

MedAdvice Praxiswert 2021



Praxiswertschätzung
Muster

Allgemeinmedizinische Praxis
Einzelpraxis + 2 angestellte Ärzte

MedAdvice Praxiswert-Schätzung

MedAdvice Praxiswert-Schätzung	S. 1
Grundlagen	S. 3
Substanzwert	S. 4
Ideeller Wert	S. 5
Praxisbewertung Ertragswert	S. 6
Ergebnisse	S. 7
Anhang	S. 8

Grundlagen der Analyse

Motivation, Methodik, Ziele der Schätzwertanalyse Praxis

In der Vergangenheit – und zum Teil auch leider noch in aktuellen Analysen – wurden unterschiedlichste Wertermittlungsmethoden angewandt. Diese wurden als Einzelbetrachtung oder alle gemeinsam als „pot au feu“ zur Praxiswertermittlung herangezogen und als legitimer Ausweis dargestellt.

Als einzig anzuwendendes Verfahren gilt das modifizierte Ertragswertverfahren, wie von BGH (Urteil BGH XII ZR 40/09 vom 09.02.2011) und BSG in ihren Urteilsbegründungen bestätigt wird.

Das modifizierte Ertragswertverfahren

Die hier angewandte Schätzwertanalyse beruht in den Grundzügen auf dem erwähnten modifizierten Ertragswertverfahren, kann jedoch nicht den komplexen und differenzierten Modellrechnungen und Einzelbetrachtungen aller notwendigen Datenerhebungen und –analysen einer Praxiswertermittlung eines Sachverständigen gerecht werden und ist somit nicht damit gleichzusetzen.

Die vorliegende Schätzwertanalyse folgt in der Methodik dem modifizierten Ertragswertverfahren, trägt der Betrachtung einer zukunftsorientierten Wertorientierung Rechnung und bildet mit rudimentären Daten die mögliche Bandbreite des Praxisverkaufserlöses ab, kann in der Folge aber von den Werten einer modernen Praxisbewertung abweichen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden zukünftigen Erträge einer Praxis werden - soweit vorliegend - die Umsatzerlöse und Kosten der vergangenen drei Jahresabschlüsse herangezogen.

Die Jahresüberschüsse werden um einen angemessenen kalkulatorischen Unternehmerlohn sowie die Ertragssteuern gemindert.

Die so ermittelten Zahlen müssen um die personengebundenen Umsatz- und Kosteneinflüsse bereinigt werden. So sind beispielsweise gutachterliche, betriebs- oder belegärztliche Tätigkeiten in der Regel ebenso zu bereinigen, wie Kosten, die durch die persönliche Situation des Praxisübergebers bedingt sind. Beispiel hierfür können die entgeltlose Tätigkeit eines Familienmitglieds oder ein besonders repräsentatives Firmenfahrzeug sein. Die individuelle Situation sollte in einem persönlichen Gespräch ermittelt werden und in die Berechnung als 'Objektivierte Umsatzerlöse' und 'Objektivierte Kosten' einfließen.

Zielsetzung der Analyse

Die Schätzwertanalyse kann Ihnen einen Überblick über eine mögliche und auch realistische Wertvorstellung geben. Zielsetzung ist es den Praxisinhaber in die Lage zu versetzen, seinem Tun und Wirken einen Geldwert als Vermögenswert zuzuordnen und gleichermaßen bei der Abgabe Orientierung für Preisverhandlungen zu erhalten. Der interessierte Übernehmer erhält ebenfalls eine Orientierungshilfe für seine weiteren Planungen hinsichtlich möglichem Potenzial und zur eventuellen Finanzierung.

Haftung und Gewährleistung

Die Schätzwertanalyse wurde auf Basis Ihrer uns angegebenen Daten erstellt. Wir übernehmen für die Richtigkeit des Ergebnisses keine Haftung oder Gewährleistung.

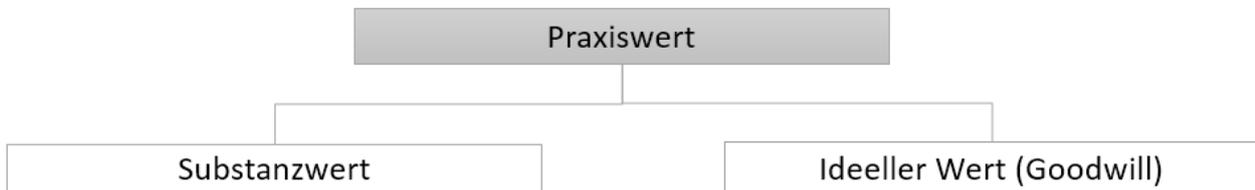
Bitte beachten Sie ferner, dass es sich hierbei lediglich um eine Schätzung handelt.

Das Ergebnis kann in keinem Fall eine Wertermittlung eines Sachverständigen, insbesondere eines öffentlich bestellten und vereidigten, ersetzen.

Aufbau und Kennzahlen der Schätzwertanalyse

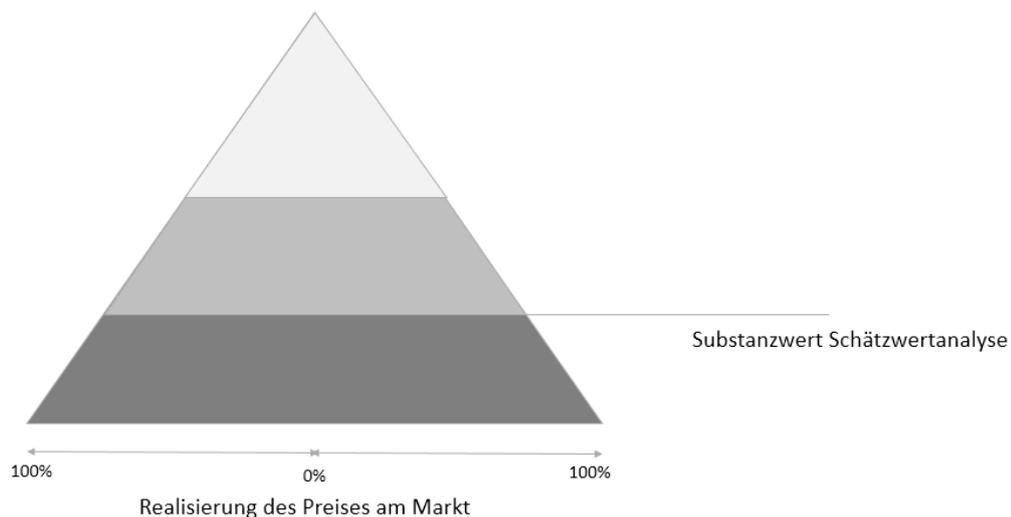
Abgrenzung von immateriellen und materiellen Werten

Dem modifizierten Ertragswertverfahren folgend, setzt sich ein Praxiswert aus einem Substanzwert und einem ideellen Wert (Goodwill) zusammen.



Substanzwert/Zeitwert

Unter Substanzwert versteht man im Allgemeinen die Summe der Werte der in der Praxis enthaltenen Vermögenswerte, d.h. das gesamte betriebsnotwendige Anlage- und Umlaufvermögen einer Praxis.



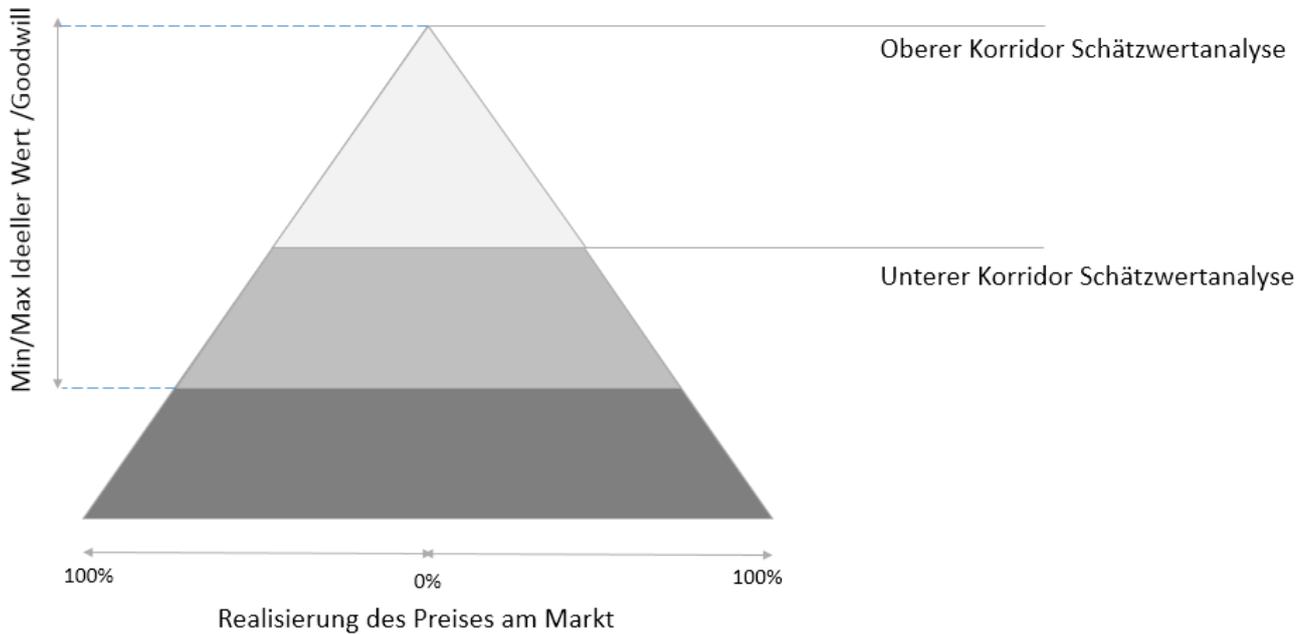
Der Substanzwert oder materielle Wert beinhaltet die Summe der Zeitwerte der bilanzierungsfähigen Wirtschaftsgüter, d.h. des Anlagevermögens wie z.B.:

- Grund und Boden
- Praxis- und Laborräume
- Medizinische Geräte
- Kraftfahrzeuge
- Praxis- und Laboreinrichtungen
- Vorräte

Liquide Mittel erster und zweiter Ordnung, wie Kasse, Bank und Forderungen werden nicht hinzugerechnet, da diese direkt in das Privatvermögen des Verkäufers übergehen. Wichtig für die Ermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes ist der Zeit- bzw. Wiederbeschaffungswert der Wirtschaftsgüter. Die im Anlagenverzeichnis aufgeführten Buchwerte sind nach einhelliger Meinung für die Substanzwertberechnung nicht anzusetzen, da sie auf steuerlichen Abschreibungen basieren.

Ideeller Wert (Goodwill)

Zusammengefasst muss im immateriellen Praxiswert die Chance, eine eingeführte Arztpraxis mit ihrem Patientenstamm wirtschaftlich erfolgreich weiterzuführen, gesehen werden.



Der ideelle Wert einer Praxis / Kanzlei wird ertragswertorientiert ermittelt. Dabei sind die Umsatz- und Kostenstruktur der Praxis / Kanzlei sowie das alternative Arztgehalt / der alternative Unternehmerlohn zu berücksichtigen.

Das Ergebnis und damit der ideelle Wert ist der nachhaltig erzielbare Gewinn im Prognosezeitraum multipliziert mit einem Prognosefaktor. Der Prognosefaktor wird in dieser Schätzwertanalyse standardisiert und konstant vorgelegt, da es sich lediglich um eine Schätzung und kein individuelles Gutachten handeln soll.

Eine ausschließlich auf den Umsatz bezogene Wertermittlungsmethode erfasst nicht vollständig die für eine sachgerechte Bewertung einer Praxis / Kanzlei notwendigen Faktoren. Der ideelle Wert unterliegt einem sehr starken Markteinfluss, der durch die immer geringer werdenden Niederlassungsmöglichkeiten gekennzeichnet ist und in mindestens drei Anwendungsbereichen zu ermitteln ist:

Als Fortführungswert einer Arztpraxis für die Berechnung des Zugewinns oder aus Gründen bei Fortführung der Praxis durch den bisherigen Inhaber. Als Übergabewert einer Praxis / Kanzlei bei Übergabe oder Verkauf durch den bisherigen Inhaber oder durch dessen Erben und für die Ermittlung von Erb- und Pflichtteilsansprüchen. Als Beteiligungswert eines Praxisanteils bei bestehender Berufsausübungsgemeinschaft, bei Gründung oder Eintritt einer solchen bzw. in eine solche oder deren Auflösung.

Die Arztpraxis, als Freiberuflerpraxis, ist im Gegensatz zu gewerblichen Unternehmen in der Regel durch eine hohe Personenbezogenheit und eine immateriell-individuelle Wertschöpfung gekennzeichnet. Einer der wesentlichen Faktoren ist das besondere Vertrauensverhältnis, das die Geschäftsbeziehungen ausmacht. Daher ist in Fortführungsfällen vorrangig die Chance des Erwerbers zu bewerten, das Vertrauensverhältnis zwischen dem bisherigen Inhaber und seinen Kunden / Mandanten / Patienten auf sich überzuleiten.

Ertragswert

Der Ertragswert einer Freiberuflerpraxis ermittelt sich als Barwert der Nettoüberschüsse für den Zeitraum, den der Praxiserwerber benötigt hätte, um eine vergleichbare Praxis aufzubauen. Die Nettoüberschüsse ergeben sich aus dem Jahresumsatz abzgl. tatsächlicher und kalkulatorischer Kosten. Als Zeitraum werden i.d.R. 2 bis 5 Jahre angenommen. Als Vertiefungslektüre zur Praxisbewertung und zu weiteren Ausführungen zum modifizierten Ertragswertverfahren sei an dieser Stelle auf das Buch "Praxisbewertung" von Zur Mühlen/Witte/Rohner/Boos, erschienen im Verlag C. H. Beck, verwiesen.

Grafische Darstellung der Analyseergebnisse

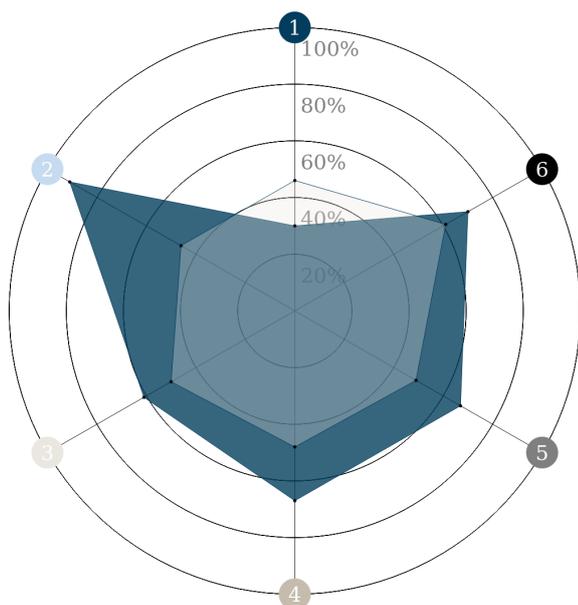
Erfahrungsgemäß schwanken die Werte für einen Goodwill um einem Mittelwert, welcher sich innerhalb eines Korridors befindet. Der "wahre" Praxiswert liegt demzufolge irgendwo in diesem Bereich und muss daher nicht zwangsläufig der Mittelwert sein. Die gewählte Darstellung der möglichen Praxiswerte in der Form einer Pyramide bildet in schematisierter Form die Wahrscheinlichkeit der Marktpreisrealisation ab. Je niedriger der Preis in der Pyramide liegt desto wahrscheinlicher ist die Realisation des Preises auf dem Markt. Die Steigung der Pyramide wurde frei gewählt und ist nicht als Ausdruck der realen Marktsituation zu interpretieren.

Volkswirtschaftliche Indikatoren im Einzugsgebiet der Praxis

Der Standort und die regionalen Gegebenheiten des Standortes haben bedeutenden Einfluß auf den zu erwartenden Verkaufspreis einer Praxis. Das Netzdiagramm veranschaulicht wichtige demografische und wirtschaftliche Einflußfaktoren. Die für das angegebene Einzugsgebiet relevanten Werte sind in blau auf den Achsen des Netzdiagrammes in einer Skala von 0 bis 100 abgebildet. Grundlage der Wertermittlung sind die innerhalb Deutschland auf Postleitzahlenebene erhobenen Indikatoren Kaufkraft, Bevölkerungsdichte, Einwohner-Arzt-Relation und Durchschnittsalter. Zur Berechnung der Achsenpunkte wird für jeden Indikator der gewichtete Durchschnittswert des Einzugsgebietes berechnet. Folgend werden die Einwohnerzahlen der Postleitzahlgebiete mit einem schlechterem Indikatorwert summiert und als Anteil an der Gesamtbevölkerung in Deutschland ausgegeben.

Ihre Angaben zum Praxisstandort

Organsiatorische Angaben	Ihr Wert
Praxisstandort	53115



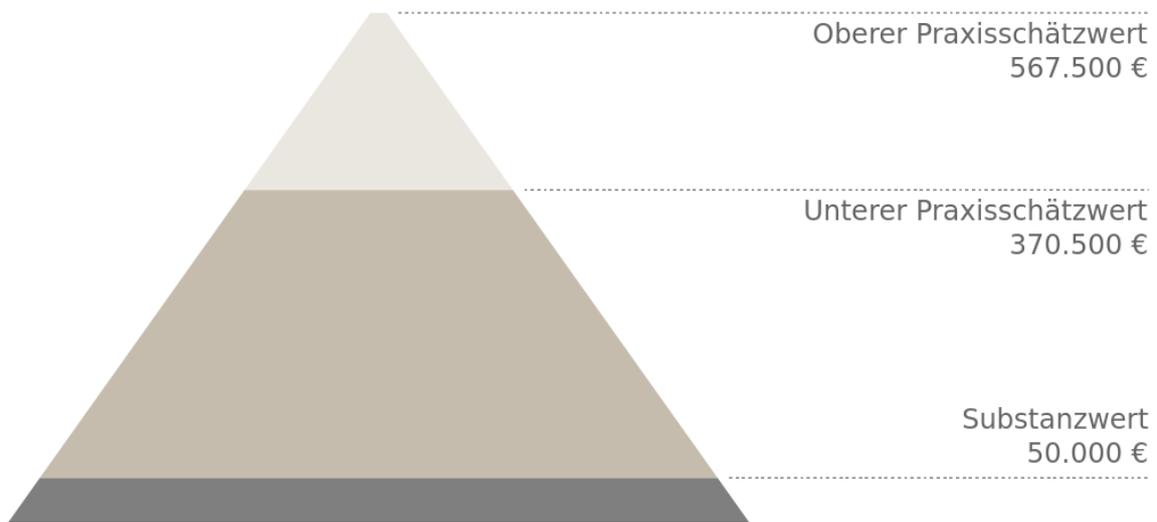
- 1 Arbeitslosenquote
 - 2 Durchschnittsalter
 - 3 Bevölkerungswachstum bis 2034
 - 4 Kaufkraftindex
 - 5 Einkommen / Beschäftigte
 - 6 Anteil Bevölkerung mit Ek. JAEG
- ◆ Deutschland
◆ Einzugsgebiet

Ihre Angaben zu Praxisleistungen

Fachbereich	kalk. Unternehmerlohn	Ihr Wert
hausärztliche Internisten	0,00	0.5
hausärztliche Internisten	0,00	0.5

Finanzangaben	Ihr Wert
Substanzwert in €	50.000,00
Anrechenbare Kosten in €	182.730,00
Objektivierte Umsatzerlöse in €	402.607,00

Ihre Schätzwerte



Substanzwert	+	Untere Goodwill-Schätzung	=	Untere Praxiswert-Schätzung
50.000,00		320.500,00		370.500,00
		Obere Goodwill-Schätzung		Obere Praxiswert-Schätzung
		517.500,00		567.500,00

Die zur Berechnung des idealen Wertes erforderlichen volkswirtschaftlichen Einflußfaktoren wurde auf Grundlage des Praxisstandortes sowie eines angemessenen Einzugsgebietes berechnet. Die Schätzwertanalyse und die ermittelte Bandbreite sind als rein technische Wertschätzungen anzusehen. Die Realisierung eines möglichen Praxiserlöses am Markt ist von zusätzlichen Faktoren abhängig, die nicht berücksichtigt werden können. So kann z.B. nicht einfließen, wie groß der Anbieter und Nachfrager-Markt ist, wann und in welcher Praxismarkphase die Aktivität liegt. Gerade bei größeren Praxen, oder falls die obige Schätzung außerhalb des Erwarteten liegt, kann es sinnvoll sein, eine eigenständige Praxiswertermittlung durchführen zu lassen. Hier können Sie unseren Kooperationspartner, das Sachverständigenbüro Pfeffer und Boos www.pfeffer-boos.de, gerne direkt kontaktieren. Die Psychologie des Marktes kann für Ausschläge nach oben oder unten sorgen, ähnlich dem Verhalten der Marktteilnehmer an den Aktienmärkten oder der Immobilienmärkte. Auch die Mechanismen der jeweiligen Geldmärkte und der Finanzierbarkeit von Praxisübernahme oder Lebensabend werden Einfluss nehmen.

Anhang

Haftungsausschuss

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen können jedoch weder wir noch dritte Lieferanten die Gewähr übernehmen. Wir übernehmen keine Verantwortung und Haftung für das Ergreifen oder Unterlassen bestimmter Handlungen aufgrund der oben dargestellten Daten und Informationen.

Wir sorgen für einen möglichst hohen Aktualitätsgrad der erhobenen Informationen, welche wir mit der uns obliegenden Sorgfaltspflicht bereitstellen. Es erfolgt eine laufende Überarbeitung der Datenbank, welche dann (gebietsbezogen, z.B. nach Bundesländern) zur Verfügung gestellt wird.

Wir beziehen unsere Daten aus öffentlichen, frei zugänglichen Quellen, sowie aus dem Einkauf von professionellen Datenanbietern. Bei eigenen Berechnungen werden diese Daten in logische Beziehung zueinander gebracht (z.B. Einwohner-Arzt-Relation), bzw. für ein bestimmtes Betrachtungsgebiet (z.B. PLZ) aggregiert.

Quellenangaben

Daten und Informationen wurden erhoben bei :

- Statistisches Bundesamt
- Statistische Landesämter
- Kassenärztl. Bundesvereinigung
- KV der Länder
- Facharztverbände
- Steinbeis und
- Medidataresearch GmbH

Daten und Informationen wurden mehrheitlich zum Stand Dezember 2019 erhoben. Die Pflege und Aktualisierung des Datenbestandes erfolgt kontinuierlich.

Bildernachweis

Das Kartenmaterial wurde auf Basis von OpenStreetMap erstellt. Die Karten können unter CC-by-SA-Lizenz 3.0 genutzt werden.

Deckblattmotiv:

Junge Pflanze mit Wurzeln isoliert auf weißem Hintergrund.
copyright unpict / Fotolia