

MONATSREPORT

März 2026

Müller Immobilien GmbH

BERICHTSZEITRAUM

01. – 31. März 2026

Datenstand 03.04.2026

PORTFOLIO

3 Objekte, 12 Einheiten

Belegung 94 % · Bestand stabil

BERICHTSAUTOR

MARKTFORM Disposition

Freigabe: M. Storch

VORWORT

Sehr geehrter Herr Müller,

der März brachte den Übergang in die Frühjahrs-Saison und damit deutlich geringere Energiekosten. Operativ war es einer der ruhigsten Monate der letzten zwölf — bei stabilen SLA-Werten. Zwei Genehmigungen warten 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 März 12 % unter Plan (11.520 € statt 13.100 €). Hauptursache: ab Mitte März stark sinkender Heizbedarf. Operativ wurden 44 Mieter-Anliegen bearbeitet, 90 % über WhatsApp/SMS, Reaktionszeit 12 Minuten. SLA-Erfüllung 98,6 %. Zwei Genehmigungen warten: eine Flachdach-Inspektion B-Park 3 (2.400 €, vorbereitend zur Sommer-PV-Planung) und eine Bewässerungsanlage Außen Q7 (4.800 €, neue Saison). Empfehlung in beiden Fällen Freigabe — Details auf Seite 6.

BELEGUNG

94 %

11 von 12 Einheiten

+2 % YoY

FM-KOSTEN MÄR

11.520 €

-12 % vs. Plan

Plan: 13.100

SERVICE-LEVEL

98,6 %

alle SLAs erfüllt

+0,4 PP MoM

CO2-INTENSITÄT

5,8 kg/m²

Monatswert März

-14 % YoY

TOP 3 ERKENNTNISSE

01 Operativ stabil über Plan.

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

02 Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

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

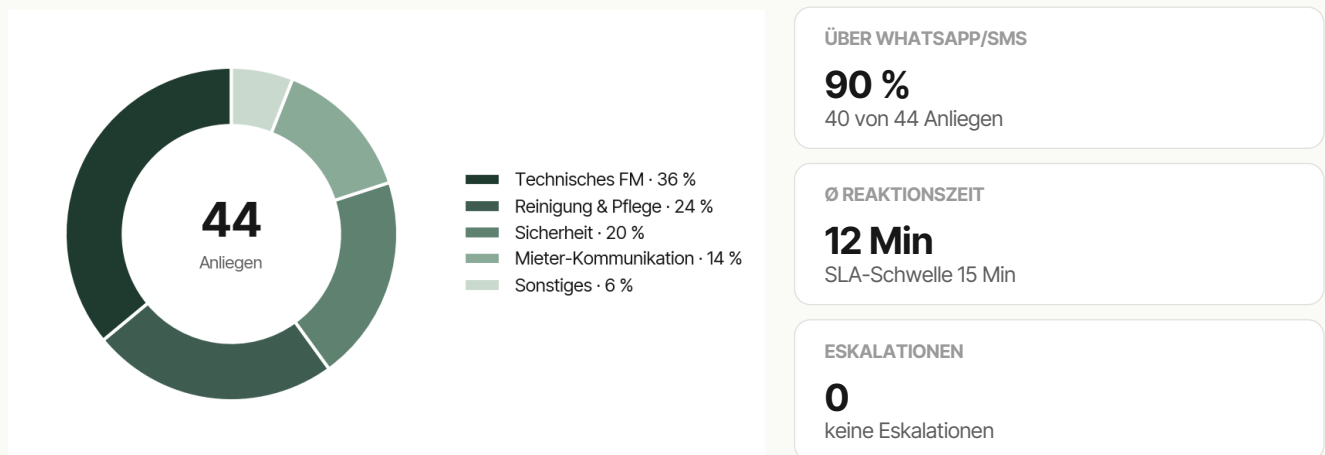
03 Entscheidungen mit Zeitdruck.

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

MIETER-SERVICE

44 Anliegen im Berichtszeitraum.

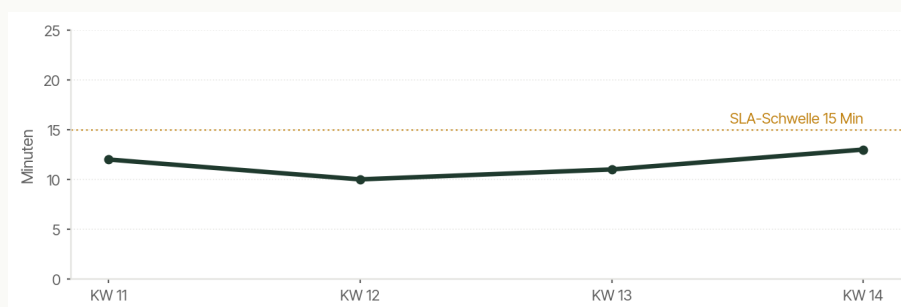
Im Berichtszeitraum wurden 44 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE

| Datum | Objekt | Kategorie | Kanal | Reaktion | Status |
|--------|---------------|---------------------------|----------|----------|----------|
| 28.03. | Q7 Mannheim | Wasserhahn Sanitär defekt | WhatsApp | 7 Min | Erledigt |
| 24.03. | B-Park 3 | Bewegungsmelder Halle | WhatsApp | 11 Min | Erledigt |
| 19.03. | T1 Heidelberg | Klimaanlage zu kalt | WhatsApp | 9 Min | Erledigt |
| 14.03. | Q7 Mannheim | Lüftungs-Filterwechsel | Geplant | — | Erledigt |
| 09.03. | Q7 Mannheim | Glasreinigung Foyer | Geplant | — | Erledigt |
| 03.03. | B-Park 3 | Rolltor Notabschaltung | WhatsApp | 14 Min | Erledigt |

REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF



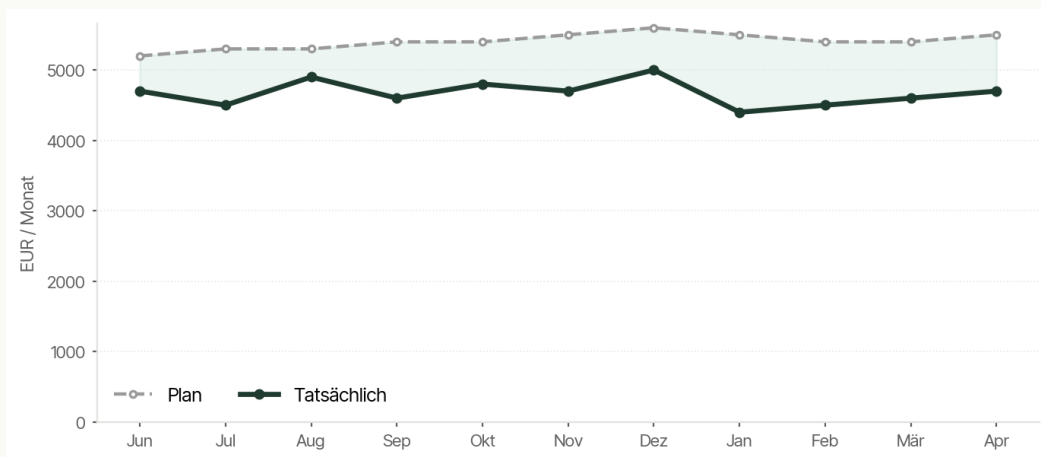
FINANZEN MÄRZ 2026

Plan vs. Ist je Service-Cluster.

| Service-Cluster | Plan | Ist | Abweichung | Anteil |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Basis-FM (Betrieb, Wartung) | 6.400 € | 5.690 € | -710 € (-11 %) | 49 % |
| Reinigung & Pflege | 2.800 € | 2.450 € | -350 € (-13 %) | 21 % |
| Mieter-Services | 1.100 € | 1.000 € | -100 € (-9 %) | 9 % |
| Eigentümer-Services | 1.700 € | 1.480 € | -220 € (-13 %) | 13 % |
| Energie & Medien | 1.100 € | 900 € | -200 € (-18 %) | 8 % |
| Gesamt | 13.100 € | 11.520 € | -1.580 € (-12 %) | 100 % |

1.580 € unter Plan im März — bester Monat im Jahr 2026 bisher. Energiekosten sanken durch den frühen Witterungsumschwung um 18 % vs. Plan. Kumuliert YTD nach Q1 liegt das Portfolio 3.480 € unter Plan (-9 %). Die Q1-Bilanz wird im separaten Quartalsreport detailliert.

PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE



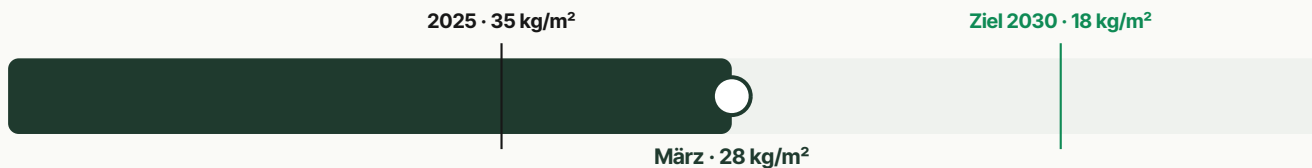
ENERGIE & ESG

Auf Kurs zum CO2-Ziel 2030.

| | März 2026 | YTD 2026 | YTD 2025 | vs. Vorjahr |
|---------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| Strom | 6,5 MWh | 21,8 MWh | 23,9 MWh | -9 % |
| Wärme | 13,2 MWh | 57,6 MWh | 67,3 MWh | -14 % |
| Wasser | 152 m ³ | 464 m ³ | 451 m ³ | +3 % |
| CO2 | 5,8 t | 21,3 kg/m ² | 24,8 kg/m ² | -14 % |

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

28 kg/m² aktuell · 18 kg/m² als Ziel.



Q1 2026 schließt energetisch deutlich besser als Q1 2025. Strom YTD -9 %, Wärme -14 %, CO2-Intensität auf Bestwert seit Aufzeichnungsstart. 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.

Flachdach-Inspektion B-Park 3 Ludwigshafen

Routine

2.400 € · Vorbereitende Statik-Prüfung für geplante PV-Anlage Q4

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Freigeben. Voraussetzung für PV-Installation — Statik muss bekannt sein, bevor wir mit Fachfirmen verhandeln.

Bewässerungsanlage Außenflächen Q7 Mannheim

Routine

4.800 € · Neue Tropfbewässerung gemäß Wassersparkonzept

EMPFEHLUNG

Empfehlung: Freigeben. Amortisation in 4 Jahren durch reduzierten Wasserverbrauch (-40 %).

VERTRAGSFRÜHWARNUNG

Mietvertrag Steiner Logistik (Q7) · läuft aus 04.08.2026

480 m² Logistikfläche, monatliche Miete 4.200 €, indexiert seit 2023. Verlängerungsverhandlung beginnt im April · ESG-Klausel mit PV-Eigenstrom-Bezug ist Teil des Angebots.

AUSBLICK APRIL

| | | |
|--------|----------------------------------|------------------------|
| 09.04. | Flachdach-Inspektion B-Park 3 | vorbehaltlich Freigabe |
| 16.04. | Bewässerungs-Installation Q7 | vorbehaltlich Freigabe |
| 22.04. | Aufzugs-TÜV Q7 Mannheim | Termin gebucht |
| 29.04. | Erstgespräch Mietvertrag Steiner | Vertragsanbahnung |