

EN Fitness Asset auf einen Blick

Finanzierung, Eigentum und wiederkehrende Vermietung mobiler Studioausstattung

Bankseitiger Kernpunkt

Die EN Immobilien 1 GmbH soll zur EN Fitness Asset GmbH umfirmiert werden. Sie kauft, finanziert und hält einen zentralen Pool beweglicher Studioausstattung. Die OpCos mieten einen funktionsfähigen Ausstattungspark. Die Ausstattungsmieten bilden die Rückzahlungsquelle; jeder weitere Abruf erweitert denselben zentral gesteuerten Bestand.

Finanzierungsbaustein	Planansatz
Investitionsdarlehen je Pool-Erweiterung	130.000 EUR netto
Bedarfspuffer je Park	13.000 EUR, nur bei tatsächlichem Mehrbedarf
USt-Zwischenfinanzierung	30.000 EUR erster Park; im abgestimmten Rollout bis 85.000 EUR
Kontokorrentrahmen (Betriebsmittelreserve)	5.000 / 15.000 / 20.000 EUR in 2027 / 2028 / 2029
Mietzahlung der OpCo	1.400 EUR netto Monate 1-12; 2.400 EUR ab Monat 13

Jahreswerte | Basis 130.000 EUR je Park

Jahr	Parks	Nettomiete	EBITDA	Ergebnis	Freie Kasse
2027	3	30.800	21.987	-44.348	38.633
2028	8	121.400	101.358	-95.871	61.473
2029	14	264.200	230.683	-128.582	121.581

Die negativen Jahresergebnisse werden maßgeblich durch die nicht zahlungswirksame Plan-AfA geprägt. Der jährliche Zahlungssaldo nach Kapitaldienst ist im Basisfall 2027 bereits positiv und wächst mit dem Mietbestand. Anfangsliquidität 17.500 EUR plus 20.000 EUR geplante Eigenkapitalzuführung.

Der erste angefragte Finanzierungsabschnitt 2027 umfasst vier Darlehensabrufe: 520.000 EUR Basis plus 52.000 EUR / 10 % Bedarfspuffer, maximal 572.000 EUR netto. Drei Mietstarts liegen 2027; Park 4 wird für Februar 2028 vorfinanziert. Weitere Abschnitte und Abrufbedingungen werden mit der Hausbank vereinbart. Kreditkonditionen sind Rechenannahmen zur Indikation, keine bereits erteilten Zusagen.

Erfahrung, die zusammenläuft

Daniel Neumann und Daniel Erpenbach

Operative Grundlage

Die Geschäftsführer sind ausgebildete Sport- und Fitnesskaufleute und seit über 20 Jahren in der Fitnessbranche tätig. Seit 2015 führen sie eigene SPORTS AND MOTION-Clubs. Erftstadt und Weilerswist bilden die operative Referenz für Standortentwicklung, Eröffnungsmarketing, Geräteeinkauf, Kundenkommunikation und kaufmännische Steuerung.

Der 2015 gebraucht und aufbereitet erworbene Gerätepark wurde zehn Jahre im eigenen Betrieb genutzt und erst im Zuge des Standortumzugs verkauft. Der 2017 finanzierte Kraftgerätepark in Weilerswist ist weiterhin im Einsatz. Diese Historie bildet die praktische Grundlage für wirtschaftlichen Einkauf, Wartung und langfristige Nutzung von Premium-Ausstattung.

Unternehmerische Struktur

Gesellschaft / Rolle	Beitrag
EN Holding GmbH	Verbindet die unternehmerische Entwicklung; geplante Eigenkapitalzuführung in die Asset GmbH.
EN Immobilien 1 GmbH / künftig EN Fitness Asset GmbH	Kreditnehmerin, Käuferin und dauerhafte Eigentümerin des beweglichen Asset-Pools.
DFFV GmbH und weitere OpCos	Betreiben Studios und mieten funktionsfähige Ausstattung.
EN Consulting GmbH	Digitalisierungs- und Branchenkompetenz; Netzwerk bestehender und früherer Studiokunden.
SPORTS AND MOTION	Operative Referenz außerhalb der Holding-Struktur; keine Kreditnehmerin dieser Anfrage.

Inhabergeführt und digital organisiert

Die Geschäftsführer übernehmen Beschaffung, Inventarführung, Mietabrechnung, Zahlungsüberwachung und Servicekoordination. Eigene Digitalisierungs- und IT-Kompetenz unterstützt standardisierte Abläufe. Der Rollout ist ohne zusätzliche Festangestellte und ohne zusätzliche Geschäftsführervergütung geplant. Versicherung, technische Leistungen, Transporte, Buchhaltung und Jahresabschluss bleiben externe Kostenpositionen.

Eine Eigentümerin. Ein vollständiger Pool.

Mobile Ausstattung mit klarer wirtschaftlicher Verantwortung

Die Asset GmbH beschafft einen standardisierten Ausstattungspark erst nach Prüfung eines neuen Vermietungsfalls. Finanzierung und Anschaffung erweitern den Asset-Pool. Die Eigentümerin entscheidet über Zuordnung, Austausch und standortübergreifende Disposition; die OpCo erhält den vereinbarten funktionsfähigen Leistungsumfang. Eine Kaufoption der OpCo ist nicht vorgesehen.

Bereich	Bestand des mobilen Ausstattungsparks
Training	16 Kraftgeräte, 10 Cardiogeräte und vollständiger Freihantel-/ Functional-Bereich.
Recovery	Bewegliches Infrarot-/ Rotlichtgerät, elektrische Liege und geplanter Massagesessel.
Digitale Hardware	Virtuagym-Sensorik, FaceTronic-Leser, Drehkreuz, Kameras und mobile Analysewaage.
Mobile Einrichtung	LED-Lichtkomponenten, Spinde mit PIN-Schlössern, Lounge, Spiegel, IT und Netzwerk.

Rollen und Verantwortung

Asset GmbH	DFFV / weitere OpCos
Dauerhaftes Eigentum, Finanzierung, zentrale Inventarführung und Disposition.	Nutzung nach Mietvertrag; Reinigung, Pflege und vereinbarte regelmäßige Wartung.
Trägt Kosten größerer Defekte und Ersatzbeschaffung, soweit nicht von der Betreiberin verursacht.	Kosten betrieblicher Verschleißteile und Schäden aus Pflichtverletzungen nach vereinbarter Abgrenzung.
Gleichwertiger Austausch mit Vorankündigung und abgestimmten Liefer-/ Abholterminen.	Keine dauerhaft zugesicherten Einzelgeräte oder Seriennummern; Anspruch auf funktionsfähige vereinbarte Ausstattung.

Als Sicherheiten sind die bewegliche Ausstattung und die Abtretung der Mietforderungen vorgesehen. Beantragt wird die Finanzierung ohne private Bürgschaften sowie ohne zusätzliche Holding- oder Gesellschaftsbürgschaften.

Die zentrale Inventarliste hält Gerätekennzeichen und aktuelle Standorte fest.

Einkauf wird langfristige Substanz.

Premium-Beschaffung, erste Vermietung und weitere Nutzung

Phase	Wirtschaftlicher Beitrag
01 Premium-Beschaffung	Netzwerkgestützter Einkauf aktueller Premium-Generationen; technisch und optisch aufbereitete Ausstattung.
02 Erste Vermietung	Vertragliche Mieterlöse tragen laufende Kosten und den abgestimmten Kapitaldienst.
03 Entschuldeter Bestand	Die Eigentümerin hält weiterhin wirtschaftlich nutzbare Assets nach Rückführung der Finanzierung.
04 Weitere Nutzung	Neue Zuordnung oder Anschlussvermietung geeigneter Geräte; gezielter Austausch einzelner Komponenten.

Gerätegruppen und Mietzyklen

Assetgruppe	Perspektive
Kraft / Freihandel	Robuste Premium-Kraftgeräte und Freihantelausstattung bieten Potenzial für mehrere Mietzyklen; die eigenen Parks belegen die praktische Einsatzdauer.
Cardio	Aktuelle Matrix-Generationen unterstützen die weitere Nutzung. Elektronik, Zustand und Ersatzteilversorgung bestimmen den wirtschaftlichen Austauschzeitpunkt.
Recovery	Infrarotgerät, elektrische Liege und Massagesessel werden nach technischer Nutzbarkeit weitervermietet oder einzeln erneuert.
Digital / mobile Einrichtung	Sensorik, Zutritt und IT haben andere Erneuerungszyklen als Spinde, Licht und Einrichtung; der Poolstandard bleibt durch gezielten Austausch erhalten.

Weitere Mietzyklen hängen von Gerätetyp, Zustand und technischer Entwicklung ab. AfA-Dauern bestimmen kein festes Nutzungsende. Die Dreijahresplanung enthält weder zusätzliche Anschlussmieten noch Verkaufserlöse oder Restwerte. Künftige Aufbereitung und Ersatzkäufe werden nach tatsächlichem Bedarf kalkuliert. Mögliche Einkaufsvorteile aus Wiederholung sind nicht vorweggenommen.

Ausstattung und Nutzungsdauern

129.311,27 EUR Einzelpositionen + 688,73 EUR Beschaffungsrest = 130.000 EUR

Wirtschaftsgut / Klasse	Netto EUR	Jahre	AfA Volljahr	Planbasis
Kraftgeräte	34.000,00	6	5.666,67	Bestätigter Planansatz
Cardio	32.800,00	6	5.466,67	Bestätigter Planansatz
Freihantel / Functional	27.000,00	6	4.500,00	Bestätigter Planansatz
Rotlichtgerät	2.048,76	5	409,75	Bestätigter Planansatz
Elektrische Liege	649,00	7	92,71	Bestätigter Planansatz
Massagesessel	2.264,71	5	452,94	Bestätigter Planansatz
Virtuagym Sensorik	7.420,00	5	1.484,00	Bestätigter Planansatz
Drehkreuz	6.769,00	8	846,13	Bestätigter Planansatz
FaceTronic Leser	5.054,00	8	631,75	Bestätigter Planansatz
Kameras	335,29	7	47,90	Bestätigter Planansatz
Körperwaage	250,00	6	41,67	Bestätigter Planansatz
Mobile LED Leuchten	2.272,00	8	284,00	Bestätigter Planansatz
Einrichtung / Spiegel / IT	5.000,00	5	1.000,00	Bestätigter Planansatz
Spinde inkl. PIN-Schlösser	3.448,51	8	431,06	Bestätigter Planansatz
Rundungs-/ Beschaffungsrest	688,73	5	137,75	nur tatsächliche Anschaffung
SUMME	130.000,00		21.492,99	

Die angesetzten Abschreibungsdauern bilden die steuerberaterbestätigte Rechengrundlage und bleiben unverändert. Jedes tatsächlich erworbene Wirtschaftsgut wird einzeln erfasst; die Klassen bündeln das Budget. Lineare Plan-AfA ab Betriebsbereitschaft, im Zeitplan einen Monat vor Mietbeginn. Anzahlungen werden nicht abgeschrieben. Die Bankbasis nutzt keine degressive Steuer-AfA.

Das 5.000-EUR-Mischbudget wird bis zur Einzelaufteilung mit fünf Jahren geplant. Tatsächliche Einzelpositionen und Restnutzungsdauern gebrauchter Güter werden im Anlagenverzeichnis dokumentiert. Beschaffungsrest und Bedarfspuffer werden nur bei tatsächlichem aktivierbarem Erwerb abgeschrieben; die Vollpuffer-Sensitivität nutzt hierfür den bisherigen Fünfjahresansatz.

Der Finanzierungsrahmen des Asset-Pools

Erster Abschnitt 2027 | weitere Abschnitte 2028 und 2029 als Planung

Die EN Immobilien 1 GmbH, künftig EN Fitness Asset GmbH, beantragt eine Hausbankfinanzierung für den Aufbau ihres zentralen mobilen Ausstattungsbestands. Der erste Abschnitt umfasst 2027 vier Darlehensabrufe für drei Mietstarts 2027 und den vorfinanzierten Park 4 mit Mietstart im Februar 2028.

Jahr	Neue Mietstarts	Darlehensabrufe	Basis netto	Maximal mit 10 % Puffer
2027	3	4	520.000 EUR	572.000 EUR
2028	5	5	650.000 EUR	715.000 EUR
2029	6	5	650.000 EUR	715.000 EUR

Die Darlehensabrufe liegen im Modell zwei Monate vor dem Mietstart. Deshalb wird Park 4 bereits im Dezember 2027 und Park 9 im November 2028 finanziert. Insgesamt sind 14 Ausstattungen mit 1.820.000 EUR Basis beziehungsweise maximal 2.002.000 EUR netto einschließlich Bedarfspuffer geplant. Es werden keine zusätzlichen Parks doppelt gezählt.

Finanzierungsabschnitte

Abschnitt	Anfrage und Einordnung
2027: konkret angefragter Abschnitt	Investitionsrahmen bis 572.000 EUR netto. USt-Linie 30.000 EUR für den ersten Park, vor überlappenden Bestellungen bis 85.000 EUR; Kontokorrentlinie 5.000 EUR. Die erforderlichen Zusagen werden vor bindenden Bestellungen vereinbart.
2028 / 2029: weitere Finanzierungsabschnitte	Je fünf Darlehensabrufe mit 650.000 EUR Basis und 65.000 EUR Bedarfspuffer. Voraussetzungen für Folgeabschnitte werden früh mit der Hausbank abgestimmt.

Gewünschtes Abrufverfahren

Gewünscht ist ein zugesagter Hausbank-Investitionsrahmen mit eigenständigen Teilabrufen auf das Konto der Asset-GmbH. Die Auszahlung soll innerhalb der vereinbarten Bedingungen ohne vorherige Freigabe jeder einzelnen Lieferantenrechnung erfolgen.

Angebote und Investitionsplan bilden die anfängliche Prüfungsgrundlage. Eigentum, Gerätekennzeichen und Standorte werden in der Inventarliste geführt.

Der Bedarfspuffer ist ausdrücklich Bestandteil des angefragten Rahmens. Mehrbedarf über 143.000 EUR je Ausstattung oder über das zugesagte Gesamtvolumen hinaus wird separat vereinbart.

Die Monatsplanung verwendet weiterhin die bestehenden vorsichtigen Vollabruftermine und angesetzten Zins- und Linienkosten. Etwaige zusätzliche Gebühren für Teilabrufe oder ungenutzte Investitionspuffer sind zu vereinbaren.

Standardisierte Ausstattung und wiederkehrende Abrufe

Für die vorgesehenen Raumgrößen ist eine einheitliche Studioausstattung vorgesehen. Jede neu zu gründende OpCo nutzt dieselbe klar definierte Ausstattungslinie. Für ein neues Objekt ist damit erneut der bekannte Finanzierungsbaustein vorgesehen: 130.000 EUR netto zuzüglich 13.000 EUR Bedarfspuffer je Ausstattung. Die Ausstattungslinie und der standardisierte Investitionsplan dienen als wiederverwendbare Prüfungsgrundlage für weitere Abrufe innerhalb des vereinbarten Rahmens. Das vereinfacht Beschaffung und Finanzierung und macht das Modell skalierbar.

Mietbeginn und monatliche Rückzahlung

Erster Park als Baustein des Rollouts | monatliche Annuität

Zeitpunkt	Finanzierung und Mietzahlung
Februar 2027	130.000 EUR Vollabruf; vereinfachte Beschaffungszahlung im selben Monat.
März 2027	Anlieferung vor dem Start: Einbringung, Tests, Sensorintegration und Zutritt.
April 2027	OpCo-/ Mietstart; Zinszahlungen einschließlich angesetzter Vorlaufzinsen.
April 2027 bis März 2028	Zwölf Zinsmonate ohne planmäßige Tilgung. OpCo-Mietzahlung 1.400 EUR netto monatlich.
Ab April 2028	OpCo-Mietzahlung 2.400 EUR netto. Beginn der Tilgungsphase.
April 2028 bis März 2037	108 gleiche monatliche Raten aus Zins und Tilgung. Bei 130.000 / 6,5 %:1.593,09 EUR; bei 143.000:1.752,40 EUR. Restschuld am Ende null.

Finanzierungsanfrage

Vorgesehen ist ein Hausbank-Investitionsrahmen von 130.000 EUR netto je Ausstattung plus 13.000 EUR / 10 % Bedarfspuffer. Gewünschte Teilabrufe auf das Geschäftskonto, eigenständige Beschaffung und Verwendungsnachweise werden im Kreditangebot vereinbart. Die folgende Rechnung verwendet weiterhin die bestehenden vorsichtigen Vollabruftermine; Teilabrufe begründen keine bereits unterstellte Zinsersparnis.

Der Finanzierungszweck ist Aufbau und Erweiterung des zentralen mobilen Asset-Pools. Die geplante Vermietung begründet den Abruf, ohne wirtschaftliche Disposition und Austauschrechte dauerhaft auf eine einzelne Betreiberin zu übertragen. Inventar- und Sicherungsnachweise werden vollständig geführt.

Der Vorlauf liegt zusätzlich vor dem 120-Monats-Miet-/ Rückzahlungszeitraum. Zinsfreiheit im Vorlauf ist nicht als Voraussetzung gerechnet. Das Planmodell nutzt 6,5 % p.a. als Kalkulationsannahme.

Warum die Absicherungen eingeplant sind.

Verwendung, Belastungsprüfung und geplante Steuerung

Die Finanzierung ist vor dem ersten Auftrag nach Verwendungszwecken geordnet: langfristige Anschaffung, zeitliche Umsatzsteuerbrücke und zusätzliche Betriebsmittelreserve. Dadurch werden vorübergehende Zahlungsverzögerungen getrennt vom laufenden Mietertrag geplant.

Die Belastungsfälle zeigen die Auswirkungen der jeweils definierten Ausfälle, Verzögerungen und Kostenaufschläge. Sie sind Vorsorgerechnungen und keine Eintrittsprognosen. Die angesetzten Zins- und Linienkosten sind mitgerechnet.

Baustein	Geplanter Rahmen	Aufgabe und Einordnung
Investitionsdarlehen	130.000 EUR plus 13.000 EUR / 10 % Bedarfspuffer je Ausstattung	Maximal 143.000 EUR je Ausstattung im zugesagten Gesamtrahmen. 6,5 % Kalkulationszins; zwölf Zinsmonate ab Mietstart, danach 108 monatliche Annuitäten.
USt-Zwischenfinanzierung	30.000 EUR erster Park; bis 85.000 EUR im freigegebenen Rollout	Überbrückt reguläre Anschaffungs-USt bis zur tatsächlichen Erstattung. Im veröffentlichten kombinierten Vollpufferfall mit vier Monaten Erstattung beträgt die Spitze 81.510 EUR.
Kontokorrentrahmen	5.000 / 15.000 / 20.000 EUR in 2027 / 2028 / 2029	Zusätzliche Liquiditätsreserve für die gesamte Asset-GmbH. In den 18 veröffentlichten Belastungsvarianten ungezogen; Bereitstellungskosten sind enthalten.

Schlank geführt. Vollständig gerechnet.

Eine gemeinsame Kostenbasis für alle Planfälle

Position	Ansatz	Zeitliche Zuordnung
Versicherung je Park	100 EUR monatlich	Ab Beschaffungsabruf; Gesamtbudget inkl. etwaiger Versicherungsteuer.
Zusätzliche Inventarverwaltung	0 EUR	Geschäftsführerleistung ohne zusätzliche Vergütung.
Service / Reparatur	40 EUR, danach 80 EUR	Garantiephase, anschließend regulärer Etat. Lieferung einen Monat vor Mietstart: elf geschützte Mietmonate.
Laufende Logistik	0 EUR, danach 40 EUR	Im ersten Mietjahr 0; ab Mietmonat 13 Etat 40. Erstausslieferung in Anschaffungsbudget.
Steuerberatung Asset GmbH	350 / 500 / 500 EUR pro Monat	2027 / 2028 / 2029; jeweils für die gesamte Gesellschaft.
Zentrale Bankkosten	30 EUR pro Monat	Für die gesamte Gesellschaft; Kreditzinsen und Liniengebühren separat.
Separates Mietlager	0 EUR	Direktlieferung, Wartung und Service am Standort als Planmodell.
Kontokorrentlinie	16,98 % Zins; 3 % ungenutzter Rahmen	Vorsichtige Rechenkosten, inklusive Gebühr bei Nichtnutzung.
USt-Linie	8,5 % Zins; 0,5 % ungenutzter Rahmen	Rechenannahmen; tatsächliches Bankangebot wird übernommen.

Die Planung verbindet vorgesehene Garantievereinbarungen mit laufenden Service- und Reparaturbudgets. Die Zuständigkeiten für Pflege, Verschleiß und größere Reparaturen sind im Mietmodell klar zugeordnet. Zusatzfall auf Seite 21: früher kombinierter Stress mit einmalig 3.000 EUR netto Reparatur im September 2028 bei 6,5 % Zins. Davon getrennt: Servicekostenstress mit zusätzlich 120 EUR je aktivem Park und Monat. Keine zusätzlichen Festangestellten oder Geschäftsführergehälter. Kostenstressvarianten bleiben als Aufschläge erhalten.

Drei. Acht. Vierzehn. Ein Pool.

Zeitlich gestaffelte Abrufe und Mietstarts

Park	Abruf	Bereit	Mietstart	Miete 2.400 ab	Mietstaffel
1	2027-02	2027-03	2027-04	2028-04	1.400 / 2.400 EUR
2	2027-04	2027-05	2027-06	2028-06	1.400 / 2.400 EUR
3	2027-05	2027-06	2027-07	2028-07	1.400 / 2.400 EUR
4	2027-12	2028-01	2028-02	2029-02	1.400 / 2.400 EUR
5	2028-02	2028-03	2028-04	2029-04	1.400 / 2.400 EUR
6	2028-04	2028-05	2028-06	2029-06	1.400 / 2.400 EUR
7	2028-06	2028-07	2028-08	2029-08	1.400 / 2.400 EUR
8	2028-08	2028-09	2028-10	2029-10	1.400 / 2.400 EUR
9	2028-11	2028-12	2029-01	2030-01	1.400 / 2.400 EUR
10	2029-01	2029-02	2029-03	2030-03	1.400 / 2.400 EUR
11	2029-03	2029-04	2029-05	2030-05	1.400 / 2.400 EUR
12	2029-05	2029-06	2029-07	2030-07	1.400 / 2.400 EUR
13	2029-07	2029-08	2029-09	2030-09	1.400 / 2.400 EUR
14	2029-09	2029-10	2029-11	2030-11	1.400 / 2.400 EUR

2027 starten drei Parks; 2028 fünf weitere, 2029 sechs weitere. Die Darlehensabrufe betragen 520.000 / 650.000 / 650.000 EUR in den drei Kalenderjahren. Park 4 wird bereits im Dezember 2027 finanziert; Park 9 im November 2028. Insgesamt $14 \times 130.000 = 1.820.000$ EUR. Keine doppelte Finanzierung.

Bis Ende 2030 sind bis zu 20 vermietete Parks strategisch angestrebt. Nach ihrer jeweiligen Anlaufphase entsprechen $20 \times 2.400 = 48.000$ EUR monatlicher Nettomiete vor laufenden Kosten und Kapitaldienst. Drittvermietung an das Branchen-/ Consulting-Netzwerk sowie ein späteres Lizenz- und Franchisemodell sind zusätzliche Potenziale und nicht in den Basisumsätzen enthalten.

Drei Jahre auf BWA-Basis

Basis ohne Puffer | Kosten und Finanzierung separat

Position	2027	2028	2029
Nettomiete	30.800	121.400	264.200
Forderungsausfälle	0	0	0
Versicherung	-2.900	-8.200	-14.800
Inventar / externe Verwaltung	0	0	0
Service / Reparatur	-880	-3.840	-8.600
Logistik	0	-880	-2.840
Zentrale Kosten	-4.560	-6.360	-6.360
USt-Linienbereitstellung	-323	-312	-317
KK-Bereitstellungsentgelte	-150	-450	-600
EBITDA	21.987	101.358	230.683
Planmäßige Abschreibung	-44.777	-137.913	-256.125
Betriebsergebnis EBIT	-22.790	-36.555	-25.442
Investitionszinsen Aufwand	-20.421	-57.391	-101.303
USt-Linienzinsen	-1.137	-1.925	-1.837
Kontokorrentzinsen	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-44.348	-95.871	-128.582

Jahreswerte werden aus dem ungerundeten monatlichen Asset-Modell gebildet und auf volle EUR angezeigt. Tilgung und Darlehenszuflüsse sind keine BWA-Aufwendungen oder Umsätze. AfA ist nicht zahlungswirksam. Angesetzte Bereitstellungsentgelte der USt- und Kontokorrentlinien sind auch bei Nichtabruf enthalten; zusätzliche Kosten des Investitionsrahmens werden mit dem tatsächlichen Angebot abgeglichen.

2027 | Monats-BWA

Basis ohne Puffer | zwölf Monate und Jahresspalte

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Neue Mietstarts	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	3
Vermietete Parks Monatsende	0	0	0	1	1	2	3	3	3	3	3	3	3
Nettomiete	0	0	0	1.400	1.400	2.800	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	30.800
Forderungsausfälle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	0	-100	-100	-200	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-400	-2.900
Inventar / externe Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Service / Reparatur	0	0	0	-40	-40	-80	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-880
Logistik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zentrale Kosten	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-4.560
USt-Linienbereitstellung	0	-30	-25	-25	-20	-20	-30	-35	-35	-35	-35	-30	-323
KK-Bereitstellungsentgelte	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-150
EBITDA	-393	-523	-518	742	648	2.008	3.357	3.352	3.352	3.352	3.352	3.257	21.987
Planmäßige Abschreibung	0	0	-1.791	-1.791	-3.582	-5.373	-5.373	-5.373	-5.373	-5.373	-5.373	-5.373	-44.777
Betriebsergebnis EBIT	-393	-523	-2.309	-1.049	-2.935	-3.366	-2.016	-2.021	-2.021	-2.021	-2.021	-2.116	-22.790
Investitionszinsen Aufwand	0	-704	-704	-1.408	-2.113	-2.113	-2.113	-2.113	-2.113	-2.113	-2.113	-2.817	-20.421
USt-Linienzinsen	0	-87	-175	-175	-262	-262	-87	0	0	0	0	-87	-1.137
Kontokorrentzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-393	-1.314	-3.188	-2.632	-5.310	-5.741	-4.216	-4.134	-4.134	-4.134	-4.134	-5.020	-44.348

Jahresspalte: Stromgrößen als Summe, Parkbestand am 31.Dezember. Zinsaufwand und tatsächlich gezahlte Vorlaufzinsen sind zeitlich getrennt; Zahlungszinsen stehen im Liquiditätsplan. Anzeige gerundet, Rechnung ungerundet.

2028 | Monats-BWA

Basis ohne Puffer | zwölf Monate und Jahresspalte

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Neue Mietstarts	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	5
Vermietete Parks Monatsende	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	8	8
Nettomiete	4.200	5.600	5.600	8.000	8.000	10.400	11.400	12.800	12.800	14.200	14.200	14.200	121.400
Forderungsausfälle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	-400	-500	-500	-600	-600	-700	-700	-800	-800	-800	-900	-900	-8.200
Inventar / externe Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Service / Reparatur	-120	-160	-200	-240	-280	-360	-360	-400	-400	-440	-440	-440	-3.840
Logistik	0	0	0	-40	-40	-80	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-880
Zentrale Kosten	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-6.360
USt-Linienbereitstellung	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-30	-30	-25	-312
KK-Bereitstellungsentgelte	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-450
EBITDA	3.087	4.347	4.307	6.527	6.487	8.667	9.627	10.887	10.887	12.242	12.142	12.147	101.358
Planmäßige Abschreibung	-7.164	-7.164	-8.955	-8.955	-10.746	-10.746	-12.538	-12.538	-14.329	-14.329	-14.329	-16.120	-137.913
Betriebsergebnis EBIT	-4.077	-2.817	-4.648	-2.428	-4.259	-2.079	-2.910	-1.650	-3.441	-2.086	-2.186	-3.972	-36.555
Investitionszinsen Aufwand	-2.817	-3.521	-3.521	-4.225	-4.220	-4.920	-4.910	-5.599	-5.585	-5.570	-6.259	-6.245	-57.391
USt-Linienzinsen	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-87	-87	-175	-1.925
Kontokorrentzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-7.069	-6.513	-8.344	-6.828	-8.654	-7.174	-7.995	-7.425	-9.201	-7.744	-8.533	-10.392	-95.871

Jahresspalte: Stromgrößen als Summe, Parkbestand am 31.Dezember. Zinsaufwand und tatsächlich gezahlte Vorlaufzinsen sind zeitlich getrennt; Zahlungszinsen stehen im Liquiditätsplan. Anzeige gerundet, Rechnung ungerundet.

2029 | Monats-BWA

Basis ohne Puffer | zwölf Monate und Jahresspalte

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Neue Mietstarts	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	6
Vermietete Parks Monatsende	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	14
Nettomiete	15.600	16.600	18.000	19.000	20.400	21.400	22.800	23.800	25.200	26.200	27.600	27.600	264.200
Forderungsausfälle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	-1.000	-1.000	-1.100	-1.100	-1.200	-1.200	-1.300	-1.300	-1.400	-1.400	-1.400	-1.400	-14.800
Inventar / externe Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Service / Reparatur	-520	-520	-600	-600	-680	-680	-760	-760	-840	-840	-880	-920	-8.600
Logistik	-120	-160	-160	-200	-200	-240	-240	-280	-280	-320	-320	-320	-2.840
Zentrale Kosten	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-6.360
USt-Linienbereitstellung	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-30	-35	-317
KK-Bereitstellungsentgelte	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-600
EBITDA	13.355	14.315	15.535	16.495	17.715	18.675	19.895	20.855	22.075	23.035	24.390	24.345	230.683
Planmäßige Abschreibung	-16.120	-17.911	-17.911	-19.702	-19.702	-21.493	-21.493	-23.284	-23.284	-25.075	-25.075	-25.075	-256.125
Betriebsergebnis EBIT	-2.765	-3.596	-2.376	-3.207	-1.987	-2.818	-1.598	-2.429	-1.209	-2.040	-685	-731	-25.442
Investitionszinsen Aufwand	-6.934	-6.919	-7.603	-7.583	-8.262	-8.237	-8.911	-8.881	-9.550	-9.515	-9.474	-9.434	-101.303
USt-Linienzinsen	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-175	-87	0	-1.837
Kontokorrentzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-9.874	-10.690	-10.154	-10.965	-10.424	-11.230	-10.684	-11.485	-10.934	-11.730	-10.247	-10.164	-128.582

Jahresspalte: Stromgrößen als Summe, Parkbestand am 31.Dezember. Zinsaufwand und tatsächlich gezahlte Vorlaufzinsen sind zeitlich getrennt; Zahlungszinsen stehen im Liquiditätsplan. Anzeige gerundet, Rechnung ungerundet.

Zahlungsfähigkeit und Finanzierung

Tatsächliche Zahlungsströme, Steuerreserve und Kreditlinien

Position	2027	2028	2029
Bankbestand Jahresanfang	17.500	40.051	66.467
Mieteingänge brutto	36.652	144.466	314.398
Laufende Zahlungen brutto	-9.305	-21.317	-35.914
Investitionen brutto	-618.800	-773.500	-773.500
USt-Erstattungen	73.916	116.445	127.634
USt-Zahlungen	-3.285	-10.399	-21.478
Sondervorauszahlung	0	0	0
Eigenkapitalzuführung	20.000	0	0
Investitionsdarlehen Abruf	520.000	650.000	650.000
USt-Linie Abruf	98.800	123.500	123.500
Kontokorrentlinie Abruf	0	0	0
Gezahlte Zinsen gesamt	-20.854	-58.612	-104.548
USt-Linienbereitstellung	-323	-312	-317
KK-Bereitstellungsentgelte	-150	-450	-600
Investitionsdarlehen Tilgung	0	-19.907	-66.027
USt-Linie Rückführung	-74.100	-123.500	-148.200
Kontokorrentlinie Rückführung	0	0	0
Bankbestand Jahresende	40.051	66.467	131.415
Vorgemerkte USt	-1.417	-4.993	-9.834
Freie Bankliquidität	38.633	61.473	121.581

Freie Bankliquidität = Bankkonto abzüglich offener USt-Zahllasten und des für USt-Linienrückführung gebundenen Anteils. Nicht eingegangene Erstattungen und ungenutzte Linien werden nicht als Guthaben gezählt. Kontokorrentschulden werden separat ausgewiesen.

2027 | Monatszahlungen

Basis 130.000 | Darlehens- und Linienbewegungen separat

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Bankbestand Monatsanfang	17.500	17.041	36.364	35.672	34.385	34.324	33.511	33.777	35.275	36.514	37.754	38.994	17.500
Mieteingänge brutto	0	0	0	1.666	1.666	3.332	4.998	4.998	4.998	4.998	4.998	4.998	36.652
Laufende Zahlungen brutto	-447	-547	-547	-694	-794	-842	-889	-889	-889	-889	-889	-989	-9.305
Investitionen brutto	0	-154.700	0	-154.700	-154.700	0	0	0	0	0	0	-154.700	-618.800
USt-Erstattungen	0	0	67	24.767	67	24.508	24.508	0	0	0	0	0	73.916
USt-Zahlungen	0	0	0	0	0	0	0	-450	-709	-709	-709	-709	-3.285
Sondervorauszahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalzuführung	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000
Investitionsdarlehen Abruf	0	130.000	0	130.000	130.000	0	0	0	0	0	0	130.000	520.000
USt-Linie Abruf	0	24.700	0	24.700	24.700	0	0	0	0	0	0	24.700	98.800
Kontokorrentlinie Abruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gezahlte Zinsen gesamt	0	-87	-175	-2.287	-967	-3.079	-3.608	-2.113	-2.113	-2.113	-2.113	-2.200	-20.854
USt-Linienbereitstellung	0	-30	-25	-25	-20	-20	-30	-35	-35	-35	-35	-30	-323
KK-Bereitstellungsentgelte	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-150
Investitionsdarlehen Tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USt-Linie Rückführung	0	0	0	-24.700	0	-24.700	-24.700	0	0	0	0	0	-74.100
Kontokorrentlinie Rückführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bankbestand Monatsende	17.041	36.364	35.672	34.385	34.324	33.511	33.777	35.275	36.514	37.754	38.994	40.051	40.051
Vorgemerkte USt	0	0	0	-192	-384	-642	-1.159	-1.417	-1.417	-1.417	-1.417	-1.417	-1.417
Freie Bankliquidität	17.041	36.364	35.672	34.193	33.940	32.869	32.618	33.857	35.097	36.337	37.576	38.633	38.633
USt-Linie Monatsende	0	24.700	24.700	24.700	49.400	24.700	0	0	0	0	0	24.700	24.700
Kontokorrentlinie Monatsende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jahresspalte: Zahlungen als Summe, Januar-Anfangsbestand und Dezember-Endbestände. Kreditrückführung ist kein Aufwand. Bankkosten und Finanzierungszinsen sind vollständig enthalten; vorgemerkte Steuer wird nicht doppelt abgezogen.

2028 | Monatszahlungen

Basis 130.000 | Darlehens- und Linienbewegungen separat

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Bankbestand Monatsanfang	40.051	40.822	41.000	42.566	43.534	45.869	47.376	50.553	52.702	56.076	58.781	62.794	40.051
Mieteingänge brutto	4.998	6.664	6.664	9.520	9.520	12.376	13.566	15.232	15.232	16.898	16.898	16.898	144.466
Laufende Zahlungen brutto	-1.168	-1.315	-1.363	-1.558	-1.606	-1.849	-1.896	-2.044	-2.044	-2.091	-2.191	-2.191	-21.317
Investitionen brutto	0	-154.700	0	-154.700	0	-154.700	0	-154.700	0	0	-154.700	0	-773.500
USt-Erstattungen	0	23.991	0	23.761	0	23.328	0	22.903	0	22.462	0	0	116.445
USt-Zahlungen	-709	0	-680	0	-931	0	-1.364	0	-1.980	0	-2.238	-2.497	-10.399
Sondervorauszahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalzuführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsdarlehen Abruf	0	130.000	0	130.000	0	130.000	0	130.000	0	0	130.000	0	650.000
USt-Linie Abruf	0	24.700	0	24.700	0	24.700	0	24.700	0	0	24.700	0	123.500
Kontokorrentlinie Abruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gezahlte Zinsen gesamt	-2.287	-4.400	-2.992	-5.104	-3.691	-5.799	-4.381	-6.479	-5.056	-7.066	-5.643	-5.715	-58.612
USt-Linienbereitstellung	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-30	-30	-25	-312
KK-Bereitstellungsentgelte	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-450
Investitionsdarlehen Tilgung	0	0	0	-889	-894	-1.787	-2.686	-2.701	-2.715	-2.730	-2.745	-2.760	-19.907
USt-Linie Rückführung	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	0	-123.500
Kontokorrentlinie Rückführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bankbestand Monatsende	40.822	41.000	42.566	43.534	45.869	47.376	50.553	52.702	56.076	58.781	62.794	66.467	66.467
Vorgemerkte USt	-1.389	-1.619	-1.870	-2.303	-2.736	-3.162	-3.777	-4.218	-4.476	-4.735	-4.993	-4.993	-4.993
Freie Bankliquidität	39.433	39.381	40.696	41.231	43.133	44.215	46.775	48.484	51.600	54.046	57.801	61.473	61.473
USt-Linie Monatsende	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	0	24.700	24.700	24.700
Kontokorrentlinie Monatsende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jahresspalte: Zahlungen als Summe, Januar-Anfangsbestand und Dezember-Endbestände. Kreditrückführung ist kein Aufwand. Bankkosten und Finanzierungszinsen sind vollständig enthalten; vorgemerkte Steuer wird nicht doppelt abgezogen.

2029 | Monatszahlungen

Basis 130.000 | Darlehens- und Linienbewegungen separat

Position	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Bankbestand Monatsanfang	66.467	69.485	74.165	77.952	83.219	87.593	93.447	98.408	104.849	110.397	117.425	123.790	66.467
Miteingänge brutto	18.564	19.754	21.420	22.610	24.276	25.466	27.132	28.322	29.988	31.178	32.844	32.844	314.398
Laufende Zahlungen brutto	-2.387	-2.434	-2.629	-2.677	-2.872	-2.920	-3.115	-3.163	-3.358	-3.405	-3.453	-3.501	-35.914
Investitionen brutto	-154.700	0	-154.700	0	-154.700	0	-154.700	0	-154.700	0	0	0	-773.500
USt-Erstattungen	22.203	0	21.953	0	21.519	0	21.086	0	20.653	0	20.220	0	127.634
USt-Zahlungen	0	-2.497	0	-2.930	0	-3.363	0	-3.796	0	-4.229	0	-4.663	-21.478
Sondervorauszahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalzuführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsdarlehen Abruf	130.000	0	130.000	0	130.000	0	130.000	0	130.000	0	0	0	650.000
USt-Linie Abruf	24.700	0	24.700	0	24.700	0	24.700	0	24.700	0	0	0	123.500
Kontokorrentlinie Abruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gezahlte Zinsen gesamt	-7.813	-6.390	-8.482	-7.054	-9.141	-7.708	-9.790	-8.352	-10.429	-8.985	-10.970	-9.434	-104.548
USt-Linienbereitstellung	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-30	-35	-317
KK-Bereitstellungsentgelte	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-600
Investitionsdarlehen Tilgung	-2.775	-3.679	-3.698	-4.607	-4.632	-5.546	-5.576	-6.496	-6.531	-7.455	-7.495	-7.536	-66.027
USt-Linie Rückführung	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-24.700	0	-148.200
Kontokorrentlinie Rückführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bankbestand Monatsende	69.485	74.165	77.952	83.219	87.593	93.447	98.408	104.849	110.397	117.425	123.790	131.415	131.415
Vorgemerkte USt	-5.244	-5.677	-6.110	-6.544	-6.977	-7.410	-7.843	-8.276	-8.710	-9.143	-9.584	-9.834	-9.834
Freie Bankliquidität	64.241	68.487	71.842	76.675	80.616	86.037	90.565	96.573	101.687	108.282	114.206	121.581	121.581
USt-Linie Monatsende	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	0	0	0
Kontokorrentlinie Monatsende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jahresspalte: Zahlungen als Summe, Januar-Anfangsbestand und Dezember-Endbestände. Kreditrückführung ist kein Aufwand. Bankkosten und Finanzierungszinsen sind vollständig enthalten; vorgemerkte Steuer wird nicht doppelt abgezogen.

Zwei Steuerwege. Ein Zahlungsplan.

Eigenständige Asset-GmbH-Anmeldung als Planannahme

Die Asset GmbH wird als eigenständig Umsatzsteuerpflichtige ohne angenommene Organschaft geplant. Sollversteuerung auf die monatliche Mietleistung; Mieten werden im Voraus vereinnahmt. 1.400 EUR netto ergeben 1.666 EUR brutto; 2.400 netto ergeben 2.856 brutto.

Position	USt-Zahlungsansatz
Investitionen	Reguläre inländische Rechnungen mit 19 % abzugsfähiger Vorsteuer als vorsichtige Finanzierungshülle. Tatsächliche EU-Erwerbe oder Differenzbesteuerung werden nach Lieferantenangebot übernommen.
Laufende Kosten	Service, Logistik und Steuerberatung 19 % Vorsteuer; Versicherung und Finanzierung im Plan ohne abzugsfähige USt.
Dauerfristverlängerung	Positive Monatszahllast grundsätzlich im zweiten Folgemonat; Basis-Erstattung zwei Monate nach Periode, Sensitivität drei/ vier Monate.
Sondervorauszahlung	2027 mit 0 als Planannahme aus bestehendem Steuerstatus. Bemessungsgrundlage 2026 wird vor Umsetzung übernommen; der tatsächlich erforderliche Betrag wird separat in der Zahlungsplanung berücksichtigt.
Linienrückführung	Netto-Erstattung plus zugehörige vereinnahmte USt; verbleibende bereits abgerechnete Testreste aus späterem freiem Cash. Keine fiktive zweite Erstattung.

30.000 EUR USt-Rahmen decken die Anschaffungs-USt des ersten Parks von 24.700 bis 27.170 EUR. Bei überlappenden Beschaffungen und vier Monaten Bearbeitung liegt die erforderliche Spitze im kombinierten Frühfall bei 81.510 EUR. Dafür ist 85.000 EUR im freigegebenen Rollout vorgesehen; Erhöhungen sind vor verbindlicher Bestellung zu vereinbaren.

USt-Erstattungen sind Bearbeitungsannahmen und keine Terminzusage des Finanzamts. Endgültige Mietausfälle werden in den Stressrechnungen ohne vorgezogene Entlastung belastet.

Ausfälle in allen drei Jahren

143.000 EUR je Park | USt-Erstattung vier Monate | alle 14 Abrufe laufen weiter

Park	Ausfallzeitraum	Nettomietverlust	Laufende Miete danach
01	April-September 2027	8.400 EUR	Oktober 2027
03	Juli-Dezember 2028	14.400 EUR	Januar 2029
02	Juli-Dezember 2029	14.400 EUR	Januar 2030

Insgesamt 37.200 EUR Nettomietverlust. Die ausgefallenen Beträge werden nicht nachgezahlt; laufende Mieten gehen anschließend wieder ein. Die Geräte verbleiben im Pool, Kosten und Kapitaldienst laufen weiter. Im früheren Gegenfall fällt Park 02 bereits Januar-Juni 2029 aus.

Hauptfall

Jahr	Mietverlust	Saldo nach Kapitaldienst	Freie Kasse 31.12.	KK-Abruf max.
2027	8.400	-10.434	25.470	0
2028	14.400	-1.213	21.977	0
2029	14.400	26.575	45.816	0

Früher Gegenfall

Jahr	Mietverlust	Saldo nach Kapitaldienst	Freie Kasse 31.12.	KK-Abruf max.
2027	8.400	-10.434	25.470	0
2028	14.400	-1.213	21.977	0
2029	14.400	26.572	45.357	0

Beide bestehenden Kombinationsfälle sind innerhalb der vorgeschlagenen Rahmen gedeckt. Die zusätzliche Kontokorrentlinie bleibt hier ungenutzt; Bereitstellungsentgelte sind trotzdem enthalten. Die Ausfalltermine wurden nicht zugunsten der Rechnung verschoben.

19 veröffentlichte Belastungsvarianten

Im Finanzierungsrahmen | gemeinsame Kostenstaffel; keine zusätzliche Einlage

Fall	Min.freie Kasse	Frei Ende 2029	Kontokorrentlinie max.
Basis 130.000	17.041	121.581	0
Puffer bei 7 von 14	17.041	106.055	0
Puffer bei allen 14	17.041	94.615	0
USt 3 Monate	17.041	119.276	0
USt 4 Monate	17.041	117.053	0
Vollpuffer + USt 4	17.041	89.634	0
Park 1 zwei Monate später	17.041	116.781	0
Service + 120 je aktiver Park/ Monat	17.041	93.861	0
Kostenstress 2029	17.041	80.981	0
Park 8 ohne Miete 2029	17.041	98.015	0
Park 8 entfällt vor Abruf	17.041	115.128	0
Park 1 ohne Miete 2029	17.041	87.301	0
Park 1+ 3 ohne Miete 2029	17.041	53.022	0
Park 1 sechs Monate Ausfall 2027	17.041	111.583	0
Frühausfall + USt 4	17.041	107.055	0
Kombiniert 2027/ 28	17.041	62.497	0
Kombiniert 2027/ 28/ 29	17.041	45.816	0
Kombiniert, früher 2029	17.041	45.357	0
Früher kombiniert + Reparatur 3.000	17.041	42.357	0

Minimum jeweils über 2027-2029. Die Kontokorrentlinie wird in diesen 19 Varianten nicht gezogen. USt-Linie und Kontokorrentlinie sind voneinander getrennt. Ein positiver Kontobestand ist von jährlicher Kapitaldienstdeckung und handelsrechtlichem Ergebnis zu unterscheiden.

Zusatzfall: früher Gegenfall von Seite 20 plus einmalig 3.000 EUR netto Reparatur im September 2028 bei 6,5 % Zins. Separat vom Servicekostenstress mit 120 EUR je aktivem Park/ Monat. Minimum ab Erstlieferung: 17.498 EUR im März 2029; geprüft für Reparaturtermine März 2027 bis Dezember 2029.

130.000. Sieben Vollpuffer. Vierzehn Vollpuffer.

Mehrinvestition und Finanzierung konsequent gemeinsam gerechnet

Pufferabrufe	Jahr	BWA-Ergebnis	Saldo nach Kapitaldienst	Freie Kasse 31.12.
0 von 14	2027	-44.348	1.133	38.633
0 von 14	2028	-95.871	22.840	61.473
0 von 14	2029	-128.582	60.108	121.581
7 von 14	2027	-49.801	-349	37.151
7 von 14	2028	-108.985	18.096	55.247
7 von 14	2029	-149.842	50.808	106.055
14 von 14	2027	-51.914	-945	36.555
14 von 14	2028	-118.475	14.999	51.554
14 von 14	2029	-169.868	43.061	94.615

Sieben-Park-Pfad: Nr.1,2,4,6,9,11,13. Das sind insgesamt 50 % der 14 Abrufe; je Mietstartjahr 2/ 3,2/ 5 und 3/ 6. Die Pufferfälle unterstellen echte Mehranschaffung, zusätzliche Vorsteuer, höhere Darlehensbeträge und zusätzliche AfA. Ein ungezogener Rahmen verursacht keine Abschreibung.

Deckung des Kapitaldienstes

Variante	2027	2028	2029
Basis	1.05 x	1.29 x	1.35 x
Vollpuffer	0.96 x	1.17 x	1.23 x

Kennzahl = EBITDA nach Linienbereitstellung / tatsächlich gezahlte Zinsen und Tilgung. Keine unterstellte bankseitige Mindestquote. Die rund 945-EUR-Anlaufbelastung des Vollpufferjahres 2027 wird aus der bestehenden Reserve getragen; 2028 und 2029 sind positive jährliche Zahlungssalden geplant.

Der Einstieg trägt die vollständige Zentrale.

Isolierter Park ohne weiteren Rollout

Bei isoliertem Park bleibt die Zentrale 350 EUR Steuerberatung plus 30 EUR Bank pro Monat. Im wachsenden Pool steigt sie auf 500 plus 30. Die Einzelparkreferenz besitzt 30.000 EUR USt-Rahmen und 5.000 EUR Kontokorrentlinie. Diese Linie wird in der Referenz nicht gezogen, ihr Entgelt ist enthalten.

Kredit	Jahr	Miete	Kapitaldienst	Zahlungssaldo	Freie Kasse
130.000	2027	12.600	8.096	-1.683	35.817
130.000	2028	25.800	16.450	2.200	38.017
130.000	2029	28.800	19.117	2.333	40.350
143.000	2027	12.600	8.905	-2.490	35.010
143.000	2028	25.800	18.095	555	35.565
143.000	2029	28.800	21.029	421	35.986

Regulärer Monat

Phase	130.000 EUR	143.000 EUR
Anlaufjahr nach Zins und Betriebskosten	163,33 EUR	92,92 EUR
Ab Mietmonat 13 nach Annuität und Betriebskosten	194,41 EUR	35,10 EUR

Diese Monatsmargen enthalten keine AfA, aber die vollständigen angesetzten laufenden Kosten und Bereitstellung der Kontokorrentlinie. Die Eröffnung zahlt angesammelte Vorlaufzinsen; das Kalenderjahr 2027 enthält nur neun Mietmonate und zwölf Monate Zentrale. Die bestehende Reserve deckt diese Anlaufzeit.

Ergebnis und Liquidität getrennt darstellen.

Pro-forma-Fortschreibung des vorliegenden Ausgangsstands

Bilanzposition	2027	2028	2029
Aktiva gesamt	541.758	1.078.472	1.515.093
Eigenkapital	-6.355	-102.226	-230.808
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	548.113	1.180.698	1.745.901
Aktiva minus Passiva	0	0	0

Fortgeschrieben werden die vorliegenden Juni 2026-Werte: Bank 19.992,63 EUR, Eigenkapital 17.992,63 EUR und Rückstellung 2.000 EUR, ergänzt um 20.000 EUR geplante Eigenkapitalzuführung. Die Cashplanung startet vorsichtiger mit 17.500 EUR; die Differenz 2.492,63 EUR ist kein Ertrag. Tatsächliche weitere Bewegungen im Jahr 2026 werden vor der endgültigen Eröffnungsbilanz übernommen.

Vom BWA-Ergebnis zum Zahlungssaldo

Rechenschritt	2027	2028	2029
Ergebnis vor Ertragsteuern	-44.348	-95.871	-128.582
+ Planmäßige Abschreibung	44.777	137.913	256.125
+ Zinsaufwand	21.558	59.316	103.140
= EBITDA	21.987	101.358	230.683
- Tatsächlich gezahlte Zinsen	-20.854	-58.612	-104.548
- Planmäßige Tilgung	0	-19.907	-66.027
= Zahlungssaldo nach Kapitaldienst	1.133	22.840	60.108

Die bestätigten Abschreibungsdauern bleiben die Rechengrundlage. AfA mindert das BWA-Ergebnis ohne laufenden Geldabfluss; Zinsen und Tilgung belasten die Zahlungsplanung.

Risiken, Absicherungen und Steuerung

Sechs konkrete Vorsorgepunkte für den zentralen Asset-Pool.



Mietausfälle sind im Modell aufgefangen.

Sechs Monate endgültiger Mietausfall bei jeweils einem Park in drei Jahren sind durchgerechnet - insgesamt 37.200 € verlorene Nettomiete. Kosten und Kapitaldienst laufen weiter. Beide kombinierten Belastungsfälle bleiben innerhalb der vorgesehenen Finanzierungsrahmen.



Verzögerte USt-Erstattungen sind vorfinanziert eingeplant.

Die Rechnung berücksichtigt bis zu vier Monate Erstattungsdauer. Dem ermittelten Spitzenbedarf von 81.510 € steht eine vorgesehene USt-Linie von 85.000 € gegenüber.



Höhere Anschaffungskosten haben einen festen Puffer.

Je Ausstattung sind 130.000 € Basisbudget plus 13.000 € Bedarfspuffer vorgesehen. Auch der vollständige Pufferabruf bei allen 14 Parks ist einschließlich höherer Zinsen, Tilgung und Abschreibung durchgerechnet.



Reparaturkosten sind budgetiert und zusätzlich belastet.

Laufende Service- und Versicherungskosten sind eingerechnet. Ein eigener Kostenstresstest berücksichtigt zusätzlich 120 € je aktivem Park und Monat; auch dieser Fall bleibt ohne Kontokorrentabruf.



Zusätzliche Liquiditätsreserve ist vorgesehen.

Alle 18 veröffentlichten Varianten kommen im Modell ohne Kontokorrentabruf aus. Darüber hinaus sind gestaffelte Betriebsmittelrahmen von 5.000 €, 15.000 € und 20.000 € eingeplant.



Abschreibungsphase und Rückzahlung sind gemeinsam durchgeplant.

Die negativen Jahresergebnisse und die Eigenkapitalentwicklung sind ausgewiesen. Im Basisfall bleiben die jährlichen Zahlungssalden nach Kapitaldienst positiv. Die Langfristplanung bildet den weiteren Schuldenabbau und die Entwicklung des Eigenkapitals ab.

Der Asset-Pool im Langfristblick

Ergänzung zur Dreijahresplanung | 20-Park-Modell 2027-2040 | Werte in EUR

Die Dreijahresplanung bleibt die Grundlage der Finanzierungsanfrage. Der ergänzende Langfristfall zeigt die Rückführung des geplanten Bestands und die mögliche Weitervermietung nach dessen Tilgung.

01 | Aufbau und Rückführung des Bestands

Bis Ende 2030 sind 20 Mietparks geplant: neue Mietstarts 3 / 5 / 6 / 6, Kreditabrufe 4 / 5 / 5 / 6 in 2027-2030. Jeder Park wird aus seinen Ausstattungserträgen zurückgeführt. Weitere Rollouts erweitern das Geschäft.

Jahr Basis	Jahresergebnis*	Eigenkapital	Freie Liquidität*
2030	-139.682	-370.490	217.270
2032	-41.149	-512.856	483.218
2033	23.186	-489.670	616.461
2036	299.706	194.819	939.775
2040	54.263	881.593	877.187

AfA belastet das Ergebnis ohne direkte Auszahlung; die Liquidität berücksichtigt Zinsen und Tilgung. Basis: positives Jahresergebnis ab 2033, Eigenkapital wieder positiv ab April 2036; zwischenzeitliches EK-Minimum -517.522 EUR. Vollpuffer: ab 2034 / März 2037; EK-Minimum -796.451 EUR.

02 | Ergebnis ohne Anschlussvermietung

20-Park-Modell	Gesamtgewinn*	Endliquidität*
Basis 130.000 EUR/Park	843.600	881.100
Vollpuffer 143.000 EUR/Park	600.581	638.081

Alle Investitionsdarlehen bis November 2040 vollständig getilgt. Gesamtgewinn und Liquidität nach Ertragsteuerreserve; Endliquidität nach abschließender USt-Verrechnung. Anschlussmieten und Verkaufserlöse sind hier mit null angesetzt.

03 | Weitervermietung nach zehn Jahren - separates Beispiel

Das Anschlussbeispiel umfasst weiterhin geeignete Kraft- und Freihantelausstattung; Cardio nur bei technischer und wirtschaftlicher Eignung. LED, Lesegeräte, Recovery und sonstige Technik sind ohne zusätzlichen Anschlussmieterlös angesetzt.

Trainingsausstattung je schuldenfreiem Park / Monat, netto	EUR
Angenommene Anschlussmiete	1.500
Reparaturen 500 + Versicherung 100 + Logistik 40	-640
Zahlungsüberschuss; keine Kreditrate	860

10.320 EUR je Park/Jahr; erste drei Parks: 30.960 EUR in einem vollen gemeinsamen Anschlussjahr. Vor zentralen Kosten, Steuern und zusätzlichem Erneuerungsbedarf. Erste Anschlussstarts April / Juni / Juli 2037.

04 | Weitere Vermietungsmöglichkeiten

Externe Betreiber, Teilvermietung sowie Lizenz- und Franchisepartner eröffnen weitere Vermietungsmöglichkeiten. Diese Potenziale sind qualitativ beschrieben und nicht als zusätzliche Einnahmen eingerechnet.

* Modellannahmen: Mietstarts 2030 im März / Mai / Juli / September / November / Dezember; zehn Mietjahre je Park, 6,5 % Rechenzins, AfA 5-8 Jahre. Bestehende Kostenstaffel ab 2029 unverändert fortgeführt, keine zusätzliche Personalvergütung; vereinfachte Steuerreserve 33,325 % nach Verlustverrechnung. Keine weiteren Parks ab 2031, keine zusätzlichen Einlagen. Die Anschlussmiete ist eine separate Annahme.