

MONATSREPORT

# Januar 2026

Müller Immobilien GmbH

**BERICHTSZEITRAUM**

**01. – 31. Januar 2026**

Datenstand 05.02.2026

**PORTFOLIO**

**3 Objekte, 12 Einheiten**

Belegung 94 % · Bestand stabil

**BERICHTSAUTOR**

**MARKTFORM Disposition**

Freigabe: M. Storch

VORWORT

**Sehr geehrter Herr Müller,**

der Januar war ein typischer Wintermonat — Heizenergie auf saisonalem Höchststand, dafür sehr ruhige Mieter-Anliegen-Lage und keine Eskalationen. Zwei Genehmigungen warten auf Ihre Freigabe, eine davon zeitkritisch. 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 Januar 6 % unter Plan (12.420 € statt 13.200 €). Die Heizkosten lagen wegen kalter Tage bei 1.760 €, dennoch blieb der Gesamtblock dank straffer Disposition unter Plan. Operativ wurden 38 Mieter-Anliegen bearbeitet, davon 87 % über WhatsApp/SMS — bei einer Reaktionszeit von 13 Minuten. SLA-Erfüllung lag bei 97,8 %. Zwei Genehmigungen warten auf Ihre Freigabe: ein Heizungs-Service T1 Heidelberg (3.200 €, planmäßig) und eine Fassaden-Sondierung Q7 Mannheim (2.800 €, Gewährleistungsabklärung). Empfehlung: Freigabe in beiden Fällen — Details auf Seite 6.

BELEGUNG

**94 %**

11 von 12 Einheiten

+2 % YoY

FM-KOSTEN JAN

**12.420 €**

-6 % vs. Plan

Plan: 13.200

SERVICE-LEVEL

**97,8 %**

alle SLAs erfüllt

+0,4 PP MoM

CO2-INTENSITÄT

**8,1 kg/m<sup>2</sup>**

Monatswert Januar

-4 % YoY

TOP 3 ERKENNTNISSE

### 01 Operativ stabil über Plan.

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

### 02 Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

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

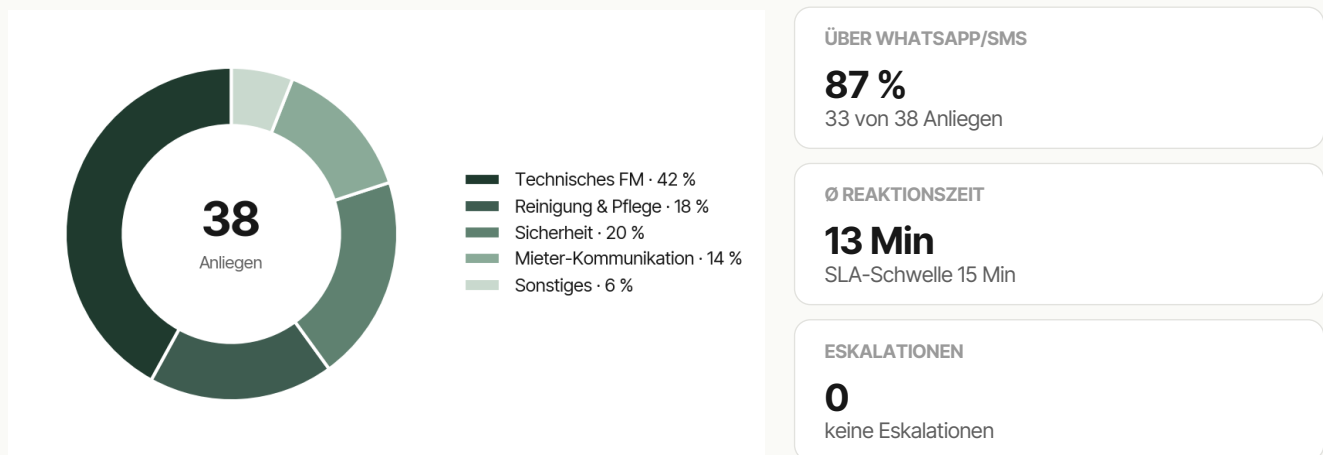
### 03 Entscheidungen mit Zeitdruck.

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

**MIETER-SERVICE**

## 38 Anliegen im Berichtszeitraum.

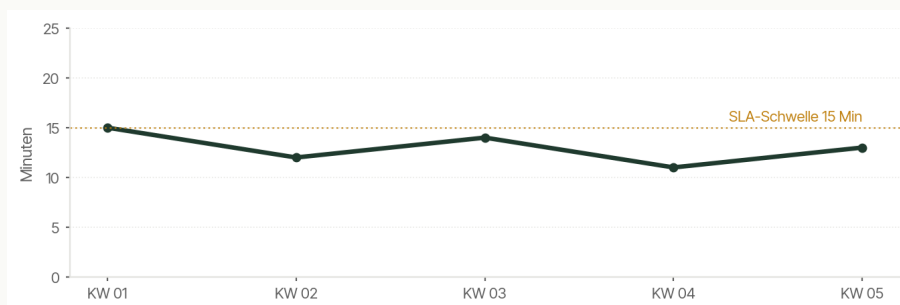
Im Berichtszeitraum wurden 38 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



**AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE**

Datum	Objekt	Kategorie	Kanal	Reaktion	Status
26.01.	T1 Heidelberg	Heizung Eckraum kalt	WhatsApp	9 Min	Erledigt
22.01.	Q7 Mannheim	Schlüsselverlust	WhatsApp	5 Min	Erledigt
18.01.	B-Park 3	Tor klemmt	WhatsApp	11 Min	Erledigt
14.01.	Q7 Mannheim	Brandmelde-Wartung	Geplant	—	Erledigt
09.01.	T1 Heidelberg	Aufzug-Inspektion	Geplant	—	Erledigt
04.01.	Q7 Mannheim	Heizungsstörung Halle	WhatsApp	14 Min	Erledigt

**REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF**



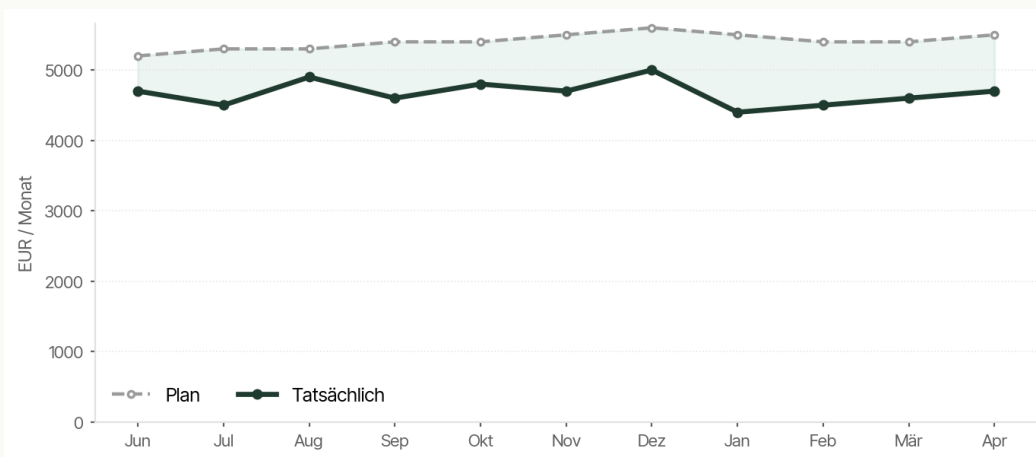
FINANZEN JANUAR 2026

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

Service-Cluster	Plan	Ist	Abweichung	Anteil
Basis-FM (Betrieb, Wartung)	6.500 €	6.180 €	-320 € (-5 %)	50 %
Reinigung & Pflege	2.800 €	2.620 €	-180 € (-6 %)	21 %
Mieter-Services	1.100 €	1.020 €	-80 € (-7 %)	8 %
Eigentümer-Services	1.700 €	1.520 €	-180 € (-11 %)	12 %
Energie & Medien	1.100 €	1.080 €	-20 € (-2 %)	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>13.200 €</b>	<b>12.420 €</b>	<b>-780 € (-6 %)</b>	<b>100 %</b>

780 € unter Plan im Januar — moderate Einsparung in fast allen Clustern, getrieben von disziplinierter Vergabe und optimiertem Heiz-Betrieb. Jahresbeginn liegt damit auf einem stabilen Pfad. Wir erwarten den Februar auf ähnlichem Niveau, ab März saisonal sinkende Energiekosten.

PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE



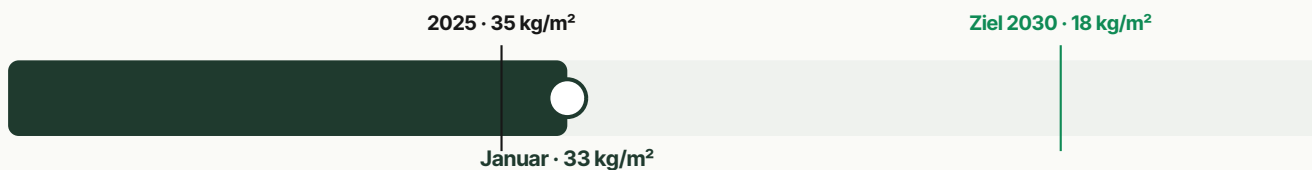
ENERGIE & ESG

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

	Januar 2026	YTD 2026	YTD 2025	vs. Vorjahr
<b>Strom</b>	8,2 MWh	8,2 MWh	8,7 MWh	-6 %
<b>Wärme</b>	23,6 MWh	23,6 MWh	26,8 MWh	-12 %
<b>Wasser</b>	164 m <sup>3</sup>	164 m <sup>3</sup>	158 m <sup>3</sup>	+4 %
<b>CO2</b>	8,1t	8,1kg/m <sup>2</sup>	8,5 kg/m <sup>2</sup>	-5 %

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

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



Der Januar liegt energetisch besser als das Vorjahres-Pendant. Strom -6 %, Wärme -12 % vs. Januar 2025 — Hauptursachen: LED-Umrüstung Treppenhäuser Q7 (seit November 2025) und milde Außentemperaturen in der zweiten Monatshälfte. Wir starten mit Rückenwind in den Pfad zum CO2-Ziel 2030 (18 kg/m<sup>2</sup>).

**EIGENTÜMER-AKTIONEN**

## Entscheidungen und Empfehlungen.

### Heizungs-Service T1 Heidelberg

Routine

3.200 € · Routinewartung Gas-Brennwerttherme nach Wartungsplan

**EMPFEHLUNG**

Empfehlung: Freigeben. Planmäßige Maßnahme, Schnellzusage von Fachpartner liegt vor.

### Fassaden-Sondierung Q7 Mannheim

Zeitkritisch

2.800 € · Gewährleistungsabklärung nach Wassereintritt im Erdgeschoss

**EMPFEHLUNG**

Empfehlung: Freigeben. Gewährleistungsfrist läuft Ende Februar ab — danach trägt Eigentümer.

**VERTRAGSFRÜHWARNUNG**

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

480 m<sup>2</sup> Logistikfläche, monatliche Miete 4.200 €, indexiert seit 2023. Verlängerungsverhandlung startet im April · vorbereitet wird ein Angebot mit 5-Jahres-Option.

**AUSBLICK FEBRUAR**

<b>04.02.</b>	Heizungs-Service T1 Heidelberg	vorbehaltlich Freigabe
<b>11.02.</b>	Aufzugs-Inspektion B-Park 3	Termin gebucht
<b>19.02.</b>	Fenster-Reinigung Q7 Mannheim	saisonal
<b>25.02.</b>	Brandschutzbegehung Q7	jährlich