

Stolberg auf einen Blick

DFFV GmbH · 305 m² · vier Szenarien · Planstand Oktober 2026

Drei Jahre kumuliert · 2027 bis 2029

PLANFALL	START / NEU	UMSATZ GES.	ERGEBNIS GES.	LIQ. 12/29	TAGESTIEF
Stresstest	110 / 17	348.456	83.386	121.342	11.506
Worst Case	150 / 19	412.020	144.584	183.604	20.553
Average Case	210 / 22	507.365	236.379	276.994	22.048
Best Case	280 / 30	688.729	410.990	455.886	22.048

Jahreswerte · Rentabilität und Liquidität

PLANFALL	JAHR	UMSATZ NETTO	ERGEBNIS	LIQUIDITÄT 31.12.
Stresstest	2027	47.845	-14.194	19.524
	2028	130.777	31.382	55.974
	2029	169.833	66.198	121.342
Worst Case	2027	62.673	103	35.216
	2028	154.701	54.385	95.080
	2029	194.646	90.096	183.604
Average Case	2027	84.915	21.548	58.755
	2028	190.581	88.883	153.733
	2029	231.869	125.948	276.994
Best Case	2027	116.823	52.328	93.228
	2028	257.238	153.003	249.799
	2029	314.669	205.660	455.886

STICHTAG 31.12.29	STEUERRESERVE	VORAUSBEZAHLT	NACH 2 RESERVEN
Stresstest	26.064	6.911	88.367
Worst Case	45.455	7.774	130.375
Average Case	74.765	9.069	193.161
Best Case	130.290	12.366	313.230

Umsatz/Ergebnis: Netto-BWA vor Ertragsteuer; Liquidität: Bruttobestand am Stichtag. Nach 2 Reserven = Liquidität minus Ertragsteuerreserve und abgegrenzte Beitragszeit, vor noch fälliger USt. Tagestief: niedrigster Tagesbestand. 30.000 € Startguthaben sind kein Ertrag. Die 12.000-€-Linie bleibt ungezogen; 30 €/Monat Entgelt sind erfasst.

Fitness-Mikrostudio Stolberg

Steinweg 15 · Standortkonzept und Planstand 3 % / 7 %

Vorhaben

Die DFFV GmbH plant am Steinweg 15 in Stolberg den Betrieb eines hochwertigen Mikrostudios auf 305 m² Gesamtfläche. Es verbindet Kraft- und Cardio-Training, einen vollständigen Freihantelbereich und Recovery-Anwendungen (Massagesessel und Infrarotkabine) mit digitalem Zugang und softwaregestützter Mitgliederbetreuung. Der geplante Start des Studiobetriebs ist April 2027. Diese Mappe verbindet das Standortkonzept mit der Dreijahresplanung 2027 bis 2029.

Angebot und Betrieb

Ruhiges, selbstbestimmtes Training ohne Kursbetrieb und ohne zentrale Musikbeschallung. Die digitale Mitgliederverwaltung, der Zutritt und die Reinigung sind in der Kostenplanung berücksichtigt. Ein 24/7-Betrieb ist vorgesehen, soweit die behördliche Nutzung dies zulässt.

Immobilie und Ausbau

Die Fläche verfügt bereits über Klima- und Lüftungsanlage. Die Vermieterin hat den gebäudefesten Ausbau im besprochenen Rahmen von rund 15.000 € per E-Mail auf ihrer Seite bestätigt. Umsetzung und Förderung stehen unter den jeweiligen Genehmigungs- und Vertragsvorbehalten.

Rollen im Unternehmensverbund

DFFV GmbH · OpCo

Betreibt den Standort, schließt Mitglieds- und Immobilienverträge und vereinnahmt die Mitgliedsbeiträge.

EN Fitness Asset GmbH · AssetCo

Hält und finanziert die mobile Studioausstattung; stellt der OpCo eine funktionsfähige Ausstattung gegen Miete bereit.

Erfahrung der Betreiber

Daniel Neumann und Daniel Erpenbach betreiben SPORTS AND MOTION seit 2015 mit zwei Fitnessclubs in Erfstadt und Weilerswist. Beide sind ausgebildete Sport- und Fitnesskaufleute und seit über 20 Jahren in der Branche tätig. Seit 2018 beraten sie Fitnessstudios zu Digitalisierung, Marketing und Wirtschaftlichkeit; heute erfolgt dies über die EN Consulting GmbH.

Reale Fläche Steinweg 15

Bestandsaufnahme und objektbezogene Konzeptvisualisierung

STEINWEG 15 · 52222 STOLBERG

305 m² Gesamtfläche



BESTANDSFOTO · REALE FASSADE



VISUALISIERUNG · MÖGLICHE FASSADE

Geplantes Studiobild



KONZEPTVISUALISIERUNG · TRAININGSFLÄCHE MIT GERÄTEN · NICHT MASSSTÄBLICH

Das Bestandsfoto zeigt die vorhandene Straßenfassade. Die beiden weiteren Bilder veranschaulichen eine mögliche Außen- und Innengestaltung für genau diesen Standort. Gerätebelegung und Ausbau werden anhand des finalen Aufmaßes und der Nutzungsfreigabe festgelegt.

Tarife und Mitgliedschaften

Gym · Gym Plus · Founder · vierwöchentliche Beiträge

Vollständige Preis- und Mitgliedschaftsmatrix

Die Beiträge je vier Wochen sind brutto; die rechte Spalte zeigt einen Vergleichswert für 13 Zyklen im Jahr nach 7%-Planabschlag. Die Plan-BWA periodisiert die vertraglich verdienten Leistungstage.

MITGLIEDSCHAFT	MIX	BRUTTO / 4W	NETTO / 4W	NETTO / MONAT
Founder Gym Plus · Abbuchung 1-13	–	25,99 €	21,84 €	22,00 €
Founder Gym Plus · 14–26 + Resttage	–	35,99 €	30,24 €	30,47 €
Founder Gym Plus · nach Laufzeit Flex	–	49,99 €	42,01 €	42,32 €
Gym · 24 Monate	24 %	29,99 €	25,20 €	25,39 €
Gym Plus · 24 Monate	36 %	35,99 €	30,24 €	30,47 €
Gym · 12 Monate	10 %	35,99 €	30,24 €	30,47 €
Gym Plus · 12 Monate	15 %	43,99 €	36,97 €	37,24 €
Gym · Flex	6 %	43,99 €	36,97 €	37,24 €
Gym Plus · Flex	9 %	49,99 €	42,01 €	42,32 €

Tarifmix und Buchungslogik

Founder: höchstens 100 Vorverkaufsverträge, ausschließlich Gym Plus mit 24 Monaten Erstlaufzeit. Regulärer Mix: 60 % mit 24 Monaten, 25 % mit 12 Monaten und 15 % Flex; innerhalb jeder Laufzeit 40 % Gym und 60 % Gym Plus. Alle weiteren Vorverkaufsverträge zahlen reguläre Tarife. Nach der Erstlaufzeit gilt der Flex-Preis der Kategorie, sofern kein neuer Laufzeittarif gewählt wird.

Tarifvergleich: $\text{brutto} \div 1,19 \times 13 \div 12 \times 0,93$. Die BWA bucht Beiträge taganteilig für die erbrachte Trainingszeit und den 7%-Planabschlag gesondert. Eine letzte kurze Periode vor Laufzeitende wird anteilig berechnet; danach gilt Flex. Anmeldegebühr: einmalig 29,99 € brutto. Die Vorverkaufsverträge werden digital abgeschlossen; Training und erste Zahlung beginnen am 1. April 2027. Reguläre Abschlüsse ab April beginnen Beitragspflicht und Erstlaufzeit im Modell im Folgemonat.

Planungsrahmen

Vier vergleichbare Fälle · gleiche Tarif-, Austritts- und Kostenlogik

Zeitachse und Mietansatz

Jan-Mär 2027

Umbau durch Vermieterin und Vorverkauf; 0 € Miete und Nebenkosten

Apr-Dez 2027

Betrieb; 520 € Nettokaltmiete pro Monat in der BWA

Ab Jan 2028

Staffel schriftlich bestätigt; im Plan direkt 1.600 € Nettokaltmiete

Vertrieb und Mitgliederverlauf

Vorverkaufsverträge werden digital abgeschlossen; Training und Beiträge beginnen am 1. April 2027. Bis zu 100 Vorverkaufsverträge erhalten das Founder-Angebot Gym Plus; ab Vertrag 101 und nach Eröffnung gilt der reguläre Tarifmix. Für neue Abschlüsse ab April beginnen Beitragspflicht und Erstlaufzeit im Modell im Folgemonat. Vierwöchentliche Beiträge werden nach Leistungstagen periodisiert. Monatliche Kündigungseingänge von 3 % des aktiven Bestands werden je Vertrag höchstens einmal erfasst. Bei Laufzeittarifen erfolgt der Austritt erst zum Ablauf der Erstlaufzeit. Ein Planabschlag von 7 % für Zahlungsausfälle ist berücksichtigt.

Vier Szenarien auf einer Kostenbasis

PLANFALL	VORVERKAUF / FOUNDER	NEU / MONAT AB APRIL
Stresstest	110 / 100	17
Worst Case	150 / 100	19
Average Case	210 / 100	22
Best Case	280 / 100	30

Finanzierungs- und Leselogik

Die vier Hauptfälle rechnen ab Januar 2027 mit insgesamt 30.000 € verfügbarer Liquidität auf dem OpCo-Konto und ohne OpCo-Darlehen. 5.000 € Vorverkaufswerbeanzeigen (Online-Marketing) und 1.500 € Planungskosten sind im Vorlauf enthalten. Ab Eröffnung berücksichtigt die BWA neben den übrigen laufenden Betriebskosten auch 1.000 € Werbung pro Monat sowie die Miete für die Studioausstattung an die AssetCo. Die 12.000-€-KK-Linie wird in keinem Hauptfall gezogen; 30 € monatliches Bereitstellungsentgelt sind Aufwand. Der Netto-Modellsaldo addiert die Ergebnisse zu den Startmitteln.

Stand der Immobilie: Miet- und Ausbaueckdaten sind von der Vermieterin per E-Mail bestätigt. Citymanager André Schröder erläuterte schriftlich beispielhaft 8 €/m² Bemessungsmiete (2.440 € für 305 m²) und die Mietförderung für höchstens 300 m². Bei 20 % Mieteranteil sind dies 480 € für die geförderten 300 m² (300 × 8 € × 20 %). Die übrigen 5 m² trägt die OpCo voll mit 40 € (5 × 8 €). Damit beträgt die geplante Nettokaltmiete von April bis Dezember 2027 genau 520 € pro Monat. Die Vermieterin bestätigte eine quartalsweise Staffel ab Januar 2028 per E-Mail; die Staffeln beträge sind noch auszugestalten. Der Plan setzt ab 1. Januar 2028 direkt 1.600 € Nettokaltmiete monatlich an. Miet- und Förderverträge sowie die Nutzungsfreigabe stehen noch aus.

Vier Fälle. Ein Standort. Eine Kostenbasis.

Steinweg 15 · 305 m² · DFFV GmbH

Zu Miete und vermierterseitigem Ausbau liegen per E-Mail bestätigte Eckpunkte vor. Die DFFV GmbH soll das Mikrostudio betreiben und die mobile Ausstattung von der EN Fitness Asset GmbH mieten. Geplanter Betriebsbeginn ist April 2027 nach Nutzungsfreigabe und Vertragsabschluss.

MIETE 0 € Jan-Mär 2027 · 520 € Apr-Dez 2027 · 1.600 € ab Jan 2028

STARTMITTEL 30.000 € ab Jan 2027 · VORLAUF 6.500 € + 206 € Bank/Internet/KK · ERÖFFNUNG Apr 2027

Auswertung der vier Planfälle

Fall	Vorverk. / Neu	2027	2028	2029	Modelltief
Stresstest	110 / 17				
Umsatz netto		47.845 €	130.777 €	169.833 €	
Ergebnis vor Steuern		-14.194 €	31.382 €	66.198 €	14.632 €
Worst Case	150 / 19				
Umsatz netto		62.673 €	154.701 €	194.646 €	
Ergebnis vor Steuern		103 €	54.385 €	90.096 €	22.567 €
Average Case	210 / 22				
Umsatz netto		84.915 €	190.581 €	231.869 €	
Ergebnis vor Steuern		21.548 €	88.883 €	125.948 €	23.294 €
Best Case	280 / 30				
Umsatz netto		116.823 €	257.238 €	314.669 €	
Ergebnis vor Steuern		52.328 €	153.003 €	205.660 €	23.294 €

Vorverk. = Vorverkaufsmitgliedschaften mit Trainings- und Beitragsbeginn am 1. April 2027; erste Abbuchung ab diesem Datum. Neu = reguläre Abschlüsse je Monat ab April; erste Abbuchung und Anmeldegebühr jeweils im Folgemonat. Umsatz netto = Gesamtleistung nach einem 7%-Planabschlag für Zahlungsausfälle; Ergebnis vor Ertragsteuern. Modelltief = 30.000 € plus kumulierte Nettoergebnisse.

Szenariologik

Die vier Fälle verwenden dieselbe Tarifmatrix und Fluktuationslogik sowie dieselben fixen und variablen Kostensätze; nur Vorverkauf und monatliche Neuabschlüsse variieren. Die Ausstattungsmiete an die AssetCo ist in jedem Fall vollständig als OpCo-Aufwand enthalten. Der Stresstest setzt 110 Vorverkäufe und 17 konstante Neuabschlüsse pro Monat an und rechnet ohne Kontokorrentabruf. Die 12.000-€-Linie kostet bei Nichtnutzung 30 € monatlich. Im Stresstest zahlen 10, in Worst, Average und Best 50, 110 bzw. 180 Vorverkäufe reguläre Tarife. Je Fall erhalten nur die ersten 100 das Founder-Angebot. Dass drei Fälle denselben Modelltiefstwert haben, liegt an identischen Vorlaufkosten vor der ersten Abbuchung.

Immobilie, Tarife und Planungsbasis

Standort und Mietmodell

Steinweg 15 umfasst 305 m²; Klima- und Lüftungsanlage sind vorhanden. Per E-Mail bestätigte die Vermieterin Miet- und Ausbaueckdaten; gebäudefeste Arbeiten von rund 15.000 € sind auf ihrer Seite vorgesehen. Citymanager André Schröder erläuterte schriftlich beispielhaft 8 €/m² Bemessungsmiete (2.440 € für 305 m²) und einen Mieteranteil von 20 % für höchstens 300 m². Daraus ergeben sich für die geförderten 300 m² genau 480 € ($300 \times 8 \text{ €} \times 20 \%$) pro Monat. Die restlichen 5 m² trägt die OpCo voll mit 40 € ($5 \times 8 \text{ €}$) pro Monat. Die BWA setzt damit im Förderzeitraum April bis Dezember 2027 insgesamt 520 € Nettokaltmiete monatlich an. Die mündlich angekündigte 50%-Ausbauförderung auf bis zu 15.000 € Vermieterinvestition ist nicht als OpCo-Ertrag angesetzt. Die Vermieterin hat eine ab 1. Januar 2028 quartalsweise steigende Mietstaffel per E-Mail bestätigt; die Staffelbeträge sind noch auszugestalten. Die BWA rechnet bereits ab Januar 2028 mit 1.600 € Nettokaltmiete pro Monat. 533,75 € Nebenkosten und 500 € Strom pro Betriebsmonat sind Planwerte.

Laufender Betrieb und Kosten

Vermieterseitiger Umbau und Vorverkauf Januar bis März: 0 € Miete und 0 € Nebenkosten; 20 € Bankkosten sowie 30 € KK-Bereitstellung monatlich ab Januar und 56 € Internet erstmals im März. Im Januar sind 5.000 € Vorverkaufsanzeigen (Online-Marketing) als Werbeaufwand und 1.500 € Planungskosten erfasst. Ab Eröffnung 1.000 € Werbung pro Monat. Ausstattungsmiete an die EN Fitness Asset GmbH: 1.400 € im ersten Betriebsjahr und 2.400 € ab April 2028; Virtuagym 428 €, FaceTronic 129 € ab Eröffnung. Wartung 150 € ab Oktober 2027 und laufende Steuerberatung 500 € monatlich ab Studioeröffnung April 2027.

Tarif- und Mitgliederlogik

Bis zu 100 Founder Gym Plus im Vorverkauf: 25,99 € brutto je vier Wochen für die ersten 13 Abbuchungen, anschließend 35,99 € brutto bis zum Ende der im Modell ab April 2027 angesetzten 24 Monate Erstlaufzeit. Vorverkäufe ab Vertrag 101 und alle Abschlüsse ab Eröffnung folgen dem regulären Tarifmix: 60 % mit 24 Monaten (Gym 29,99 €, Plus 35,99 €), 25 % 12 Monate (35,99/43,99 €), 15 % Flex (43,99/49,99 €); innerhalb der Laufzeiten 40 % Gym und 60 % Plus. Alle Mitgliedsbeiträge sind Bruttopreise je vier Wochen. Die Plan-BWA rechnet sie durch 1,19 in Nettoerlöse um, ordnet sie den geleisteten Trainingstagen zu und setzt 7 % als Planabschlag für Zahlungsausfälle an. Die einmalige Anmeldegebühr von 29,99 € brutto wird ebenfalls netto und nach 7 % Ausfall im Aktivierungsmonat angesetzt. Variable Kosten: 1,25 € je aktivem Mitglied und Monat. Im Stresstest zahlen 110 Vorverkäufe erstmals im April; die 17 regulären April-Abschlüsse im Mai.

Vorverkaufsverträge werden digital abgeschlossen; Training und Beitragspflicht der Vorverkäufe beginnen am 1. April 2027. Bei regulären Neuabschlüssen beginnen Beitragspflicht und Erstlaufzeit im Modell im Folgemonat. Monatlich 3 % Kündigungseingänge bezogen auf den aktiven Bestand; jeder Vertrag erhält höchstens einen Kündigungseingang. Die Austritte erfolgen bei 12- und 24-Monatsstarifen nach zwölf bzw. 24 Monaten Erstlaufzeit; Flex-Verträge können monatlich enden. Verbleibende Mitglieder zahlen danach den vorgesehenen Flex-Preis. Die letzte kurze 28-Tage-Periode vor Laufzeitende wird anteilig berechnet; Flex-Austritten wird ungenutzte Zeit erstattet. Die finale Vertragsgestaltung zum Vorlauf und zu den Kündigungsterminen wird vor Vertriebsstart rechtlich geprüft.

Finanzierung und Abgrenzung der Planung

Alle vier Fälle beginnen mit insgesamt 30.000 € Guthaben der DFFV GmbH; ein Teil ist bereits vorhanden, der Gesamtbetrag wird vor der AssetCo-Finanzierung nachgewiesen. Eine geplante 12.000-€-KK-Linie bleibt in allen vier Fällen ungenutzt; 30 € monatliches Bereitstellungsentgelt sind in der BWA angesetzt. Die BWA zeigt Nettoerlöse und Nettoaufwendungen vor Ertragsteuer. Die Planrechnung unterstellt die Zuordnung und Abschreibung der mobilen Ausstattung bei der AssetCo. Die AssetCo bleibt Eigentümerin, finanziert die Ausstattung und trägt das Risiko größerer Defekte. Eine Kaufoption der OpCo ist nicht vorgesehen. Die OpCo-BWA setzt für diese Geräte 0 € Abschreibung an.

Stresstest · 2027 bis 2029

110 Vorverkauf · 17 reguläre Neuverträge/Monat ab Apr · gleiche Kostenbasis

	2027	2028	2029
Mitgliedsbeiträge	45.247	135.480	177.475
Anmeldegebühren	6.200	5.141	5.141
Forderungsausfälle (7 %)	−3.601	−9.843	−12.783
Gesamtleistung	47.845	130.777	169.833
Variable Mitgliedskosten	−1.992	−5.113	−6.353
Rohertrag	45.854	125.665	163.480
Objektmiete kalt	−4.680	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−4.804	−6.405	−6.405
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	18.619	37.785	37.785
Miete mobile Ausstattung	−12.600	−25.800	−28.800
Werbung und Vorverkauf	−14.000	−12.000	−12.000
Software und Zutritt	−5.013	−6.684	−6.684
Versicherungen und Beiträge	−1.045	−1.393	−1.393
Wartung / Verschleiß	−450	−1.800	−1.800
Verwaltung und Sonstiges	−8.321	−8.820	−8.820
Übrige betriebliche Kosten	41.429	56.497	59.497
Ergebnis vor Ertragsteuern	−14.194	31.382	66.198

Einzelaufwand negativ, Kostensummen positiv; Jahreswerte aus ungerundeten Monatswerten, Anzeige gerundet.

30.000 € Startguthaben sind kein Umsatz. 2027 enthalten: 5.000 € Vorverkaufsanzeigen (Online-Marketing) und 1.500 € Planungskosten. Mobile Geräte sind in der Planrechnung der AssetCo zugeordnet; die OpCo-BWA enthält dafür keine Abschreibung.

Stresstest · Monats-BWA und Netto-Modellsaldo

MONAT	NEU	AKTIVE	BEITRÄGE	ANMELD.	AUSFALL	LEISTUNG	KOSTEN	ERGEBNIS	NETTO-MODELLSALDO
01/27	0	0	0	0	0	0	6.550	-6.550	23.450
02/27	0	0	0	0	0	0	50	-50	23.400
03/27	0	0	0	0	0	0	106	-106	23.294
04/27	17	110	2.678	2.772	-381	5.068	6.014	-946	22.348
05/27	17	127	3.358	428	-265	3.521	6.036	-2.514	19.833
06/27	17	144	3.818	428	-297	3.949	6.057	-2.108	17.726
07/27	17	161	4.529	428	-347	4.610	6.078	-1.468	16.258
08/27	17	177	5.109	428	-388	5.149	6.099	-949	15.309
09/27	17	194	5.501	428	-415	5.515	6.119	-604	14.704
10/27	17	210	6.257	428	-468	6.218	6.290	-72	14.632
11/27	17	227	6.606	428	-492	6.542	6.311	232	14.864
12/27	17	243	7.392	428	-547	7.273	6.331	942	15.806
01/28	17	260	7.954	428	-587	7.795	7.431	364	16.170
02/28	17	276	7.962	428	-587	7.803	7.452	352	16.522
03/28	17	292	9.126	428	-669	8.886	7.472	1.414	17.935
04/28	17	307	10.183	428	-743	9.869	8.491	1.378	19.313
05/28	17	321	11.024	428	-802	10.650	8.509	2.142	21.455
06/28	17	336	11.144	428	-810	10.763	8.526	2.236	23.691
07/28	17	349	11.999	428	-870	11.558	8.544	3.014	26.706
08/28	17	363	12.474	428	-903	11.999	8.561	3.439	30.144
09/28	17	377	12.523	428	-907	12.045	8.578	3.467	33.611
10/28	17	390	13.399	428	-968	12.859	8.594	4.265	37.876
11/28	17	403	13.402	428	-968	12.862	8.611	4.251	42.127
12/28	17	416	14.290	428	-1.030	13.688	8.627	5.061	47.188
01/29	17	429	14.724	428	-1.061	14.092	8.643	5.449	52.637
02/29	17	442	13.684	428	-988	13.124	8.659	4.466	57.102
03/29	17	454	15.568	428	-1.120	14.877	8.674	6.203	63.305
04/29	17	401	13.853	428	-1.000	13.282	8.608	4.674	67.979
05/29	17	405	14.516	428	-1.046	13.899	8.614	5.285	73.264
06/29	17	410	14.235	428	-1.026	13.637	8.619	5.018	78.282
07/29	17	414	14.894	428	-1.073	14.250	8.624	5.625	83.907
08/29	17	418	15.071	428	-1.085	14.414	8.629	5.785	89.692
09/29	17	422	14.749	428	-1.062	14.115	8.634	5.481	95.173
10/29	17	426	15.405	428	-1.108	14.725	8.639	6.086	101.259
11/29	17	429	15.061	428	-1.084	14.405	8.644	5.761	107.020
12/29	17	433	15.715	428	-1.130	15.014	8.648	6.366	113.386

NEU = reguläre Abschlüsse, erste Abbuchung im Folgemonat; AKTIVE = ab Erstabbuchung Zahlende. Vorverkauf zahlt ab April.

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € + kumulierte ungerundete Nettoergebnisse; Bruttoliquidität mit USt/Zahlungsterminen separat.

Worst Case · 2027 bis 2029

150 Vorverkauf · 19 reguläre Neuverträge/Monat ab Apr · gleiche Kostenbasis

	2027	2028	2029
Mitgliedsbeiträge	59.779	160.600	203.551
Anmeldegebühren	7.611	5.746	5.746
Forderungsausfälle (7 %)	-4.717	-11.644	-14.651
Gesamtleistung	62.673	154.701	194.646
Variable Mitgliedskosten	-2.522	-6.034	-7.267
Rohertrag	60.151	148.668	187.379
Objektmiete kalt	-4.680	-19.200	-19.200
Nebenkosten	-4.804	-6.405	-6.405
Strom / Heizung / Kühlung	-4.500	-6.000	-6.000
Reinigung	-4.635	-6.180	-6.180
Raumkosten gesamt	18.619	37.785	37.785
Miete mobile Ausstattung	-12.600	-25.800	-28.800
Werbung und Vorverkauf	-14.000	-12.000	-12.000
Software und Zutritt	-5.013	-6.684	-6.684
Versicherungen und Beiträge	-1.045	-1.393	-1.393
Wartung / Verschleiß	-450	-1.800	-1.800
Verwaltung und Sonstiges	-8.321	-8.820	-8.820
Übrige betriebliche Kosten	41.429	56.497	59.497
Ergebnis vor Ertragsteuern	103	54.385	90.096

Einzelaufwand negativ, Kostensummen positiv; Jahreswerte aus ungerundeten Monatswerten, Anzeige gerundet.

30.000 € Startguthaben sind kein Umsatz. 2027 enthalten: 5.000 € Vorverkaufsanzeigen (Online-Marketing) und 1.500 € Planungskosten. Mobile Geräte sind in der Planrechnung der AssetCo zugeordnet; die OpCo-BWA enthält dafür keine Abschreibung.

Worst Case · Monats-BWA und Netto-Modellsaldo

MONAT	NEU	AKTIVE	BEITRÄGE	ANMELD.	AUSFALL	LEISTUNG	KOSTEN	ERGEBNIS	NETTO-MODELLSALDO
01/27	0	0	0	0	0	0	6.550	-6.550	23.450
02/27	0	0	0	0	0	0	50	-50	23.400
03/27	0	0	0	0	0	0	106	-106	23.294
04/27	19	150	4.028	3.780	-547	7.261	6.064	1.197	24.491
05/27	19	169	4.814	479	-371	4.923	6.088	-1.165	23.326
06/27	19	187	5.286	479	-404	5.362	6.111	-749	22.576
07/27	19	206	6.107	479	-461	6.125	6.134	-10	22.567
08/27	19	225	6.747	479	-506	6.720	6.158	563	23.130
09/27	19	243	7.146	479	-534	7.091	6.181	910	24.040
10/27	19	261	8.016	479	-595	7.900	6.353	1.547	25.587
11/27	19	279	8.366	479	-619	8.225	6.376	1.849	27.436
12/27	19	298	9.269	479	-682	9.065	6.399	2.667	30.103
01/28	19	316	9.889	479	-726	9.642	7.501	2.141	32.244
02/28	19	334	9.828	479	-721	9.585	7.524	2.061	34.305
03/28	19	351	11.178	479	-816	10.841	7.546	3.295	37.600
04/28	19	365	12.128	479	-882	11.724	8.563	3.162	40.762
05/28	19	380	13.075	479	-949	12.605	8.582	4.023	44.785
06/28	19	396	13.170	479	-955	12.693	8.601	4.092	48.877
07/28	19	411	14.133	479	-1.023	13.589	8.620	4.969	53.845
08/28	19	426	14.648	479	-1.059	14.068	8.639	5.429	59.274
09/28	19	441	14.665	479	-1.060	14.083	8.658	5.426	64.700
10/28	19	455	15.650	479	-1.129	15.000	8.676	6.324	71.024
11/28	19	470	15.618	479	-1.127	14.970	8.694	6.276	77.300
12/28	19	484	16.618	479	-1.197	15.900	8.712	7.188	84.488
01/29	19	498	17.088	479	-1.230	16.338	8.729	7.608	92.096
02/29	19	512	15.852	479	-1.143	15.188	8.746	6.442	98.538
03/29	19	525	18.005	479	-1.294	17.190	8.763	8.427	106.965
04/29	19	458	15.909	479	-1.147	15.241	8.679	6.562	113.527
05/29	19	463	16.649	479	-1.199	15.929	8.685	7.243	120.770
06/29	19	467	16.305	479	-1.175	15.609	8.691	6.918	127.688
07/29	19	472	17.041	479	-1.226	16.293	8.697	7.597	135.285
08/29	19	476	17.225	479	-1.239	16.465	8.702	7.763	143.048
09/29	19	480	16.841	479	-1.212	16.107	8.707	7.400	150.448
10/29	19	484	17.573	479	-1.264	16.788	8.712	8.076	158.524
11/29	19	488	17.165	479	-1.235	16.409	8.717	7.692	166.216
12/29	19	491	17.897	479	-1.286	17.089	8.721	8.368	174.584

NEU = reguläre Abschlüsse, erste Abbuchung im Folgemonat; AKTIVE = ab Erstabbuchung Zahlende. Vorverkauf zahlt ab April.

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € + kumulierte ungerundete Nettoergebnisse; Bruttoliquidität mit USt/Zahlungsterminen separat.

Average Case · 2027 bis 2029

210 Vorverkauf · 22 reguläre Neuverträge/Monat ab Apr · gleiche Kostenbasis

	2027	2028	2029
Mitgliedsbeiträge	81.578	198.273	242.668
Anmeldegebühren	9.728	6.653	6.653
Forderungsausfälle (7 %)	−6.391	−14.345	−17.453
Gesamtleistung	84.915	190.581	231.869
Variable Mitgliedskosten	−3.319	−7.415	−8.639
Rohertrag	81.596	183.166	223.230
Objektmiete kalt	−4.680	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−4.804	−6.405	−6.405
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	18.619	37.785	37.785
Miete mobile Ausstattung	−12.600	−25.800	−28.800
Werbung und Vorverkauf	−14.000	−12.000	−12.000
Software und Zutritt	−5.013	−6.684	−6.684
Versicherungen und Beiträge	−1.045	−1.393	−1.393
Wartung / Verschleiß	−450	−1.800	−1.800
Verwaltung und Sonstiges	−8.321	−8.820	−8.820
Übrige betriebliche Kosten	41.429	56.497	59.497
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.548	88.883	125.948

Einzelaufwand negativ, Kostensummen positiv; Jahreswerte aus ungerundeten Monatswerten, Anzeige gerundet.

30.000 € Startguthaben sind kein Umsatz. 2027 enthalten: 5.000 € Vorverkaufsanzeigen (Online-Marketing) und 1.500 € Planungskosten. Mobile Geräte sind in der Planrechnung der AssetCo zugeordnet; die OpCo-BWA enthält dafür keine Abschreibung.

Average Case · Monats-BWA und Netto-Modellsaldo

MONAT	NEU	AKTIVE	BEITRÄGE	ANMELD.	AUSFALL	LEISTUNG	KOSTEN	ERGEBNIS	NETTO-MODELLSALDO
01/27	0	0	0	0	0	0	6.550	-6.550	23.450
02/27	0	0	0	0	0	0	50	-50	23.400
03/27	0	0	0	0	0	0	106	-106	23.294
04/27	22	210	6.053	5.292	-794	10.551	6.139	4.412	27.706
05/27	22	231	6.999	554	-529	7.025	6.166	859	28.565
06/27	22	253	7.490	554	-563	7.481	6.193	1.288	29.853
07/27	22	274	8.475	554	-632	8.397	6.220	2.178	32.030
08/27	22	295	9.206	554	-683	9.077	6.246	2.831	34.861
09/27	22	316	9.612	554	-712	9.455	6.272	3.182	38.044
10/27	22	337	10.654	554	-785	10.424	6.449	3.975	42.019
11/27	22	358	11.005	554	-809	10.750	6.475	4.275	46.294
12/27	22	379	12.085	554	-885	11.754	6.501	5.254	51.548
01/28	22	400	12.793	554	-934	12.413	7.606	4.807	56.355
02/28	22	420	12.626	554	-923	12.258	7.632	4.626	60.981
03/28	22	441	14.257	554	-1.037	13.774	7.658	6.116	67.097
04/28	22	451	15.045	554	-1.092	14.507	8.671	5.837	72.934
05/28	22	469	16.152	554	-1.169	15.537	8.693	6.845	79.778
06/28	22	486	16.207	554	-1.173	15.588	8.714	6.874	86.653
07/28	22	503	17.333	554	-1.252	16.635	8.736	7.899	94.552
08/28	22	520	17.907	554	-1.292	17.170	8.757	8.413	102.965
09/28	22	536	17.876	554	-1.290	17.141	8.777	8.363	111.328
10/28	22	553	19.027	554	-1.371	18.211	8.798	9.413	120.741
11/28	22	569	18.941	554	-1.365	18.131	8.818	9.313	130.054
12/28	22	585	20.108	554	-1.446	19.216	8.838	10.378	140.432
01/29	22	601	20.635	554	-1.483	19.706	8.858	10.848	151.280
02/29	22	616	19.105	554	-1.376	18.283	8.877	9.406	160.685
03/29	22	632	21.660	554	-1.555	20.659	8.897	11.763	172.448
04/29	22	544	18.993	554	-1.368	18.179	8.787	9.392	181.841
05/29	22	549	19.847	554	-1.428	18.974	8.793	10.181	192.021
06/29	22	554	19.412	554	-1.398	18.569	8.799	9.770	201.791
07/29	22	559	20.262	554	-1.457	19.359	8.805	10.554	212.345
08/29	22	563	20.457	554	-1.471	19.541	8.811	10.730	223.075
09/29	22	567	19.979	554	-1.437	19.096	8.816	10.280	233.355
10/29	22	571	20.826	554	-1.497	19.884	8.821	11.062	244.417
11/29	22	575	20.323	554	-1.461	19.416	8.826	10.590	255.007
12/29	22	579	21.170	554	-1.521	20.203	8.831	11.372	266.379

NEU = reguläre Abschlüsse, erste Abbuchung im Folgemonat; AKTIVE = ab Erstabbuchung Zahlende. Vorverkauf zahlt ab April.

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € + kumulierte ungerundete Nettoergebnisse; Bruttoliquidität mit USt/Zahlungsterminen separat.

Best Case · 2027 bis 2029

280 Vorverkauf · 30 reguläre Neuverträge/Monat ab Apr · gleiche Kostenbasis

	2027	2028	2029
Mitgliedsbeiträge	112.511	267.527	329.281
Anmeldegebühren	13.105	9.073	9.073
Forderungsausfälle (7 %)	−8.793	−19.362	−23.685
Gesamtleistung	116.823	257.238	314.669
Variable Mitgliedskosten	−4.448	−9.953	−11.726
Rohertrag	112.375	247.285	302.942
Objektmiete kalt	−4.680	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−4.804	−6.405	−6.405
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	18.619	37.785	37.785
Miete mobile Ausstattung	−12.600	−25.800	−28.800
Werbung und Vorverkauf	−14.000	−12.000	−12.000
Software und Zutritt	−5.013	−6.684	−6.684
Versicherungen und Beiträge	−1.045	−1.393	−1.393
Wartung / Verschleiß	−450	−1.800	−1.800
Verwaltung und Sonstiges	−8.321	−8.820	−8.820
Übrige betriebliche Kosten	41.429	56.497	59.497
Ergebnis vor Ertragsteuern	52.328	153.003	205.660

Einzelaufwand negativ, Kostensummen positiv; Jahreswerte aus ungerundeten Monatswerten, Anzeige gerundet.

30.000 € Startguthaben sind kein Umsatz. 2027 enthalten: 5.000 € Vorverkaufsanzeigen (Online-Marketing) und 1.500 € Planungskosten. Mobile Geräte sind in der Planrechnung der AssetCo zugeordnet; die OpCo-BWA enthält dafür keine Abschreibung.

Best Case · Monats-BWA und Netto-Modellsaldo

MONAT	NEU	AKTIVE	BEITRÄGE	ANMELD.	AUSFALL	LEISTUNG	KOSTEN	ERGEBNIS	NETTO-MODELLSALDO
01/27	0	0	0	0	0	0	6.550	-6.550	23.450
02/27	0	0	0	0	0	0	50	-50	23.400
03/27	0	0	0	0	0	0	106	-106	23.294
04/27	30	280	8.416	7.056	-1.083	14.389	6.227	8.162	31.456
05/27	30	309	9.705	756	-732	9.729	6.263	3.466	34.922
06/27	30	338	10.363	756	-778	10.341	6.300	4.041	38.963
07/27	30	367	11.705	756	-872	11.589	6.336	5.253	44.216
08/27	30	396	12.696	756	-942	12.510	6.372	6.139	50.355
09/27	30	424	13.239	756	-980	13.016	6.407	6.608	56.964
10/27	30	453	14.660	756	-1.079	14.337	6.593	7.744	64.707
11/27	30	481	15.128	756	-1.112	14.772	6.628	8.144	72.851
12/27	30	509	16.599	756	-1.215	16.140	6.664	9.477	82.328
01/28	30	537	17.560	756	-1.282	17.034	7.779	9.255	91.583
02/28	30	565	17.320	756	-1.265	16.811	7.814	8.997	100.580
03/28	30	593	19.523	756	-1.420	18.860	7.848	11.011	111.591
04/28	30	604	20.212	756	-1.468	19.501	8.862	10.638	122.229
05/28	30	628	21.701	756	-1.572	20.885	8.892	11.993	134.222
06/28	30	651	21.776	756	-1.577	20.955	8.921	12.034	146.256
07/28	30	674	23.289	756	-1.683	22.362	8.950	13.412	159.668
08/28	30	697	24.063	756	-1.737	23.082	8.978	14.103	173.772
09/28	30	720	24.023	756	-1.735	23.045	9.006	14.038	187.810
10/28	30	742	25.572	756	-1.843	24.485	9.034	15.451	203.260
11/28	30	764	25.458	756	-1.835	24.379	9.062	15.318	218.578
12/28	30	785	27.030	756	-1.945	25.841	9.089	16.752	235.330
01/29	30	807	27.740	756	-1.995	26.502	9.115	17.386	252.717
02/29	30	828	25.687	756	-1.851	24.592	9.142	15.450	268.167
03/29	30	849	29.125	756	-2.092	27.790	9.168	18.622	286.789
04/29	30	741	25.826	756	-1.861	24.721	9.033	15.688	302.477
05/29	30	748	26.995	756	-1.943	25.809	9.042	16.767	319.244
06/29	30	755	26.410	756	-1.902	25.265	9.050	16.215	335.459
07/29	30	761	27.574	756	-1.983	26.347	9.058	17.289	352.748
08/29	30	767	27.846	756	-2.002	26.600	9.066	17.534	370.282
09/29	30	773	27.201	756	-1.957	26.000	9.073	16.926	387.208
10/29	30	779	28.359	756	-2.038	27.077	9.081	17.997	405.205
11/29	30	784	27.680	756	-1.991	26.445	9.087	17.358	422.562
12/29	30	790	28.837	756	-2.072	27.522	9.094	18.428	440.990

NEU = reguläre Abschlüsse, erste Abbuchung im Folgemonat; AKTIVE = ab Erstabbuchung Zahlende. Vorverkauf zahlt ab April.
NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € + kumulierte ungerundete Nettoergebnisse; Bruttoliquidität mit USt/Zahlungsterminen separat.

Weniger Neuabschlüsse ab 2029

Zusatzrechnung zu den vier unveränderten Hauptfällen

Ab Januar 2029 sinken ausschließlich die monatlichen Neuabschlüsse.

Tarife, 3 % Kündigungseingänge, 7%-Planabschlag, Austritte und Kosten bleiben gleich.

Die Planwerte 2027 und 2028 sind in beiden Rechnungen identisch.

Fall	Vorverk. / Neu	Neu ab 2029	Umsatz 2029	Ergebnis 2029	Dez. aktiv
Stresstest	110 / 17	15	165.141 €	61.669 €	411
Worst Case	150 / 19	17	189.954 €	85.567 €	470
Average Case	210 / 22	19	224.830 €	119.154 €	547
Best Case	280 / 30	26	305.285 €	196.603 €	747

2029-Plan-BWA der Sensitivität | Netto EUR

	Stresstest	Worst Case	Average Case	Best Case
Mitgliedsbeiträge vor Ausfall	172.984	199.060	235.931	320.299
Anmeldegebühren vor Ausfall	4.587	5.192	5.822	7.964
Forderungsausfälle (7 %)	-12.430	-14.298	-16.923	-22.978
Gesamtleistung	165.141	189.954	224.830	305.285
Variable Mitgliedskosten	-6.189	-7.104	-8.394	-11.399
Rohertrag	158.952	182.850	216.436	293.886
Raumkosten gesamt	-37.785	-37.785	-37.785	-37.785
Ausstattungsrente AssetCo	-28.800	-28.800	-28.800	-28.800
Werbung	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
Software und Zutritt	-6.684	-6.684	-6.684	-6.684
Versicherungen	-1.393	-1.393	-1.393	-1.393
Wartung	-1.800	-1.800	-1.800	-1.800
Verwaltung und Sonstiges	-8.820	-8.820	-8.820	-8.820
Ergebnis vor Ertragsteuern	61.669	85.567	119.154	196.603
Netto-Modellsaldo 31.12.2029	108.857	170.055	259.585	431.933

Jahreswerte aus ungerundeten Monatsdaten; jede Spalte zeigt den jeweiligen 2029-Planfall.

Der Netto-Modellsaldo ist Startguthaben plus kumulierte Nettoergebnisse, kein tatsächlicher Kontostand.

Monatsverlauf 2029

Nur die Neuabschlüsse ändern sich ab Januar; Austritte und Flex-Wechsel folgen weiter den Kohorten.

Alle Beträge netto in Euro, gerundet. Die 7 % sind in „Umsatz“ bereits abgezogen.

Stresstest · 17 → 15 Neu/Monat

Monat	Neu	Aktiv	Umsatz	Ergebnis	Saldo
01/29	15	429	14.092	5.449	52.637
02/29	15	440	13.019	4.362	56.999
03/29	15	450	14.701	6.031	63.030
04/29	15	395	13.047	4.447	67.477
05/29	15	397	13.593	4.989	72.466
06/29	15	400	13.277	4.671	77.137
07/29	15	402	13.816	5.207	82.343
08/29	15	404	13.917	5.305	87.649
09/29	15	406	13.572	4.957	92.606
10/29	15	408	14.102	5.485	98.091
11/29	15	410	13.740	5.121	103.212
12/29	15	411	14.266	5.645	108.857

Worst Case · 19 → 17 Neu/Monat

Monat	Neu	Aktiv	Umsatz	Ergebnis	Saldo
01/29	17	498	16.338	7.608	92.096
02/29	17	510	15.082	6.339	98.435
03/29	17	521	17.014	8.255	106.691
04/29	17	452	15.006	6.334	113.024
05/29	17	455	15.623	6.947	119.972
06/29	17	457	15.250	6.571	126.543
07/29	17	460	15.860	7.178	133.721
08/29	17	462	15.968	7.283	141.004
09/29	17	464	15.564	6.876	147.880
10/29	17	466	16.165	7.475	155.355
11/29	17	468	15.744	7.052	162.408
12/29	17	470	16.342	7.648	170.055

Average Case · 22 → 19 Neu/Monat

Monat	Neu	Aktiv	Umsatz	Ergebnis	Saldo
01/29	19	601	19.706	10.848	151.280
02/29	19	613	18.125	9.251	160.531
03/29	19	626	20.394	11.505	172.036
04/29	19	535	17.826	9.051	181.087
05/29	19	537	18.515	9.737	190.823
06/29	19	539	18.030	9.249	200.072
07/29	19	541	18.709	9.926	209.998
08/29	19	542	18.795	10.010	220.009
09/29	19	544	18.280	9.494	229.503
10/29	19	545	18.949	10.161	239.664
11/29	19	546	18.419	9.630	249.294
12/29	19	547	19.082	10.292	259.585

Best Case · 30 → 26 Neu/Monat

Monat	Neu	Aktiv	Umsatz	Ergebnis	Saldo
01/29	26	807	26.502	17.386	252.717
02/29	26	824	24.380	15.244	267.960
03/29	26	841	27.436	18.279	286.239
04/29	26	729	24.251	15.233	301.472
05/29	26	732	25.197	16.175	317.648
06/29	26	735	24.546	15.521	333.168
07/29	26	737	25.480	16.451	349.620
08/29	26	739	25.606	16.574	366.194
09/29	26	741	24.912	15.879	382.073
10/29	26	743	25.831	16.795	398.868
11/29	26	745	25.116	16.078	414.946
12/29	26	747	26.028	16.988	431.933

Umsatz = Beiträge + Anmeldegebühren nach 7%-Planabschlag. Ergebnis = Umsatz minus variable und fixe OpCo-Aufwendungen. Saldo = 30.000 € plus kumuliertes Nettoergebnis.

Das Modelltief der vier Fälle bleibt unverändert; es liegt jeweils vor Januar 2029.

Der tatsächliche Zahlungsfluss und die Umsatzsteuer sind nicht Bestandteil dieser Plan-BWA.

Zahlungslogik und Annahmen

Stolberg · DFFV GmbH · Januar 2027 bis Dezember 2029

Modell der tatsächlichen Geldflüsse

Mitgliedsbeiträge werden je vier Wochen anhand konkreter Fälligkeitstage vereinnahmt. Die BWA ordnet die Beiträge den erbrachten Leistungstagen zu. Der letzte verkürzte Zyklus vor dem Ende einer Erstlaufzeit wird anteilig berechnet; bei Flex-Austritten wird ungenutzte Beitragszeit erstattet. Geplante Zahlungsausfälle sind mit 7 % der Sollbeiträge und Anmeldegebühren abgezogen. Miete und Nebenkosten fließen am 3. eines Monats ab April 2027 ab; andere Betriebszahlungen am 10. Umsatzsteuerzahlungen sind am 10., angenommene Erstattungen am 25. angesetzt. Das Tagestief berücksichtigt die Reihenfolge der Zahlungsvorgänge.

Umsatzsteuer mit Dauerfristverlängerung

Die bestehende DFFV GmbH plant auf Basis der bis Juli 2026 vorliegenden BWA für 2027 vierteljährliche Voranmeldungen. 2028 ist im Best Case eine monatliche, sonst eine vierteljährliche Voranmeldung modelliert; 2029 monatlich in allen vier Fällen. Die Frequenz folgt der im Modell ermittelten Umsatzsteuer des Vorjahrs. Bei quartalsweiser Abgabe fällt keine Sondervorauszahlung an; bei monatlicher Fristverlängerung ist eine Sondervorauszahlung von einem Elftel der maßgeblichen Vorjahres-Vorauszahlungen berücksichtigt.

Finanzierung, Steuern und Abgrenzung

Startbasis sind insgesamt 30.000 € Liquidität auf dem Konto der DFFV GmbH; kein OpCo-Darlehen. Die auf 12.000 € begrenzte geplante KK-Linie wird in den vier Hauptfällen nicht gezogen. Das unterstellte Entgelt auf den freien Linienbetrag beträgt 3 % p.a. bzw. 30 € pro Monat. Die BWA-Erlöse und -Aufwendungen sind netto, der folgende Geldfluss enthält Brutto-Beiträge, Brutto-Auszahlungen und USt-Termine. Eine rechnerische Ertragsteuerreserve wird in den Monatszeilen separat gezeigt, jedoch nicht als bereits gezahlte Steuer abgezogen. Gleiches gilt für die abgegrenzten, im Voraus bezahlten Mitgliedsbeiträge.

Lesart der folgenden Tabellen

Einzahlungen: terminierte Brutto-Mitgliedsbeiträge nach Planabschlag. Auszahlungen: betriebliche Kosten inklusive Umsatzsteuer; USt netto: Zahlung minus Erstattung; die Sondervorauszahlung steht gesondert. Modellsaldo: rechnerischer Kassen- und Linienbedarf nach Monatsende vor tatsächlichen Ertragsteuerzahlungen. Einzüge minus brutto verdiente Beiträge entsprechen dem abgegrenzten Guthaben. Rundungsdifferenzen resultieren aus ungerundeten Monatswerten.

Einordnung für die Zinsindikation: Vertragliche Zahlungstage, USt-Option der Vermietung, tatsächlicher Voranmeldungsrythmus, Dauerfristverlängerung und Kontokorrentkonditionen werden mit Steuerberatung, Vermieterseite und Bank im Vollzug abgeglichen. Die Ausgangs-USt ist auf vereinnahmte Beiträge gerechnet; die Anwendung der Istbesteuerung nach § 20 UStG wird anhand der steuerlichen Unterlagen abgeglichen. Die Annahmen gelten einheitlich in allen Szenarien. Weitere Bezugsnormen: § 18 UStG sowie §§ 46 und 47 UStDV.

Stresstest · Monatliche Zahlungsströme

110 Vorverkäufe · 17 Neuabschlüsse pro Monat · 2027–2029

MONAT	EINZÜGE	MIETE/NK	SONST. AUSZ.	USt NETTO	SVZ	SALDO	ST.-RES.
01/27	0	0	7.785	0	0	22.215	0
02/27	0	0	50	0	0	22.165	0
03/27	0	0	117	0	0	22.048	0
04/27	8.599	1.054	5.845	0	0	23.749	0
05/27	4.421	1.054	5.867	0	0	21.249	0
06/27	5.005	1.054	5.888	–1.246	0	20.559	0
07/27	5.586	1.054	5.909	0	0	19.182	0
08/27	6.163	1.054	5.930	224	0	18.138	0
09/27	6.737	1.054	5.950	0	0	17.872	0
10/27	7.307	1.054	6.150	0	0	17.976	0
11/27	7.875	1.054	6.170	297	0	18.330	0
12/27	8.438	1.054	6.191	0	0	19.524	0
01/28	8.999	2.134	6.211	0	0	20.178	0
02/28	9.557	2.134	6.231	1.031	0	20.339	0
03/28	13.695	2.134	6.251	0	0	25.649	0
04/28	12.039	2.134	7.460	0	0	28.094	0
05/28	12.581	2.134	7.478	2.409	0	28.654	0
06/28	13.066	2.134	7.496	0	0	32.090	0
07/28	13.541	2.134	7.513	0	0	35.985	0
08/28	14.011	2.134	7.530	2.707	0	37.624	46
09/28	14.473	2.134	7.547	0	0	42.415	1.159
10/28	14.924	2.134	7.564	0	0	47.641	2.528
11/28	15.371	2.134	7.580	3.400	0	49.898	3.892
12/28	15.807	2.134	7.597	0	0	55.974	5.517
01/29	16.793	2.134	7.613	0	0	63.020	7.208
02/29	15.403	2.134	7.628	4.051	1.142	63.468	8.594
03/29	18.580	2.134	7.644	1.578	0	70.692	10.519
04/29	17.458	2.134	7.577	1.356	0	77.084	11.970
05/29	16.632	2.134	7.583	1.863	0	82.135	13.611
06/29	16.096	2.134	7.589	1.684	0	86.824	15.168
07/29	16.641	2.134	7.594	1.552	0	92.185	16.914
08/29	17.186	2.134	7.599	1.467	0	98.172	18.710
09/29	16.633	2.134	7.604	1.554	0	103.513	20.411
10/29	17.523	2.134	7.609	1.641	0	109.652	22.300
11/29	16.959	2.134	7.613	1.552	0	115.313	24.088
12/29	17.475	2.134	7.618	1.694	0	121.342	26.064

USt netto = Zahllast minus Erstattung. SALDO = tatsächlicher Brutto-Zahlungsplan nach Zahlungstagen; ST.-RES. = separat vorgemerkte Ertragsteuer, noch keine Auszahlung. Tagestief: 11.506 € am 10.11.2027.

Worst Case · Monatliche Zahlungsströme

150 Vorverkäufe · 19 Neuabschlüsse pro Monat · 2027–2029

MONAT	EINZÜGE	MIETE/NK	SONST. AUSZ.	USt NETTO	SVZ	SALDO	ST.-RES.
01/27	0	0	7.785	0	0	22.215	0
02/27	0	0	50	0	0	22.165	0
03/27	0	0	117	0	0	22.048	0
04/27	12.504	1.054	5.895	0	0	27.603	0
05/27	5.995	1.054	5.919	0	0	26.626	0
06/27	6.641	1.054	5.942	–1.246	0	27.516	0
07/27	7.282	1.054	5.965	0	0	27.779	0
08/27	7.921	1.054	5.989	1.359	0	27.298	0
09/27	8.556	1.054	6.012	0	0	28.788	0
10/27	9.186	1.054	6.213	0	0	30.707	0
11/27	9.813	1.054	6.236	1.139	0	32.092	0
12/27	10.436	1.054	6.258	0	0	35.216	34
01/28	11.056	2.134	6.281	0	0	37.858	721
02/28	11.673	2.134	6.303	1.960	0	39.134	1.383
03/28	16.826	2.134	6.326	0	0	47.500	2.440
04/28	14.492	2.134	7.532	0	0	52.326	3.455
05/28	14.801	2.134	7.552	3.576	0	53.865	4.746
06/28	15.328	2.134	7.571	0	0	59.488	6.060
07/28	15.844	2.134	7.590	0	0	65.609	7.654
08/28	16.355	2.134	7.609	3.814	0	68.407	9.397
09/28	16.857	2.134	7.627	0	0	75.503	11.138
10/28	17.348	2.134	7.645	0	0	83.072	13.168
11/28	17.834	2.134	7.663	4.523	0	86.587	15.182
12/28	18.308	2.134	7.681	0	0	95.080	17.489
01/29	19.398	2.134	7.699	0	0	104.646	19.851
02/29	17.833	2.134	7.716	5.231	1.558	105.840	21.850
03/29	21.679	2.134	7.733	1.994	0	115.658	24.466
04/29	20.122	2.134	7.649	1.744	0	124.253	26.503
05/29	18.998	2.134	7.655	2.358	0	131.105	28.751
06/29	18.386	2.134	7.661	2.109	0	137.587	30.898
07/29	18.983	2.134	7.666	1.930	0	144.840	33.256
08/29	19.581	2.134	7.672	1.832	0	152.784	35.666
09/29	18.951	2.134	7.677	1.928	0	159.997	37.963
10/29	19.935	2.134	7.681	2.023	0	168.093	40.470
11/29	19.295	2.134	7.686	1.922	0	175.646	42.857
12/29	19.862	2.134	7.691	2.080	0	183.604	45.455

USt netto = Zahllast minus Erstattung. SALDO = tatsächlicher Brutto-Zahlungsplan nach Zahlungstagen; ST.-RES. = separat vorgemerkte Ertragsteuer, noch keine Auszahlung. Tagestief: 20.553 € am 10.08.2027.

Average Case · Monatliche Zahlungsströme

210 Vorverkäufe · 22 Neuabschlüsse pro Monat · 2027–2029

MONAT	EINZÜGE	MIETE/NK	SONST. AUSZ.	USt NETTO	SVZ	SALDO	ST.-RES.
01/27	0	0	7.785	0	0	22.215	0
02/27	0	0	50	0	0	22.165	0
03/27	0	0	117	0	0	22.048	0
04/27	18.362	1.054	5.970	0	0	33.386	0
05/27	8.356	1.054	5.997	0	0	34.691	0
06/27	9.094	1.054	6.024	–1.246	0	37.953	0
07/27	9.827	1.054	6.051	0	0	40.675	673
08/27	10.557	1.054	6.077	3.063	0	41.038	1.612
09/27	11.283	1.054	6.103	0	0	45.164	2.666
10/27	12.003	1.054	6.308	0	0	49.805	3.984
11/27	12.721	1.054	6.334	2.402	0	52.736	5.402
12/27	13.433	1.054	6.360	0	0	58.755	7.143
01/28	14.142	2.134	6.386	0	0	64.377	8.686
02/28	14.847	2.134	6.412	3.352	0	67.327	10.171
03/28	21.521	2.134	6.437	0	0	80.277	12.134
04/28	18.168	2.134	7.640	0	0	88.671	14.007
05/28	18.129	2.134	7.662	5.325	0	91.679	16.204
06/28	18.720	2.134	7.684	0	0	100.582	18.410
07/28	19.298	2.134	7.705	0	0	110.041	20.945
08/28	19.871	2.134	7.726	5.474	0	114.577	23.645
09/28	20.434	2.134	7.747	0	0	125.131	26.330
10/28	20.984	2.134	7.768	0	0	136.213	29.351
11/28	21.529	2.134	7.788	6.206	0	141.614	32.340
12/28	22.060	2.134	7.808	0	0	153.733	35.670
01/29	23.306	2.134	7.827	0	0	167.078	39.038
02/29	21.476	2.134	7.847	7.000	2.182	169.391	41.957
03/29	26.325	2.134	7.866	2.618	0	183.098	45.608
04/29	24.118	2.134	7.756	2.326	0	195.000	48.524
05/29	22.548	2.134	7.763	3.100	0	204.552	51.684
06/29	21.823	2.134	7.769	2.747	0	213.725	54.716
07/29	22.497	2.134	7.775	2.497	0	223.817	57.992
08/29	23.174	2.134	7.780	2.381	0	234.696	61.323
09/29	22.430	2.134	7.786	2.489	0	244.718	64.514
10/29	23.554	2.134	7.791	2.597	0	255.752	67.948
11/29	22.800	2.134	7.796	2.478	0	266.144	71.235
12/29	23.442	2.134	7.801	2.657	0	276.994	74.765

USt netto = Zahllast minus Erstattung. SALDO = tatsächlicher Brutto-Zahlungsplan nach Zahlungstagen; ST.-RES. = separat vorgemerkte Ertragsteuer, noch keine Auszahlung. Tagestief: 22.048 € am 10.03.2027.

Best Case · Monatliche Zahlungsströme

280 Vorverkäufe · 30 Neuabschlüsse pro Monat · 2027-2029

MONAT	EINZÜGE	MIETE/NK	SONST. AUSZ.	USt NETTO	SVZ	SALDO	ST.-RES.
01/27	0	0	7.785	0	0	22.215	0
02/27	0	0	50	0	0	22.165	0
03/27	0	0	117	0	0	22.048	0
04/27	25.195	1.054	6.058	0	0	40.132	483
05/27	11.549	1.054	6.094	0	0	44.533	1.632
06/27	12.551	1.054	6.131	-1.246	0	51.145	2.971
07/27	13.544	1.054	6.167	0	0	57.469	4.713
08/27	14.535	1.054	6.203	5.216	0	59.531	6.748
09/27	15.519	1.054	6.238	0	0	67.758	8.938
10/27	16.496	1.054	6.453	0	0	76.748	11.505
11/27	17.470	1.054	6.488	4.307	0	82.370	14.205
12/27	18.435	1.054	6.523	0	0	93.228	17.347
01/28	19.398	2.134	6.558	0	0	103.934	20.317
02/28	20.356	2.134	6.593	5.627	1.264	108.672	23.205
03/28	28.953	2.134	6.628	2.184	0	126.679	26.739
04/28	24.667	2.134	7.832	2.337	0	139.044	30.153
05/28	24.386	2.134	7.861	3.709	0	149.726	34.002
06/28	25.183	2.134	7.891	2.835	0	162.049	37.864
07/28	25.962	2.134	7.919	2.790	0	175.168	42.169
08/28	26.735	2.134	7.948	2.918	0	188.903	46.696
09/28	27.496	2.134	7.976	3.042	0	203.247	51.201
10/28	28.237	2.134	8.004	3.165	0	218.181	56.160
11/28	28.974	2.134	8.031	3.287	0	233.704	61.076
12/28	29.692	2.134	8.058	3.405	0	249.799	66.453
01/29	31.385	2.134	8.085	3.523	0	267.442	71.850
02/29	28.882	2.134	8.111	2.373	3.348	280.358	76.645
03/29	35.640	2.134	8.137	3.908	0	301.819	82.426
04/29	32.493	2.134	8.002	3.508	0	320.668	87.295
05/29	30.689	2.134	8.011	4.587	0	336.625	92.500
06/29	29.705	2.134	8.020	4.085	0	352.092	97.533
07/29	30.630	2.134	8.028	3.797	0	368.764	102.899
08/29	31.559	2.134	8.035	3.639	0	386.514	108.342
09/29	30.548	2.134	8.043	3.787	0	403.098	113.596
10/29	32.087	2.134	8.050	3.935	0	421.065	119.182
11/29	31.061	2.134	8.057	3.774	0	438.162	124.570
12/29	31.942	2.134	8.064	4.020	0	455.886	130.290

USt netto = Zahllast minus Erstattung. SALDO = tatsächlicher Brutto-Zahlungsplan nach Zahlungstagen; ST.-RES. = separat vorgemerkte Ertragsteuer, noch keine Auszahlung. Tagestief: 22.048 € am 10.03.2027.