

MONATSREPORT

# Februar 2026

Müller Immobilien GmbH

**BERICHTSZEITRAUM**

**01. – 28. Februar 2026**

Datenstand 04.03.2026

**PORTFOLIO**

**3 Objekte, 12 Einheiten**

Belegung 94 % · Bestand stabil

**BERICHTSAUTOR**

**MARKTFORM Disposition**

Freigabe: M. Storch

VORWORT

**Sehr geehrter Herr Müller,**

der Februar lief operativ ruhig und finanziell weiterhin unter Plan. Die LED-Umrüstung in Q7 zeigt erste Wirkung in der Energiebilanz, und alle SLA-Zusagen wurden eingehalten. Eine Genehmigung wartet auf Ihre Entscheidung. Details 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 Februar 9 % unter Plan (11.980 € statt 13.100 €). Energieeinsparung +20 % gegenüber Januar dank steigender Außentemperaturen ab Mitte Februar. Operativ wurden 41 Mieter-Anliegen bearbeitet, 91 % über WhatsApp/SMS, Reaktionszeit 11 Minuten. SLA-Erfüllung stieg auf 98,2 %. Eine Genehmigung wartet: ein Aufzugs-Notruf-Update T1 Heidelberg (5.400 €, gesetzliche Anforderung). Empfehlung: Freigabe — Details auf Seite 6.

BELEGUNG

**94 %**

11 von 12 Einheiten

+2 % YoY

FM-KOSTEN FEB

**11.980 €**

-9 % vs. Plan

Plan: 13.100

SERVICE-LEVEL

**98,2 %**

alle SLAs erfüllt

+0,4 PP MoM

CO2-INTENSITÄT

**7,4 kg/m<sup>2</sup>**

Monatswert Februar

-10 % YoY

TOP 3 ERKENNTNISSE

**01** Operativ stabil über Plan.

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

**02** Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

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

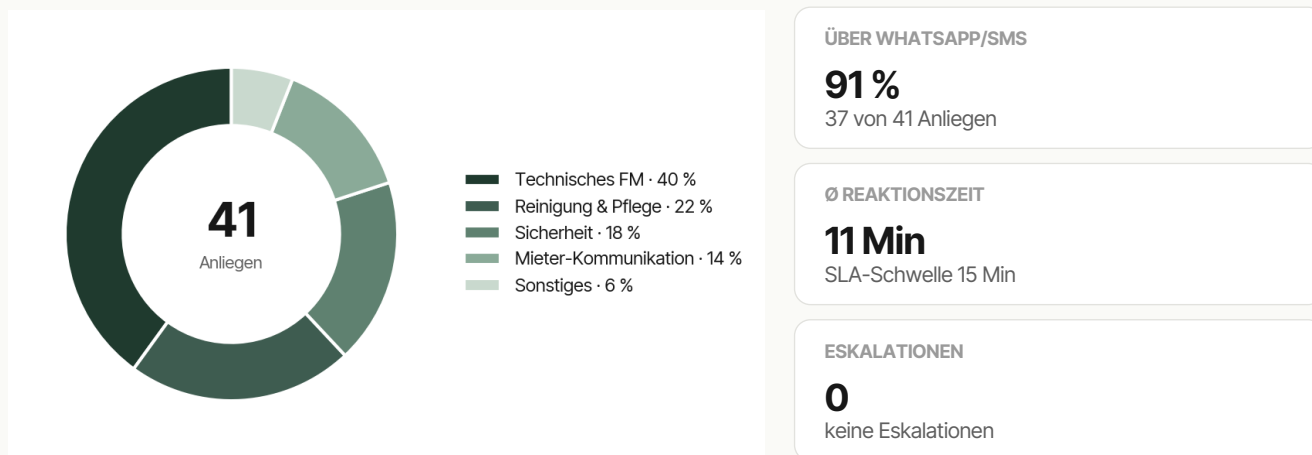
**03** Entscheidungen mit Zeitdruck.

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

**MIETER-SERVICE**

## 41 Anliegen im Berichtszeitraum.

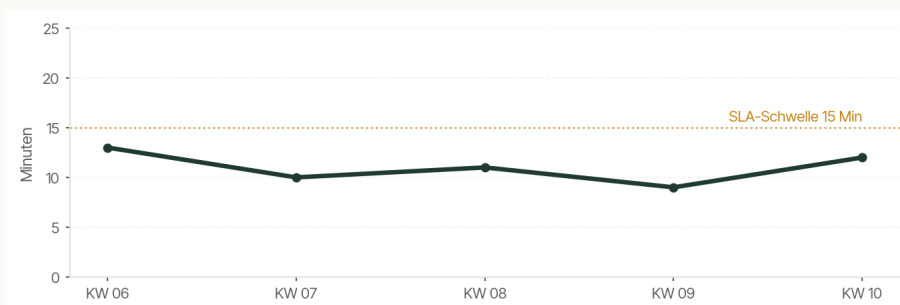
Im Berichtszeitraum wurden 41 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



**AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE**

Datum	Objekt	Kategorie	Kanal	Reaktion	Status
26.02.	Q7 Mannheim	Tür Tiefgarage schließt nicht	WhatsApp	8 Min	Erledigt
23.02.	T1 Heidelberg	Aufzug-Geräusche	WhatsApp	10 Min	Erledigt
18.02.	B-Park 3	Hallenbeleuchtung dunkel	WhatsApp	12 Min	Erledigt
12.02.	Q7 Mannheim	Fenster-Reinigung	Geplant	—	Erledigt
08.02.	T1 Heidelberg	Heizung Konferenzraum	WhatsApp	9 Min	Erledigt
04.02.	Q7 Mannheim	Brandmelder-Fehlalarm	WhatsApp	13 Min	Erledigt

**REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF**



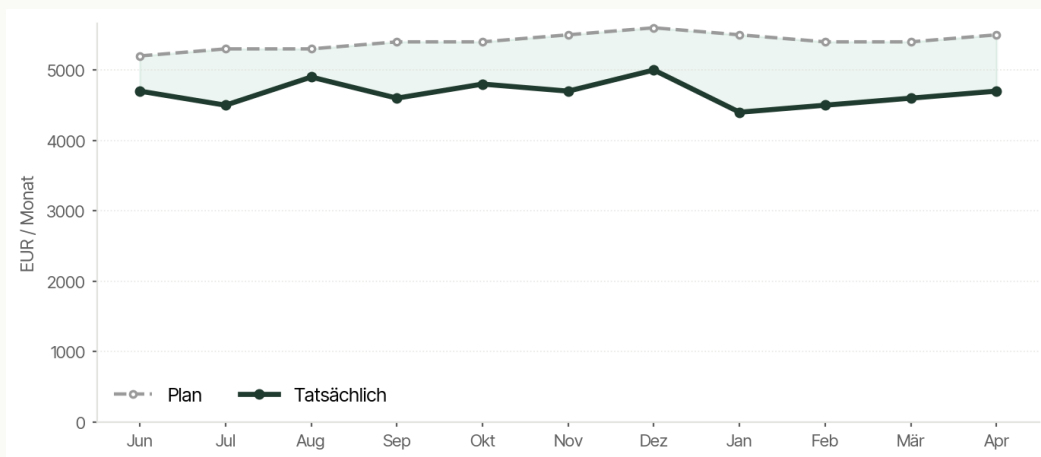
FINANZEN FEBRUAR 2026

**Plan vs. Ist je Service-Cluster.**

Service-Cluster	Plan	Ist	Abweichung	Anteil
Basis-FM (Betrieb, Wartung)	6.400 €	5.910 €	-490 € (-8 %)	49 %
Reinigung & Pflege	2.800 €	2.520 €	-280 € (-10 %)	21 %
Mieter-Services	1.100 €	1.020 €	-80 € (-7 %)	9 %
Eigentümer-Services	1.700 €	1.490 €	-210 € (-12 %)	13 %
Energie & Medien	1.100 €	1.040 €	-60 € (-5 %)	8 %
<b>Gesamt</b>	<b>13.100 €</b>	<b>11.980 €</b>	<b>-1.120 € (-9 %)</b>	<b>100 %</b>

1.120 € unter Plan im Februar — solide Einsparungen über alle Cluster, getrieben durch konsequente Vergabe und milde zweite Monatshälfte. YTD liegt das Portfolio nach zwei Monaten 1.900 € unter Plan (-7 %). Wir halten diesen Pfad voraussichtlich bis Q2.

**PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE**



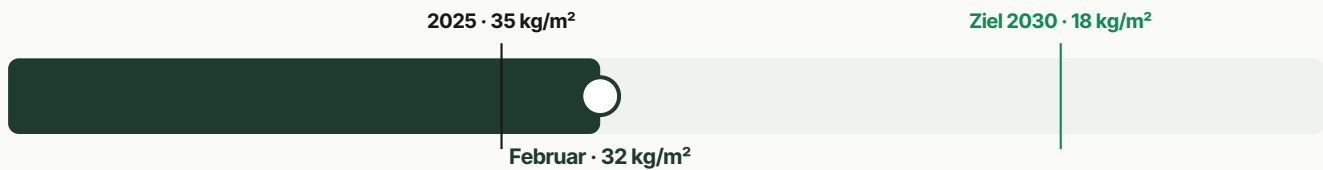
ENERGIE & ESG

**Auf Kurs zum CO2-Ziel 2030.**

	Februar 2026	YTD 2026	YTD 2025	vs. Vorjahr
<b>Strom</b>	7,1 MWh	15,3 MWh	16,4 MWh	-7 %
<b>Wärme</b>	20,8 MWh	44,4 MWh	51,2 MWh	-13 %
<b>Wasser</b>	148 m <sup>3</sup>	312 m <sup>3</sup>	302 m <sup>3</sup>	+3 %
<b>CO2</b>	7,4 t	15,5 kg/m <sup>2</sup>	17,2 kg/m <sup>2</sup>	-10 %

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

**32 kg/m<sup>2</sup> aktuell · 18 kg/m<sup>2</sup> als Ziel.**



Die LED-Umrüstung in den Treppenhäusern Q7 (Inbetriebnahme November 2025) zeigt erste klare Effekte. Strom YTD -7 % vs. Vorjahr, Wärme -13 % bei vergleichbaren Außentemperaturen. Wir liegen damit im Pfad zum CO2-Ziel 2030 deutlich vor Plan.

EIGENTÜMER-AKTIONEN

## Entscheidungen und Empfehlungen.

### Aufzugs-Notruf-Update T1 Heidelberg

**Pflicht**

5.400 € · Gesetzliche Anforderung gem. BetrSichV bis 30.06.2026

**EMPFEHLUNG**

Empfehlung: Freigeben. Pflichtmaßnahme — bei Versäumnis Stilllegung durch TÜV möglich. Drei Angebote eingeholt, mittleres ausgewählt.

VERTRAGSFRÜHWARNUNG

### Mietvertrag Steiner Logistik (Q7) · läuft aus 04.08.2026

480 m<sup>2</sup> Logistikfläche, monatliche Miete 4.200 €, indexiert seit 2023. Verlängerungsverhandlung Vorbereitung läuft · ESG-Klausel (PV-Eigenstrom) in Konzeption.

AUSBLICK MÄRZ

<b>06.03.</b>	Aufzugs-Notruf-Update T1	vorbehaltlich Freigabe
<b>13.03.</b>	Hallenboden-Reinigung B-Park 3	saisonal
<b>18.03.</b>	Lüftungs-Filterwechsel Q7	halbjährlich
<b>25.03.</b>	Frühjahrs-Begehung Außenanlagen	wiederkehrend