

PHASE 2

MUSTERBEWERTUNG NACH ERTRAGSWERTVERFAHREN

Anhand der fiktiven Müller Architekten GmbH zeigt das folgende Beispiel, wie Sie den Ertragswert eines Büros berechnen können. Dem Beispiel der Müller Architekten GmbH liegen als Annahmen zugrunde: Ein Einnahmeüberschuss von 30.000 Euro (bei 10.000 Euro jährlichem Wachstum) und ein Kapitalisierungszins von 15 Prozent.

	1. Geschäftsjahr	2. Geschäftsjahr	3. Geschäftsjahr	4. Geschäftsjahr	5. Geschäftsjahr	Ewige Rente
Überschuss (in €)	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	50.000
Berechnung des Barwerts	$30.000 / 1,15$	$40.000 / 1,15^2$	$50.000 / 1,15^3$	$60.000 / 1,15^4$	$70.000 / 1,15^5$	$(70.000 / 0,15) / 1,15^5$
Barwert (in €, gerundet)	26.100	30.200	32.900	34.300	34.800	232.000

Der Ertragswert ergibt sich als Summe der einzelnen Barwerte. Er liegt hier bei 390.300 Euro.

IMMATERIELLE RISIKOFAKTOREN BEWERTEN

Der Kapitalisierungszins wird durch weiche Faktoren beeinflusst, die das Risiko abbilden, dass sich Ausgaben oder Einnahmen in Zukunft ändern. Innerhalb der folgenden Tabelle können Sie die immateriellen Risikofaktoren bewerten und so einen Kapitalisierungszins schätzen. Gewichten Sie zunächst die einzelnen Risikofaktoren als Anteil von 100 Prozent bevor Sie die Bewertung vornehmen.

	Gewichtung	Gering Faktor 1	Mittel Faktor 2	Hoch Faktor 3	Punktzahl
Summe	100	<i>Bitte tragen Sie je Reihe nur einen Faktor ein.</i>			max. 300
Funktionsfähigkeit von IT und Software (CAD und andere)					
Zustand der Einrichtungsgegenstände					
Patente und Lizenzen					
Grad der Inhaberabhängigkeit und Organisationsstruktur					
Projektrelevante Qualifikationen und Know-how des Personals					
Projektabwicklung					
Qualitätsmanagement (zum Beispiel ISO-Zertifizierung, Ordnungs- und Planungssysteme, Bürohandbuch)					
Controllingsysteme					
Summe					

unter 100 Punkte: geringes Risiko
100 bis 200 Punkte: mittleres Risiko
über 200 Punkte: hohes Risiko

Mehr Punkte bedeuten höheres Risiko. Der Kapitalisierungszins muss – üblicherweise in einem Spektrum von 13 bis 21 Prozent – dementsprechend angesetzt werden. Dadurch fällt der Ertragswert geringer aus.

→ hier zum interaktiven Formular

