

QUARTALSREPORT

# Q1 2026 — Quartalsreport

Müller Immobilien GmbH

**BERICHTSZEITRAUM**

**01. Januar – 31. März 2026**

Datenstand 10.04.2026

**PORTFOLIO**

**3 Objekte, 12 Einheiten**

Belegung 94 % · Bestand stabil

**BERICHTSAUTOR**

**MARKTFORM Disposition**

Freigabe: M. Storch

VORWORT

**Sehr geehrter Herr Müller,**

das erste Quartal 2026 schließt für Ihr Portfolio mit einem klar positiven Bild ab: operative Kennzahlen stabil über Plan, Kosten kumuliert 9 % unter Budget, Energie- und CO2-Bilanz deutlich besser als Q1 2025. Drei Genehmigungen wurden ausgesprochen, zwei stehen offen. 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.

Q1 2026 schließt mit FM-Kosten von 35.920 € ab — 9 % unter der Quartalsplanung von 39.400 €. Die Einsparung verteilt sich auf Energie (-18 % vs. Plan), Reinigung (-12 %) und konsequente Disposition im Basis-FM. Operativ wurden über das Quartal 123 Mieter-Anliegen bearbeitet, 89 % über WhatsApp/SMS, durchschnittliche Reaktionszeit 12 Minuten, SLA-Erfüllung 98,2 %. CO<sub>2</sub>-Intensität YTD: 21,3 kg/m<sup>2</sup> — bereits über halben Weg zum 2030er Ziel von 18 kg/m<sup>2</sup>. Drei Capex-Entscheidungen sind im Quartal entschieden (Heizungs-Service, Fassaden-Sondierung, Aufzugs-Notruf-Update), zwei stehen offen (Flachdach-Inspektion, Bewässerungs-Anlage).

## BELEGUNG

**94 %**

11 von 12 Einheiten

**+2 % YoY**

## FM-KOSTEN Q1

**35.920 €**

-9 % vs. Plan

**Plan: 39.400**

## SERVICE-LEVEL

**98,2 %**

Quartals-Durchschnitt

**+1,4 PP YoY**CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT**21,3 kg/m<sup>2</sup>**

YTD Q1 2026

**-12 % YoY**

## TOP 3 ERKENNTNISSE

**01** Operativ stabil über Plan.

Reaktionszeiten und SLA-Erfüllung deutlich über Branchen-Benchmark im Berichtszeitraum Q1 2026.

**02** Spürbares Sparpotenzial gegen Plan.

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

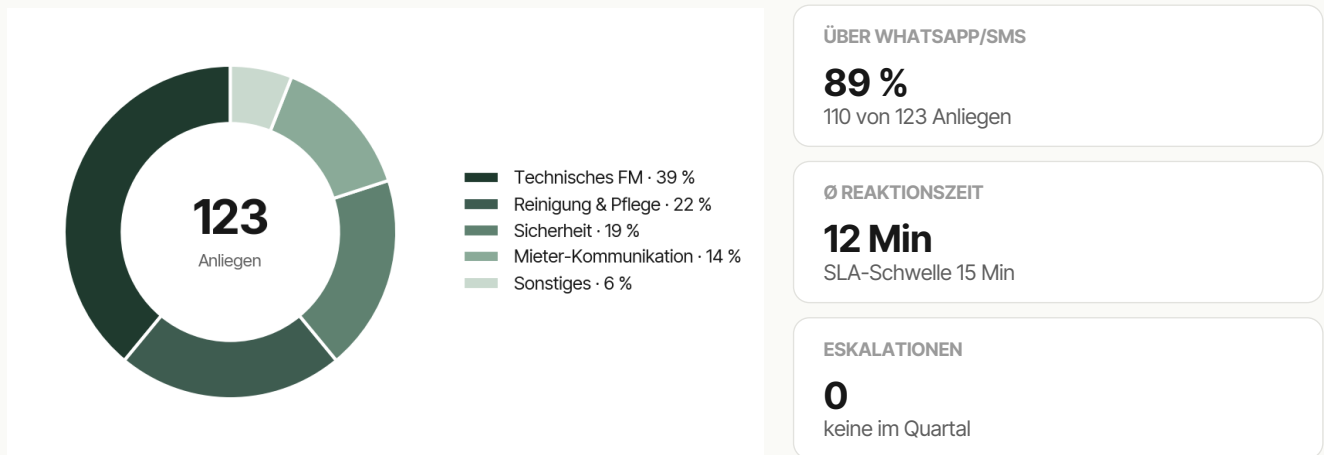
**03** Entscheidungen mit Zeitdruck.

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

**MIETER-SERVICE**

**123 Anliegen im Berichtszeitraum.**

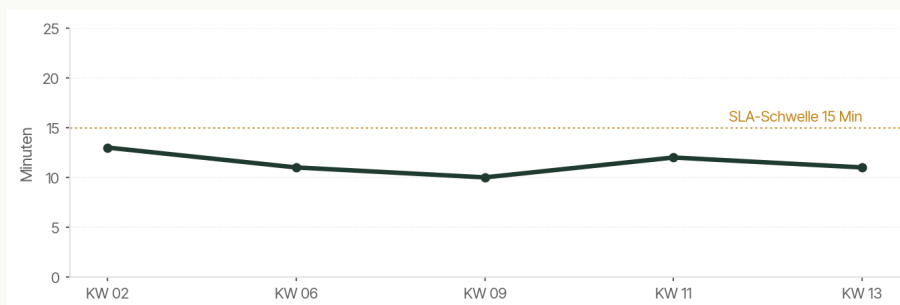
Im Berichtszeitraum wurden 123 Mieter-Anliegen gemeldet. Die KI-gestützte Erfassung kategorisierte alle Tickets korrekt; bei niedriger Konfidenz wurde der Disponent zur Plausibilitätsprüfung manuell konsultiert.



**AUSGEWÄHLTE VORGÄNGE**

Datum	Objekt	Kategorie	Kanal	Reaktion	Status
28.03.	Q7 Mannheim	Wasserhahn Sanitär defekt	WhatsApp	7 Min	Erledigt
26.02.	Q7 Mannheim	Tür Tiefgarage	WhatsApp	8 Min	Erledigt
18.02.	B-Park 3	Hallenbeleuchtung dunkel	WhatsApp	12 Min	Erledigt
04.02.	Q7 Mannheim	Brandmelder-Fehlalarm	WhatsApp	13 Min	Erledigt
26.01.	T1 Heidelberg	Heizung Eckraum kalt	WhatsApp	9 Min	Erledigt
04.01.	Q7 Mannheim	Heizungsstörung Halle	WhatsApp	14 Min	Erledigt

**REAKTIONSZEIT IM WOCHENVERLAUF**



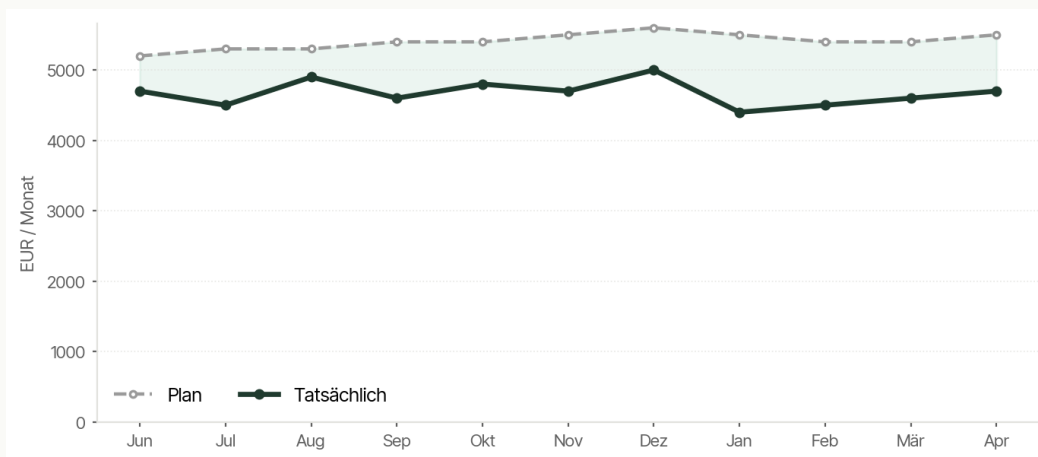
FINANZEN Q1 2026

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

Service-Cluster	Plan Q1	Ist Q1	Abweichung	Anteil
Basis-FM (Betrieb, Wartung)	19.400 €	17.700 €	-1.700 € (-9 %)	49 %
Reinigung & Pflege	8.400 €	7.380 €	-1.020 € (-12 %)	21 %
Mieter-Services	3.300 €	3.040 €	-260 € (-8 %)	8 %
Eigentümer-Services	5.000 €	4.520 €	-480 € (-10 %)	13 %
Energie & Medien	3.300 €	3.020 €	-280 € (-8 %)	9 %
<b>Gesamt Q1</b>	<b>39.400 €</b>	<b>35.920 €</b>	<b>-3.480 € (-9 %)</b>	<b>100 %</b>

Das Quartal schließt mit 3.480 € unter Plan ab — eine Quote von -9 %. Die Einsparung speist sich aus drei Quellen: milder Winter (Energie kumuliert -280 €), straffe Reinigungsdisposition (-1.020 €) und konsequente Vergabe im Basis-FM (-1.700 €). Wir behalten diesen Pfad voraussichtlich bis Q2 bei.

PLAN VS. IST · LETZTE 12 MONATE



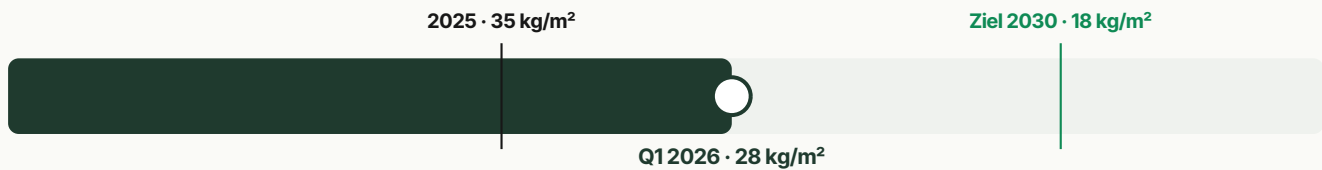
ENERGIE & ESG

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

	Q1 2026	YTD Q1 2025	Veränderung	Bewertung
<b>Strom</b>	21,8 MWh	23,9 MWh	-9 %	vor Plan
<b>Wärme</b>	57,6 MWh	67,3 MWh	-14 %	vor Plan
<b>Wasser</b>	464 m <sup>3</sup>	451 m <sup>3</sup>	+3 %	auf Plan
<b>CO2</b>	21,3 t	24,8 kg/m <sup>2</sup>	-14 %	vor Plan

CO2-PFAD ZUM ZIEL 2030

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



Das erste Quartal 2026 ist energetisch das beste Q1 seit Aufzeichnungsstart. Strom YTD -9 % vs. Vorjahr, Wärme -14 %, CO2-Intensität -14 %. Treiber: LED-Umrüstung in Q7 (seit November 2025), neue Vorlauf temperatur-Steuerung der Heizung und milde Witterung. Mit der für Q4 geplanten 120-kWp-PV-Anlage in B-Park 3 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 m<sup>2</sup> Logistikfläche, monatliche Miete 4.200 €, indexiert seit 2023. Verlängerungsverhandlung beginnt im April · ESG-Klausel mit PV-Eigenstrom-Bezug ist Teil des Angebots.

**AUSBLICK APRIL**

<b>09.04.</b>	Flachdach-Inspektion B-Park 3	vorbehaltlich Freigabe
<b>16.04.</b>	Bewässerungs-Installation Q7	vorbehaltlich Freigabe
<b>22.04.</b>	Aufzugs-TÜV Q7 Mannheim	Termin gebucht
<b>29.04.</b>	Erstgespräch Mietvertrag Steiner	Vertragsanbahnung
<b>15.05.</b>	Bilanz Q2-Halbzeit	intern