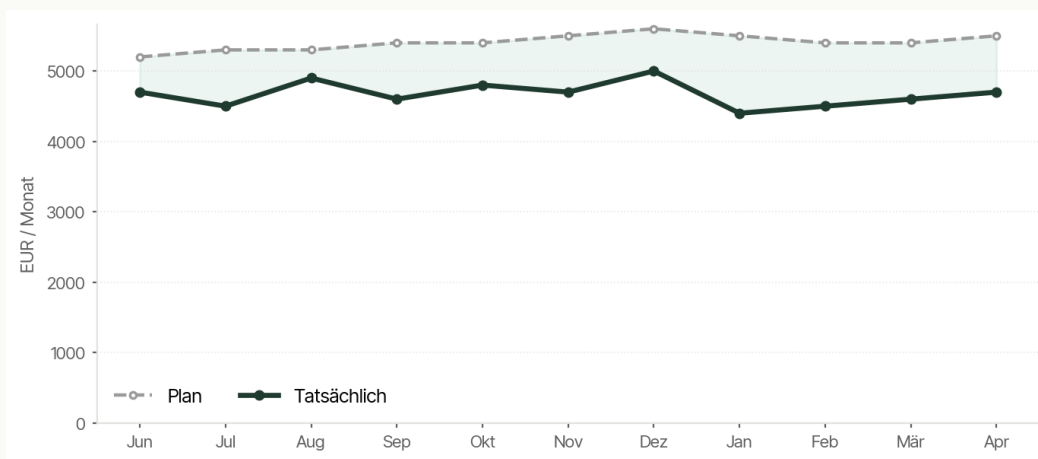
FINANZEN APRIL 2026

Plan vs. Ist je Service-Cluster.

Service-Cluster	Plan	Ist	Abweichung	Anteil
Basis-FM (Betrieb, Wartung)	6.500 €	5.820 €	-680 € (-10 %)	49 %
Reinigung & Pflege	2.800 €	2.450 €	-350 € (-13 %)	21 %
Mieter-Services	1.200 €	1.050 €	-150 € (-13 %)	9 %
Eigentümer-Services	1.700 €	1.510 €	-190 € (-11 %)	13 %
Energie & Medien	1.400 €	1.000 €	-400 € (-29 %)	8 %
Gesamt	13.600 €	11.830 €	-1.770 € (-13 %)	100 %

1.770 € unter Plan im April — primär getrieben durch milden Witterungsverlauf (Energie -400 €) und straffe Reinigungsdisposition (-350 €). Kumuliert seit Jahresbeginn liegen die FM-Kosten 7.680 € unter der Jahresplanung, das entspricht einer Einsparung von 14 %. Wir halten diesen Pfad voraussichtlich bis Q3, danach rechnen wir mit saisonalen Mehrausgaben für Außenflächenpflege.

PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE



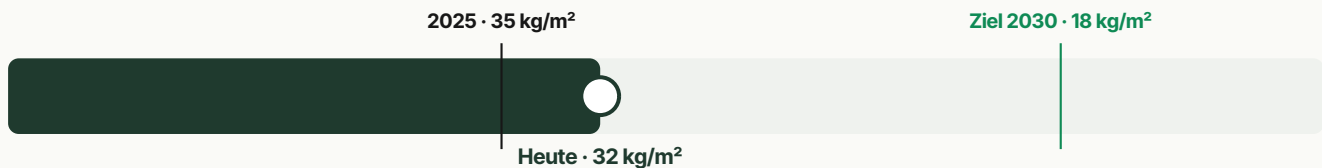
ENERGIE & ESG

Auf Kurs zum CO2-Ziel 2030.

	April 2026	YTD 2026	YTD 2025	vs. Vorjahr
Strom	6,8 MWh	82 MWh	87 MWh	-6 %
Wärme	9,2 MWh	124 MWh	141 MWh	-12 %
Wasser	152 m ³	1.840 m ³	1.800 m ³	+2 %
CO2	2,4 t	32 kg/m ²	35 kg/m ²	-9 %

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

32 kg/m² aktuell · 18 kg/m² als Ziel.



Die CO2-Intensität sinkt schneller als der ursprünglich geplante Pfad — wir liegen mit 32 kg/m² YTD rund 9 % unter Vorjahr und bereits halbwegs auf dem Weg zum Ziel von 18 kg/m² bis 2030. Treiber: LED-Umrüstung in den Treppenhäusern Q7, neue Vorlauftemperatur-Steuerung der Heizungsanlage und ein milder Winter. Mit der für Q4 geplanten 120-kWp-PV-Anlage in B-Park 3 (Capex freigegeben) erwarten wir ab 2027 weitere -18 t CO2 pro Jahr.

EIGENTÜMER-AKTIONEN

Entscheidungen und Empfehlungen.

Reparatur Aufzugssteuerung — Q7 Mannheim

Zeitkritisch

4.200 € · Defekter Frequenzumrichter, Gewährleistung abgelaufen

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Freigeben. Aufzug muss bis spätestens 15. Mai wieder laufen, sonst SLA-Verstoß bei Steiner Logistik und Risiko einer Mietminderung.

Mieterumbau Trennwände — T1 Heidelberg

Routine

18.500 € · Mieter Lindemann GmbH, gem. Vertrag § 7

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Freigeben. Mieter trägt Kosten via Sonderumlage, kein finanzielles Risiko für Eigentümer. Sicherung der Mieterbindung.

LED-Tausch Halle B — B-Park 3 Ludwigshafen

Zeitkritisch

9.800 € · Amortisation 2,3 Jahre · KfW 263 Förderbescheid liegt vor

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Freigeben. Förderantrag verfällt am 31. Mai 2026. Ohne KfW-Anteil steigt die Amortisation auf 4,1 Jahre.

VERTRAGSFRÜHWARNUNG

Mietvertrag Steiner Logistik (Q7) · läuft aus 04.08.2026

480 m² Logistikfläche, monatliche Miete 4.200 €, indexiert seit 2023. Verhandlungsstart Anfang Mai · vorbereitet wird ein Verlängerungsangebot mit 5-Jahres-Option und ESG-Klausel (PV-Eigenstrom-Bezug). Nachvermietung würde im aktuellen Markt 3–4 Monate Leerstand bedeuten.

AUSBLICK MAI

14.05.	Brandschutz-Wartung Q7 Mannheim	Termin gebucht
19.05.	Aufzugs-TÜV T1 Heidelberg	Termin gebucht
24.05.	Empfohlene Freigabe LED-Tausch	vor KfW-Frist
28.05.	Klimaanlagen-Wartung Q7	Saison-Vorbereitung
31.05.	Frist KfW-Förderantrag	harte Deadline