

Bewertung von Architekturbüros

Das Bayerische Staatsministerium für Finanzen hat im Januar 2013 den aktualisierten „Überblick Branchenspezifische Bewertungsmethoden“ veröffentlicht. Es stellt erneut fest, dass einheitliche Bewertungsmethoden für freiberufliche Büros und Kanzleien nicht existieren.

Die Wertermittlung eines Architekturbüros kann unterschiedlichen Zwecken dienen: etwa der Bewertung von Vermögenswerten bei der Erbschaftsteuer oder Vermögensauseinandersetzung, der Büronachfolge oder bei Verhandlungen mit Darlehensgebern. Neben der Auskunft über den Bürowert ergeben sich Einblicke in die betriebswirtschaftliche Struktur des Büros und gegebenenfalls Impulse für Neustrukturierungen.

Die Bayerische Architektenkammer empfiehlt keine Bewertungsmethode. Die individuelle Struktur und Personenbezogenheit des jeweiligen Büros, das aktuelle und regionale Marktumfeld und weitere (weiche) Einflussfaktoren, wie der Ruf des Büros, erfordern eine spezifische Bewertung durch einen Sachverständigen. Gegebenenfalls kann die Bewertung nach unterschiedlichen Methoden vorgenommen werden, um die daraus gewonnenen Werte vergleichen zu können und so die Schwächen jeder Bewertungsmethode zu minimieren.

Die in der Praxis wichtigsten Bewertungsmethoden für Architekturbüros sollen überblicksartig kurz dargestellt werden. Verbreitet sind das Umsatzwertverfahren, das modifizierte Ertragswertverfahren sowie das Statuswertverfahren bzw. Varianten derselben.

Das Umsatzwertverfahren berechnet den ideellen Wert des Büros mittels des durchschnittlichen Jahresnettoumsatzes der vergangenen, in der Regel 3-5 Jahre. Dieser wird mit einem Faktor, der branchenübliche Wertmaßstäbe, wie Nachhaltigkeit der Kundenstrukturen, Personalstand und Ertragskraft abbildet und zwischen 0 und 1,5 liegt, multipliziert. Zum ideellen Wert wird der Substanzwert des Büros, d.h. der Wert des vorhandenen Betriebsvermögens, hinzugerechnet. Die Summe ergibt den Bürowert.

Das vom Bundesgerichtshof allgemein favorisierte modifizierte Ertragswertverfahren berechnet den ideellen Wert des Büros mittels

der um das kalkulatorische Unternehmergehalt bereinigten durchschnittlichen Jahresnettoüberschüsse der vergangenen, in der Regel 3-5 Jahre. Dieser Wert wird mit dem sog. Barwertfaktor multipliziert, der sich aus dem Zins einer risikoarmen Alternativkapitalanlage, der an die Risikostruktur des zu bewertenden Büros angepasst wird und der kalkulatorischen Laufzeit der Kapitalanlage ergibt, die zum Aufbau eines vergleichbaren Büros erforderlich wäre. Zum ideellen Wert wird der Substanzwert des Büros, d.h. der Wert des vorhandenen Betriebsvermögens, hinzugerechnet. Die Summe ergibt den Bürowert.

Das Statuswertverfahren (ausführlich besprochen in DAB 2005, S. 70ff. – online unter www.bak.de; DAB 1998, S. 1122ff. – kann bei der ByAK angefordert werden) berechnet den Bürowert aus der Summe der Komponenten Substanz-, Praxis-, Auftrags- und Organisationswert des Büros. Der Substanzwert bezeichnet den Wert des vorhandenen materiellen Betriebsvermögens.

Der Praxiswert berechnet sich aus der Summe der Jahresnettoüberschüsse der vergangenen fünf Jahre, multipliziert mit einem sog. Verflüchtigungsfaktor. Der Verflüchtigungsfaktor be-

rücksichtigt, wie schnell der Wert des Unternehmensnamens in den Folgejahren abnimmt bzw. wie schnell das Büro übergeben wird und liegt zwischen dem Wert 1 (schnell) und 5 (langsam). Der Auftragswert bezeichnet das Produkt aus aktuellem Wert der vorhandenen und noch nicht durchgeführten Aufträge und dem sog. Akquisitionsfaktor, der den Aufwand zur Beschaffung der Aufträge abgilt und zwischen fünf bis zehn Prozent liegt. Der Organisationswert gibt den Wert der Archive bzw. Organisationsmittel an.

Unabhängbare Voraussetzung eines jeden Bewertungsverfahrens sind die betriebswirtschaftlichen Rohdaten, die ggf. im Rahmen der Bewertung ermittelt werden müssen. Wird eine Bewertung beabsichtigt, können hierzu frühzeitig Vorbereitungen getroffen werden.

Übrigens bietet die Bayerische Architektenkammer für Interessierte an einer Büronachfolge eine Nachfolgebörse auf ihren Internetseiten an. Am 3.6.2013 findet ein ganztägiges Seminar zum Thema „Nachfolgeregelung und Bürowertung“ statt. Weitere Informationen finden Sie im Akademieprogramm sowie auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer.

■ ■ ■ Julian Stahl

Statuswertverfahren: Schematisierte Darstellung

