

Standard-OpCo auf einen Blick

350 m² · 1.600 € Nettokaltmiete · Barkaution oder Mietaval

Drei Jahre kumuliert · 2027 bis 2029

PLANFALL	START/NEU	UMSATZ	ERG. A	ERG. B	LIQ. A	LIQ. B
Stresstest	110 / 17	348.456	59.678	59.446	83.530	78.499
Worst Case	150 / 19	412.020	121.319	121.859	146.236	141.976
Average Case	210 / 22	507.365	213.115	213.655	239.626	235.366
Best Case	280 / 30	688.729	387.726	388.266	418.518	414.258

Jahreswerte · Rentabilität und Liquidität

PLANFALL	JAHR	UMSATZ	ERG. A	ERG. B	LIQ. A	LIQ. B
Stresstest	2027	47.845	-32.585	-32.712	880	-4.047*
	2028	130.777	28.381	28.097	26.462	21.251
	2029	169.833	63.881	64.061	83.530	78.499
Worst Case	2027	62.673	-18.106	-17.926	16.262	11.642
	2028	154.701	51.646	51.826	65.433	60.993
	2029	194.646	87.779	87.959	146.236	141.976
Average Case	2027	84.915	3.339	3.519	38.955	34.335
	2028	190.581	86.145	86.325	123.110	118.670
	2029	231.869	123.631	123.811	239.626	235.366
Best Case	2027	116.823	34.119	34.299	72.135	67.515
	2028	257.238	150.264	150.444	222.111	217.671
	2029	314.669	203.343	203.523	418.518	414.258

VARIANTE B · 31.12.29	STEUERRESERVE	VORAUSBEZAHLT	NACH 2 RESERVEN
Stresstest	18.556	6.911	53.032
Worst Case	38.396	7.774	95.806
Average Case	67.677	9.069	158.620
Best Case	123.508	12.366	278.384

* -4.047 € zum 31.12.2027 im Stresstest B sind eine KK-Inanspruchnahme und kein frei verfügbares Kontoguthaben.

A = Mietaval, B = Barkaution. Umsatz/Ergebnis: Netto-BWA vor Ertragsteuer; Liquidität: Bruttosaldo am Stichtag. Letzte Spalte nach zwei Reserven, vor noch fälliger USt. 30.000 € Darlehen sind kein Umsatz. Stress: max. KK A 5.517 € / B 10.402 € (Linie 12.000 €, freier Rahmen B 1.598 €). Mit 19 % USt auf Miete/NK: B max. 11.885 €.

Das wiederholbare OpCo-Modell

350 m² · konservativer Mietansatz · 2027 bis 2029

Standort und Betrieb

Das Standardmodell bildet ein Fitness-Mikrostudio mit Kraft- und Cardiogeräten, vollständigem Freihandelnbereich und Recovery-Angebot ab. Die mobile Ausstattung wird von der AssetCo bereitgestellt und von der OpCo gemietet. Planannahme: Während des vermierterseitigen Umbaus und der Vorverkaufsphase Januar bis März 2027 stehen die Räumlichkeiten drei Monate miet- und nebenkostenfrei zur Verfügung. Diese Vorlaufregelung soll mit dem jeweiligen Vermieter ausdrücklich vereinbart werden; sie schafft Zeit für Ausbau, Gerätebestellung und Vorverkauf. Studiobeginn und erste Founder-Abbuchung sind für den 1. April 2027 geplant.

Immobilie und laufende Kosten

POSITION	PLANANSATZ
Fläche	350 m²
Miete ab April 2027	1.600 € Nettokaltmiete pro Monat; keine Staffel
Nebenkosten	612,50 € pro Monat ab Eröffnung
Ausstattung	1.400 € monatlich erstes Betriebsjahr, 2.400 € ab April 2028
Werbung	5.000 € Vorverkauf im Januar; 1.000 € monatlich ab Eröffnung
Zusätzliche Vorlaufkosten	1.500 € Planung; 1.000 € Gründung; 4.800 € Courtagemodell
Sicherheit	4.800 € Barkaution oder Mietaval mit 15 €/Monat

Die Nebenkosten sind aus dem 250-m²-Standardmodell proportional hochgerechnet: $437,50 \text{ €} \times 350 / 250 = 612,50 \text{ €}$ pro Betriebsmonat. Alle weiteren Kosten-, Finanzierungs-, Tarif- und Vertriebsannahmen bleiben gleich.

Vergleichbarkeit der vier Fälle

Die Szenarien variieren nur bei der Zahl der Vorverkäufe und der monatlichen Neuabschlüsse. Tarifmix, 3 % einmalig erfasste Kündigungseingänge pro Monat, Austrittszeitpunkte und 7%-Planabschlag für Zahlungsausfälle sowie fixe und variable Kostensätze bleiben unverändert. Die Immobilienannahme schließt günstiger angebotene Alternativflächen und etwaige Mietstaffeln nicht als zusätzlichen Planungsvorteil ein.

Preis- und Vertriebsmatrix

Bruttobeiträge je vier Wochen · rechnerische Netto-Monatsvergleiche

Mitgliedschaftsbeiträge

MITGLIEDSCHAFT	MIX	BRUTTO/4W	NETTO/4W	NETTO/MONAT
Founder Gym Plus · Zyklen 1–13	–	25,99	21,84	22,00
Founder Gym Plus · Zyklen 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

Einheitliche Vertriebslogik

Founder: Nur die ersten 100 Vorverkaufsmitglieder erhalten Gym Plus mit 25,99 € brutto für 13 vierwöchentliche Abbuchungen, anschließend 35,99 € bis zum Ende der 24-monatigen Erstlaufzeit. Weitere Vorverkäufe zahlen den regulären Tarifmix. Die Vorverkaufsverträge werden von Januar bis März digital abgeschlossen; Beitragsbeginn und Vertragslaufzeit starten am 1. April. Neue Verträge ab April werden modellhaft erstmals im Folgemonat abgebucht. Anmeldegebühr: 29,99 € brutto.

60 % der regulären Verträge haben 24 Monate, 25 % zwölf Monate und 15 % einen Flex-Tarif. Innerhalb jeder Laufzeit entfallen 40 % auf Gym und 60 % auf Gym Plus. Nach Ablauf der Erstlaufzeit gehen verbleibende Verträge zum entsprechenden Flex-Preis über. Kündigungen werden je Vertrag höchstens einmal erfasst; Austritte erfolgen gemäß Tariflaufzeit. Tabellenspalte NETTO/MONAT: Vergleichswert $\text{Brutto} \div 1,19 \times 13 \div 12 \times 0,93$. Die BWA periodisiert dagegen taggenau; der letzte kurze 28-Tage-Zyklus wird anteilig berechnet und ungenutzte Flex-Zeit bei Austritt erstattet.

Finanzierung und Szenarien

Gleiche Betriebskosten · vier Wachstumsfälle · zwei Miet-Sicherheiten

Mitgliederentwicklung

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

Finanzierungsrahmen

30.000 € OpCo-Darlehen ab Januar 2027, Planverzinsung 6 % p.a.; im ersten Jahr nur Zinsdienst, danach 48 Monatsraten. Zusätzlich wird eine Kontokorrentlinie von höchstens 12.000 € mit einer konservativen Gebühr auf Tages-Spitzeninanspruchnahme geplant. Holdingmittel können alternativ eingesetzt werden, sind in dieser Darlehensvariante aber nicht gleichzeitig angesetzt.

BWA, Kontostand und Miet-Sicherheit

Die BWA zeigt Nettoumsätze nach 7%-Zahlungsausfall und Nettoaufwand einschließlich Darlehens- und KK-Zinsen, vor Ertragsteuern. Tilgung, Barkaution, Umsatzsteuer und Eingang des Darlehens sind keine BWA-Erträge oder -Aufwendungen. Die Jahres-BWA auf den nächsten Seiten verwendet die vorsichtigere Barkaution; die alternative Mietaval-BWA ist im Ergebnisblatt ausgewiesen. Die Ausstattungsmiete an die AssetCo ist vollständig enthalten; Abschreibung der mobilen Geräte ist auf OpCo-Ebene mit 0 € angesetzt.

Kapazitätsbezug des Best Case

Die Betreiber erreichten nach eigener Betriebsstatistik bei SPORTS AND MOTION vor der Pandemie bis zu 1.350 Mitglieder pro Club mit 17 Cardiogeräten, acht Kraftzirkelgeräten, 20 Kraftgeräten sowie einem vollständigen Freihantelbereich. Die Standardplanung eines Mikrostudio-Standortes verwendet 10 Cardiogeräte, 16 Kraftgeräte, einen vollständigen Freihantelbereich sowie Recovery-Anwendungen (Massagesessel und Infrarotkabine). Vorgesehen sind tägliche Öffnungszeiten von mindestens 6 bis 24 Uhr; eine 24/7-Nutzung ist angestrebt.

Stresstest · 2027 bis 2029

110 Vorverkäufe · 17 reguläre Neuverträge/Monat ab April · Barkaution

	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	−14.400	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−5.513	−7.350	−7.350
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	29.048	38.730	38.730
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, Planung, Courtage, Gründung	−13.761	−8.460	−8.460
Zinsen / KK-Entgelt	−2.649	−2.700	−1.552
Weitere Aufwendungen gesamt	49.518	58.838	60.689
Ergebnis vor Ertragsteuern	−32.712	28.097	64.061

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

Die 30.000 € Darlehenszufluss sind kein Umsatz; die Barkaution ist nur gebundene Liquidität. Zinsen und KK-Entgelt sind als Aufwand enthalten, Tilgungen nur im Liquiditätsplan. Weitere Aufwendungen gesamt enthält die separat ausgewiesenen Finanzierungskosten.

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	12.500	-12.500	17.500
02/27	0	0	0	0	0	0	200	-200	17.300
03/27	0	0	0	0	0	0	256	-256	17.044
04/27	17	110	2.678	2.772	-381	5.068	7.323	-2.255	14.789
05/27	17	127	3.358	428	-265	3.521	7.344	-3.823	10.966
06/27	17	144	3.818	428	-297	3.949	7.365	-3.417	7.549
07/27	17	161	4.529	428	-347	4.610	7.411	-2.801	4.748
08/27	17	177	5.109	428	-388	5.149	7.464	-2.315	2.433
09/27	17	194	5.501	428	-415	5.515	7.509	-1.994	439
10/27	17	210	6.257	428	-468	6.218	7.702	-1.484	-1.045
11/27	17	227	6.606	428	-492	6.542	7.740	-1.198	-2.244
12/27	17	243	7.392	428	-547	7.273	7.741	-468	-2.712
01/28	17	260	7.954	428	-587	7.795	7.768	27	-2.685
02/28	17	276	7.962	428	-587	7.803	7.787	16	-2.668
03/28	17	292	9.126	428	-669	8.886	7.801	1.085	-1.584
04/28	17	307	10.183	428	-743	9.869	8.811	1.057	-526
05/28	17	321	11.024	428	-802	10.650	8.829	1.821	1.295
06/28	17	336	11.144	428	-810	10.763	8.823	1.940	3.234
07/28	17	349	11.999	428	-870	11.558	8.825	2.733	5.967
08/28	17	363	12.474	428	-903	11.999	8.809	3.191	9.158
09/28	17	377	12.523	428	-907	12.045	8.794	3.251	12.409
10/28	17	390	13.399	428	-968	12.859	8.798	4.061	16.471
11/28	17	403	13.402	428	-968	12.862	8.811	4.051	20.521
12/28	17	416	14.290	428	-1.030	13.688	8.825	4.864	25.385
01/29	17	429	14.724	428	-1.061	14.092	8.838	5.254	30.639
02/29	17	442	13.684	428	-988	13.124	8.850	4.274	34.913
03/29	17	454	15.568	428	-1.120	14.877	8.863	6.014	40.927
04/29	17	401	13.853	428	-1.000	13.282	8.793	4.489	45.416
05/29	17	405	14.516	428	-1.046	13.899	8.796	5.103	50.518
06/29	17	410	14.235	428	-1.026	13.637	8.799	4.838	55.356
07/29	17	414	14.894	428	-1.073	14.250	8.801	5.449	60.805
08/29	17	418	15.071	428	-1.085	14.414	8.803	5.611	66.416
09/29	17	422	14.749	428	-1.062	14.115	8.805	5.310	71.726
10/29	17	426	15.405	428	-1.108	14.725	8.807	5.918	77.645
11/29	17	429	15.061	428	-1.084	14.405	8.808	5.597	83.241
12/29	17	433	15.715	428	-1.130	15.014	8.809	6.204	89.446

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

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € Darlehenszufluss + kumulierte BWA-Ergebnisse; Bruttoliquidität inkl. USt, KK, Kaution und Tilgung separat.

Worst Case · 2027 bis 2029

150 Vorverkäufe · 19 reguläre Neuverträge/Monat ab April · Barkaution

	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	−14.400	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−5.513	−7.350	−7.350
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	29.048	38.730	38.730
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, Planung, Courtage, Gründung	−13.761	−8.460	−8.460
Zinsen / KK-Entgelt	−2.160	−1.974	−1.552
Weitere Aufwendungen gesamt	49.029	58.111	60.689
Ergebnis vor Ertragsteuern	−17.926	51.826	87.959

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

Die 30.000 € Darlehenszufluss sind kein Umsatz; die Barkaution ist nur gebundene Liquidität. Zinsen und KK-Entgelt sind als Aufwand enthalten, Tilgungen nur im Liquiditätsplan. Weitere Aufwendungen gesamt enthält die separat ausgewiesenen Finanzierungskosten.

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	12.500	-12.500	17.500
02/27	0	0	0	0	0	0	200	-200	17.300
03/27	0	0	0	0	0	0	256	-256	17.044
04/27	19	150	4.028	3.780	-547	7.261	7.373	-112	16.932
05/27	19	169	4.814	479	-371	4.923	7.397	-2.474	14.458
06/27	19	187	5.286	479	-404	5.362	7.420	-2.058	12.400
07/27	19	206	6.107	479	-461	6.125	7.443	-1.318	11.082
08/27	19	225	6.747	479	-506	6.720	7.466	-746	10.336
09/27	19	243	7.146	479	-534	7.091	7.489	-399	9.937
10/27	19	261	8.016	479	-595	7.900	7.662	238	10.176
11/27	19	279	8.366	479	-619	8.225	7.685	540	10.716
12/27	19	298	9.269	479	-682	9.065	7.708	1.358	12.074
01/28	19	316	9.889	479	-726	9.642	7.730	1.912	13.986
02/28	19	334	9.828	479	-721	9.585	7.750	1.836	15.822
03/28	19	351	11.178	479	-816	10.841	7.769	3.072	18.893
04/28	19	365	12.128	479	-882	11.724	8.783	2.941	21.835
05/28	19	380	13.075	479	-949	12.605	8.800	3.806	25.640
06/28	19	396	13.170	479	-955	12.693	8.816	3.877	29.518
07/28	19	411	14.133	479	-1.023	13.589	8.832	4.757	34.274
08/28	19	426	14.648	479	-1.059	14.068	8.848	5.220	39.494
09/28	19	441	14.665	479	-1.060	14.083	8.864	5.220	44.713
10/28	19	455	15.650	479	-1.129	15.000	8.879	6.121	50.834
11/28	19	470	15.618	479	-1.127	14.970	8.894	6.075	56.910
12/28	19	484	16.618	479	-1.197	15.900	8.909	6.991	63.900
01/29	19	498	17.088	479	-1.230	16.338	8.924	7.414	71.314
02/29	19	512	15.852	479	-1.143	15.188	8.938	6.250	77.564
03/29	19	525	18.005	479	-1.294	17.190	8.952	8.238	85.803
04/29	19	458	15.909	479	-1.147	15.241	8.865	6.376	92.179
05/29	19	463	16.649	479	-1.199	15.929	8.868	7.061	99.239
06/29	19	467	16.305	479	-1.175	15.609	8.871	6.739	105.978
07/29	19	472	17.041	479	-1.226	16.293	8.873	7.420	113.398
08/29	19	476	17.225	479	-1.239	16.465	8.876	7.589	120.987
09/29	19	480	16.841	479	-1.212	16.107	8.878	7.230	128.216
10/29	19	484	17.573	479	-1.264	16.788	8.879	7.909	136.125
11/29	19	488	17.165	479	-1.235	16.409	8.881	7.528	143.653
12/29	19	491	17.897	479	-1.286	17.089	8.883	8.207	151.859

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

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € Darlehenszufluss + kumulierte BWA-Ergebnisse; Bruttoliquidität inkl. USt, KK, Kaution und Tilgung separat.

Average Case · 2027 bis 2029

210 Vorverkäufe · 22 reguläre Neuverträge/Monat ab April · Barkaution

	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	−14.400	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−5.513	−7.350	−7.350
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	29.048	38.730	38.730
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, Planung, Courtage, Gründung	−13.761	−8.460	−8.460
Zinsen / KK-Entgelt	−2.160	−1.974	−1.552
Weitere Aufwendungen gesamt	49.029	58.111	60.689
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.519	86.325	123.811

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

Die 30.000 € Darlehenszufluss sind kein Umsatz; die Barkaution ist nur gebundene Liquidität. Zinsen und KK-Entgelt sind als Aufwand enthalten, Tilgungen nur im Liquiditätsplan. Weitere Aufwendungen gesamt enthält die separat ausgewiesenen Finanzierungskosten.

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	12.500	-12.500	17.500
02/27	0	0	0	0	0	0	200	-200	17.300
03/27	0	0	0	0	0	0	256	-256	17.044
04/27	22	210	6.053	5.292	-794	10.551	7.448	3.103	20.147
05/27	22	231	6.999	554	-529	7.025	7.475	-450	19.697
06/27	22	253	7.490	554	-563	7.481	7.502	-21	19.676
07/27	22	274	8.475	554	-632	8.397	7.528	869	20.545
08/27	22	295	9.206	554	-683	9.077	7.555	1.522	22.067
09/27	22	316	9.612	554	-712	9.455	7.581	1.874	23.941
10/27	22	337	10.654	554	-785	10.424	7.757	2.667	26.608
11/27	22	358	11.005	554	-809	10.750	7.783	2.967	29.574
12/27	22	379	12.085	554	-885	11.754	7.809	3.945	33.519
01/28	22	400	12.793	554	-934	12.413	7.835	4.578	38.097
02/28	22	420	12.626	554	-923	12.258	7.858	4.400	42.497
03/28	22	441	14.257	554	-1.037	13.774	7.881	5.893	48.391
04/28	22	451	15.045	554	-1.092	14.507	8.891	5.616	54.007
05/28	22	469	16.152	554	-1.169	15.537	8.910	6.627	60.634
06/28	22	486	16.207	554	-1.173	15.588	8.929	6.660	67.293
07/28	22	503	17.333	554	-1.252	16.635	8.947	7.688	74.981
08/28	22	520	17.907	554	-1.292	17.170	8.966	8.204	83.185
09/28	22	536	17.876	554	-1.290	17.141	8.984	8.157	91.342
10/28	22	553	19.027	554	-1.371	18.211	9.001	9.210	100.551
11/28	22	569	18.941	554	-1.365	18.131	9.019	9.112	109.663
12/28	22	585	20.108	554	-1.446	19.216	9.036	10.181	119.844
01/29	22	601	20.635	554	-1.483	19.706	9.052	10.653	130.497
02/29	22	616	19.105	554	-1.376	18.283	9.069	9.214	139.711
03/29	22	632	21.660	554	-1.555	20.659	9.085	11.574	151.286
04/29	22	544	18.993	554	-1.368	18.179	8.973	9.207	160.492
05/29	22	549	19.847	554	-1.428	18.974	8.976	9.998	170.490
06/29	22	554	19.412	554	-1.398	18.569	8.979	9.590	180.080
07/29	22	559	20.262	554	-1.457	19.359	8.982	10.378	190.458
08/29	22	563	20.457	554	-1.471	19.541	8.984	10.557	201.014
09/29	22	567	19.979	554	-1.437	19.096	8.987	10.109	211.124
10/29	22	571	20.826	554	-1.497	19.884	8.989	10.895	222.019
11/29	22	575	20.323	554	-1.461	19.416	8.991	10.425	232.444
12/29	22	579	21.170	554	-1.521	20.203	8.992	11.211	243.655

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

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € Darlehenszufluss + kumulierte BWA-Ergebnisse; Bruttoliquidität inkl. USt, KK, Kaution und Tilgung separat.

Best Case · 2027 bis 2029

280 Vorverkäufe · 30 reguläre Neuverträge/Monat ab April · Barkaution

	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	−14.400	−19.200	−19.200
Nebenkosten	−5.513	−7.350	−7.350
Strom / Heizung / Kühlung	−4.500	−6.000	−6.000
Reinigung	−4.635	−6.180	−6.180
Raumkosten gesamt	29.048	38.730	38.730
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, Planung, Courtage, Gründung	−13.761	−8.460	−8.460
Zinsen / KK-Entgelt	−2.160	−1.974	−1.552
Weitere Aufwendungen gesamt	49.029	58.111	60.689
Ergebnis vor Ertragsteuern	34.299	150.444	203.523

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

Die 30.000 € Darlehenszufluss sind kein Umsatz; die Barkaution ist nur gebundene Liquidität. Zinsen und KK-Entgelt sind als Aufwand enthalten, Tilgungen nur im Liquiditätsplan. Weitere Aufwendungen gesamt enthält die separat ausgewiesenen Finanzierungskosten.

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	12.500	-12.500	17.500
02/27	0	0	0	0	0	0	200	-200	17.300
03/27	0	0	0	0	0	0	256	-256	17.044
04/27	30	280	8.416	7.056	-1.083	14.389	7.536	6.854	23.898
05/27	30	309	9.705	756	-732	9.729	7.572	2.157	26.055
06/27	30	338	10.363	756	-778	10.341	7.608	2.732	28.787
07/27	30	367	11.705	756	-872	11.589	7.644	3.944	32.731
08/27	30	396	12.696	756	-942	12.510	7.680	4.830	37.561
09/27	30	424	13.239	756	-980	13.016	7.716	5.300	42.861
10/27	30	453	14.660	756	-1.079	14.337	7.902	6.435	49.296
11/27	30	481	15.128	756	-1.112	14.772	7.937	6.835	56.131
12/27	30	509	16.599	756	-1.215	16.140	7.972	8.168	64.299
01/28	30	537	17.560	756	-1.282	17.034	8.007	9.026	73.325
02/28	30	565	17.320	756	-1.265	16.811	8.040	8.771	82.096
03/28	30	593	19.523	756	-1.420	18.860	8.072	10.788	92.884
04/28	30	604	20.212	756	-1.468	19.501	9.083	10.418	103.302
05/28	30	628	21.701	756	-1.572	20.885	9.109	11.776	115.078
06/28	30	651	21.776	756	-1.577	20.955	9.136	11.819	126.897
07/28	30	674	23.289	756	-1.683	22.362	9.162	13.200	140.097
08/28	30	697	24.063	756	-1.737	23.082	9.187	13.894	153.991
09/28	30	720	24.023	756	-1.735	23.045	9.213	13.832	167.823
10/28	30	742	25.572	756	-1.843	24.485	9.237	15.247	183.071
11/28	30	764	25.458	756	-1.835	24.379	9.262	15.117	198.188
12/28	30	785	27.030	756	-1.945	25.841	9.286	16.555	214.743
01/29	30	807	27.740	756	-1.995	26.502	9.310	17.192	231.934
02/29	30	828	25.687	756	-1.851	24.592	9.333	15.258	247.193
03/29	30	849	29.125	756	-2.092	27.790	9.356	18.434	265.626
04/29	30	741	25.826	756	-1.861	24.721	9.219	15.503	281.129
05/29	30	748	26.995	756	-1.943	25.809	9.224	16.585	297.714
06/29	30	755	26.410	756	-1.902	25.265	9.230	16.035	313.749
07/29	30	761	27.574	756	-1.983	26.347	9.235	17.112	330.861
08/29	30	767	27.846	756	-2.002	26.600	9.240	17.360	348.221
09/29	30	773	27.201	756	-1.957	26.000	9.244	16.756	364.977
10/29	30	779	28.359	756	-2.038	27.077	9.248	17.829	382.806
11/29	30	784	27.680	756	-1.991	26.445	9.252	17.193	399.999
12/29	30	790	28.837	756	-2.072	27.522	9.256	18.266	418.266

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

NETTO-MODELLSALDO = 30.000 € Darlehenszufluss + kumulierte BWA-Ergebnisse; Bruttoliquidität inkl. USt, KK, Kaution und Tilgung separat.

Zahlungslogik und Annahmen

Standard-OpCo · neu zu gründende Gesellschaft · 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 und Schuldendienst am 10. Umsatzsteuerzahlungen sind am 10., angenommene Erstattungen am 25. angesetzt. Das Tagestief berücksichtigt die Reihenfolge der Zahlungsvorgänge.

Umsatzsteuer mit Dauerfristverlängerung

Die neu zu gründende OpCo wird für 2027 und 2028 mit monatlichen USt-Voranmeldungen modelliert; für 2029 ebenfalls monatlich auf Grundlage der Planwerte. Mit beantragter Dauerfristverlängerung ist die positive Monatszahllast zwei Monate nach dem Entstehungsmonat fällig. Die Sondervorauszahlung wird im Februar mit einem Elftel der voraussichtlichen Jahresvorauszahlungen 2027 beziehungsweise der Vorjahresbeträge ab 2028 und Gutschrift im Dezember berücksichtigt.

Finanzierung, Steuern und Abgrenzung

Die OpCo erhält im Januar 2027 ein Darlehen über 30.000 € (6 % Planverzinsung, 2027 tilgungsfrei, anschließend 48 Raten). Zusätzlich ist eine KK-Linie von 12.000 € modelliert: 16,98 % auf die tägliche Spitzennutzung, 3 % auf den freien Linienteil als konservative Monatsgebühr. Die Barkaution von 4.800 € bleibt ein gebundener Aktivposten und ist kein BWA-Aufwand. Beim Mietaval fallen 15 € im Monat als Aufwand an. Eine rechnerische Ertragsteuerreserve und abgegrenzte, im Voraus bezahlte Mitgliedsbeiträge werden getrennt vom Modellsaldo ausgewiesen.

Lesart der folgenden Tabellen

Einzahlungen: terminierte Brutto-Mitgliedsbeiträge nach Planabschlag. Auszahlungen: betriebliche Kosten inklusive Umsatzsteuer; im Standardmodell zusätzlich Darlehensdienst und Sicherheit. 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 Istversteuerung nach § 20 UStG wird anhand der steuerlichen Unterlagen abgeglichen. Die Annahmen gelten einheitlich in allen Szenarien. Im Standard-Grundfall ist die Objektmiete ohne ausgewiesene USt angesetzt; die Zusatzrechnung mit 19 % auf Miete und Nebenkosten ist im Ergebnisblatt ausgewiesen. Weitere Bezugsnormen: § 18 UStG sowie §§ 46 und 47 UStDV.

Stresstest · Monatszahlung

110 Vorverkäufe · 17 Neuabschlüsse/Monat · Aval (A) / Barkaution (B)

MONAT	EINZÜGE	BASIS-AUSZ.	UST/SVZ	SALDO A	SALDO B	KK A	KK B	ST.-RES. B
01/27	0	14.807	0	15.148	10.363	0	0	0
02/27	0	170	0	14.933	10.163	0	0	0
03/27	0	237	0	14.651	9.896	0	0	0
04/27	8.599	8.178	-2.337	17.365	12.625	0	0	0
05/27	4.421	8.199	0	13.542	8.817	0	0	0
06/27	5.005	8.220	478	9.804	5.094	0	0	0
07/27	5.586	8.241	0	7.104	2.384	0	0	0
08/27	6.163	8.262	-179	5.137	377	0	0	0
09/27	6.737	8.283	-79	3.600	-1.201	0	1.201	0
10/27	7.307	8.482	99	2.234	-2.608	0	2.608	0
11/27	7.875	8.503	191	1.307	-3.578	0	3.578	0
12/27	8.438	8.523	253	880	-4.047	0	4.047	0
01/28	8.999	9.098	344	342	-4.628	0	4.628	0
02/28	9.557	9.118	434	251	-4.763	0	4.763	0
03/28	13.695	9.138	524	4.191	-866	0	866	0
04/28	12.039	10.347	613	5.185	83	0	0	0
05/28	12.581	10.365	1.273	6.039	893	0	0	0
06/28	13.066	10.383	819	7.837	2.645	0	0	0
07/28	13.541	10.400	905	10.020	4.781	0	0	0
08/28	14.011	10.417	983	12.585	7.323	0	0	0
09/28	14.473	10.434	1.059	15.519	10.263	0	0	0
10/28	14.924	10.451	1.134	18.813	13.572	0	0	0
11/28	15.371	10.468	1.207	22.464	17.237	0	0	0
12/28	15.807	10.484	1.279	26.462	21.251	0	0	0
01/29	16.793	10.500	1.351	31.360	26.163	0	0	199
02/29	15.403	10.516	2.563	33.639	28.457	0	0	1.534
03/29	18.580	10.531	1.578	40.065	34.899	0	0	3.411
04/29	17.458	10.464	1.356	45.658	40.507	0	0	4.812
05/29	16.632	10.470	1.863	49.912	44.775	0	0	6.405
06/29	16.096	10.476	1.684	53.802	48.680	0	0	7.915
07/29	16.641	10.481	1.552	58.365	53.258	0	0	9.616
08/29	17.186	10.486	1.467	63.553	58.461	0	0	11.367
09/29	16.633	10.491	1.554	68.096	63.019	0	0	13.025
10/29	17.523	10.496	1.641	73.437	68.376	0	0	14.872
11/29	16.959	10.500	1.552	78.299	73.252	0	0	16.619
12/29	17.475	10.505	1.694	83.530	78.499	0	0	18.556

BASIS-AUSZ. = Brutto-Betriebskosten und Darlehensdienst, ohne Sicherheit und KK-Entgelt. A: zusätzlich 15 € Avalgebühr/Monat plus KK-Entgelt. B: im Januar 4.800 € Barkaution plus KK-Entgelt. SALDO ist der Netto-Modellsaldo nach Zahlungsflüssen, KK der Monatsendabruf; ST.-RES. B ist die separat vorgemerkte Ertragsteuerreserve im Barkautionsfall. Tagestief A/B: -5.517 / -10.402 €; max. Tages-KK A/B: 5.517 / 10.402 €.

Worst Case · Monatszahlung

150 Vorverkäufe · 19 Neuabschlüsse/Monat · Aval (A) / Barkaution (B)

MONAT	EINZÜGE	BASIS-AUSZ.	UST/SVZ	SALDO A	SALDO B	KK A	KK B	ST.-RES. B
01/27	0	14.807	0	15.148	10.363	0	0	0
02/27	0	170	192	14.741	9.971	0	0	0
03/27	0	237	0	14.460	9.705	0	0	0
04/27	12.504	8.228	-2.337	21.028	16.288	0	0	0
05/27	5.995	8.251	0	18.727	14.002	0	0	0
06/27	6.641	8.275	1.101	15.947	11.237	0	0	0
07/27	7.282	8.298	72	14.813	10.118	0	0	0
08/27	7.921	8.321	175	14.192	9.512	0	0	0
09/27	8.556	8.344	278	14.081	9.416	0	0	0
10/27	9.186	8.546	380	14.296	9.646	0	0	0
11/27	9.813	8.568	481	15.015	10.380	0	0	0
12/27	10.436	8.591	553	16.262	11.642	0	0	0
01/28	11.056	9.168	654	17.452	12.847	0	0	0
02/28	11.673	9.191	753	19.137	14.547	0	0	0
03/28	16.826	9.213	852	25.853	21.278	0	0	0
04/28	14.492	10.419	950	28.929	24.369	0	0	0
05/28	14.801	10.439	1.773	31.473	26.928	0	0	0
06/28	15.328	10.458	1.210	35.088	30.558	0	0	0
07/28	15.844	10.477	1.260	39.150	34.635	0	0	1.379
08/28	16.355	10.496	1.344	43.620	39.120	0	0	3.064
09/28	16.857	10.514	1.426	48.492	44.007	0	0	4.748
10/28	17.348	10.532	1.508	53.754	49.284	0	0	6.723
11/28	17.834	10.550	1.588	59.405	54.950	0	0	8.684
12/28	18.308	10.568	1.666	65.433	60.993	0	0	10.940
01/29	19.398	10.586	1.744	72.457	68.032	0	0	13.254
02/29	17.833	10.603	3.186	76.455	72.045	0	0	15.205
03/29	21.679	10.620	1.994	85.475	81.080	0	0	17.776
04/29	20.122	10.536	1.744	93.272	88.892	0	0	19.767
05/29	18.998	10.542	2.358	99.325	94.960	0	0	21.971
06/29	18.386	10.548	2.109	105.009	100.659	0	0	24.074
07/29	18.983	10.553	1.930	111.464	107.129	0	0	26.390
08/29	19.581	10.559	1.832	118.609	114.289	0	0	28.759
09/29	18.951	10.564	1.928	125.024	120.719	0	0	31.016
10/29	19.935	10.569	2.023	132.322	128.032	0	0	33.485
11/29	19.295	10.573	1.922	139.076	134.801	0	0	35.834
12/29	19.862	10.578	2.080	146.236	141.976	0	0	38.396

BASIS-AUSZ. = Brutto-Betriebskosten und Darlehensdienst, ohne Sicherheit und KK-Entgelt. A: zusätzlich 15 € Avalgebühr/Monat plus KK-Entgelt. B: im Januar 4.800 € Barkaution plus KK-Entgelt. SALDO ist der Netto-Modellsaldo nach Zahlungsflüssen, KK der Monatsendabruf; ST.-RES. B ist die separat vorgemerkte Ertragsteuerreserve im Barkautionsfall. Tagestief A/B: 6.283 / 1.633 €; max. Tages-KK A/B: 0 / 0 €.

Average Case · Monatszahlung

210 Vorverkäufe · 22 Neuabschlüsse/Monat · Aval (A) / Barkaution (B)

MONAT	EINZÜGE	BASIS-AUSZ.	UST/SVZ	SALDO A	SALDO B	KK A	KK B	ST.-RES. B
01/27	0	14.807	0	15.148	10.363	0	0	0
02/27	0	170	588	14.345	9.575	0	0	0
03/27	0	237	0	14.063	9.308	0	0	0
04/27	18.362	8.303	-2.337	26.414	21.674	0	0	0
05/27	8.356	8.330	0	26.395	21.670	0	0	0
06/27	9.094	8.357	2.036	25.051	20.341	0	0	0
07/27	9.827	8.383	449	26.001	21.306	0	0	0
08/27	10.557	8.410	567	27.536	22.856	0	0	0
09/27	11.283	8.436	684	29.654	24.989	0	0	0
10/27	12.003	8.641	801	32.171	27.521	0	0	0
11/27	12.721	8.667	917	35.263	30.628	0	0	0
12/27	13.433	8.693	1.003	38.955	34.335	0	0	1.173
01/28	14.142	9.273	1.118	42.661	38.056	0	0	2.650
02/28	14.847	9.299	1.231	46.933	42.343	0	0	4.070
03/28	21.521	9.324	1.345	57.740	53.165	0	0	5.972
04/28	18.168	10.527	1.457	63.879	59.319	0	0	7.784
05/28	18.129	10.549	2.523	68.891	64.346	0	0	9.923
06/28	18.720	10.571	1.797	75.198	70.668	0	0	12.072
07/28	19.298	10.592	1.791	82.067	77.552	0	0	14.552
08/28	19.871	10.613	1.886	89.394	84.894	0	0	17.200
09/28	20.434	10.634	1.978	97.171	92.686	0	0	19.832
10/28	20.984	10.655	2.069	105.386	100.916	0	0	22.804
11/28	21.529	10.675	2.159	114.036	109.581	0	0	25.745
12/28	22.060	10.695	2.247	123.110	118.670	0	0	29.030
01/29	23.306	10.715	2.334	133.322	128.897	0	0	32.355
02/29	21.476	10.734	4.013	140.006	135.596	0	0	35.231
03/29	26.325	10.753	2.618	152.915	148.520	0	0	38.844
04/29	24.118	10.644	2.326	164.019	159.639	0	0	41.718
05/29	22.548	10.650	3.100	172.772	168.407	0	0	44.839
06/29	21.823	10.656	2.747	181.147	176.797	0	0	47.833
07/29	22.497	10.662	2.497	190.441	186.106	0	0	51.072
08/29	23.174	10.667	2.381	200.522	196.202	0	0	54.367
09/29	22.430	10.673	2.489	209.745	205.440	0	0	57.523
10/29	23.554	10.678	2.597	219.980	215.690	0	0	60.924
11/29	22.800	10.683	2.478	229.574	225.299	0	0	64.178
12/29	23.442	10.688	2.657	239.626	235.366	0	0	67.677

BASIS-AUSZ. = Brutto-Betriebskosten und Darlehensdienst, ohne Sicherheit und KK-Entgelt. A: zusätzlich 15 € Avalgebühr/Monat plus KK-Entgelt. B: im Januar 4.800 € Barkaution plus KK-Entgelt. SALDO ist der Netto-Modellsaldo nach Zahlungsflüssen, KK der Monatsendabruf; ST.-RES. B ist die separat vorgemerkte Ertragsteuerreserve im Barkautionsfall. Tagestief A/B: 14.063 / 9.308 €; max. Tages-KK A/B: 0 / 0 €.

Best Case · Monatszahlung

280 Vorverkäufe · 30 Neuabschlüsse/Monat · Aval (A) / Barkaution (B)

MONAT	EINZÜGE	BASIS-AUSZ.	UST/SVZ	SALDO A	SALDO B	KK A	KK B	ST.-RES. B
01/27	0	14.807	0	15.148	10.363	0	0	0
02/27	0	170	1.164	13.769	8.999	0	0	0
03/27	0	237	0	13.488	8.733	0	0	0
04/27	25.195	8.390	-2.337	32.584	27.844	0	0	0
05/27	11.549	8.427	0	35.662	30.937	0	0	0
06/27	12.551	8.463	3.127	36.577	31.867	0	0	0
07/27	13.544	8.499	959	40.618	35.923	0	0	910
08/27	14.535	8.535	1.119	45.453	40.773	0	0	2.520
09/27	15.519	8.571	1.278	51.079	46.414	0	0	4.286
10/27	16.496	8.785	1.436	57.309	52.659	0	0	6.430
11/27	17.470	8.820	1.593	64.321	59.686	0	0	8.708
12/27	18.435	8.856	1.721	72.135	67.515	0	0	11.430
01/28	19.398	9.445	1.876	80.167	75.562	0	0	14.343
02/28	20.356	9.480	2.030	88.967	84.377	0	0	17.173
03/28	28.953	9.515	2.184	106.176	101.601	0	0	20.655
04/28	24.667	10.719	2.337	117.743	113.183	0	0	24.017
05/28	24.386	10.748	3.709	127.626	123.081	0	0	27.816
06/28	25.183	10.778	2.835	139.151	134.621	0	0	31.630
07/28	25.962	10.807	2.790	151.471	146.956	0	0	35.890
08/28	26.735	10.835	2.918	164.408	159.908	0	0	40.374
09/28	27.496	10.863	3.042	177.954	173.469	0	0	44.837
10/28	28.237	10.891	3.165	192.090	187.620	0	0	49.758
11/28	28.974	10.918	3.287	206.814	202.359	0	0	54.636
12/28	29.692	10.945	3.405	222.111	217.671	0	0	59.978
01/29	31.385	10.972	3.523	238.956	234.531	0	0	65.345
02/29	28.882	10.998	5.822	250.973	246.563	0	0	70.108
03/29	35.640	11.024	3.908	271.636	267.241	0	0	75.862
04/29	32.493	10.889	3.508	289.687	285.307	0	0	80.701
05/29	30.689	10.898	4.587	304.845	300.480	0	0	85.878
06/29	29.705	10.907	4.085	319.514	315.164	0	0	90.883
07/29	30.630	10.915	3.797	335.387	331.052	0	0	96.225
08/29	31.559	10.923	3.639	352.339	348.019	0	0	101.644
09/29	30.548	10.930	3.787	368.125	363.820	0	0	106.874
10/29	32.087	10.937	3.935	385.294	381.004	0	0	112.439
11/29	31.061	10.944	3.774	401.592	397.317	0	0	117.806
12/29	31.942	10.951	4.020	418.518	414.258	0	0	123.508

BASIS-AUSZ. = Brutto-Betriebskosten und Darlehensdienst, ohne Sicherheit und KK-Entgelt. A: zusätzlich 15 € Avalgebühr/Monat plus KK-Entgelt. B: im Januar 4.800 € Barkaution plus KK-Entgelt. SALDO ist der Netto-Modellsaldo nach Zahlungsflüssen, KK der Monatsendabruf; ST.-RES. B ist die separat vorgemerkte Ertragsteuerreserve im Barkautionsfall. Tagestief A/B: 13.488 / 8.733 €; max. Tages-KK A/B: 0 / 0 €.