

Verkaufswert Unternehmen

1) Ertragswertverfahren

Formel (vereinfacht):

$$\text{Unternehmenswert} = \frac{\text{nachhaltiger Jahresertrag}}{i}$$

Wir nehmen:

- nachhaltiger Ertrag \approx EBIT 2025 = **18.319 €**
- Kapitalisierungszins (branchenüblich PT/Studio): **10–15 %**

Berechnung:

- bei 10 %: $18.319 / 0.10 = \mathbf{183.190 \text{ €}}$
- bei 12 %: $18.319 / 0.12 = \mathbf{152.658 \text{ €}}$
- bei 15 %: $18.319 / 0.15 = \mathbf{122.126 \text{ €}}$

→ Ertragswert: 150.000–185.000 €

2) Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Wir nehmen:

- Free Cashflow \approx EBITDA – Investitionen
- EBITDA 2025 = **31.667 €**
- Investitionen (Anlagenzugänge 2025):

„Anlagenzugänge ... **4.152,40**“

→ FCF $\approx 31.667 - 4.152 = \mathbf{27.515 \text{ €}}$

Annahmen:

- Wachstumsrate $g = 2 \%$
- Diskontsatz $i = 10 \%$

Formel:

$$\text{DCF-Wert} = \frac{FCF}{i - g}$$

$$27.515 / (0.10 - 0.02) = 27.515 / 0.08 = ** 343.937€ **$$

➔ **DCF-Wert: ca. 340.000 €**

3) Multiplikatorverfahren

Branchenmultiples (Personal Training / Boutique Fitness):

- EBIT-Multiple: **3–5**
- EBITDA-Multiple: **4–6**

EBIT-Multiple

EBIT = 18.319 €

→ $18.319 \times 3 = 54.957 \text{ €}$

→ $18.319 \times 5 = 91.595 \text{ €}$

➔ **EBIT-Wert: 55.000–92.000 €**

EBITDA-Multiple

EBITDA = 31.667 €

→ $31.667 \times 4 = 126.668 \text{ €}$

→ $31.667 \times 6 = 190.002 \text{ €}$

➔ **EBITDA-Wert: 127.000–190.000 €**

4) Substanzwertverfahren

„Trainingsgeräte für einen Neupreis von rund **60.000 €**, Nutzung seit Nov 2022, nur wenige Kunden, also wie neu.“

Das bedeutet:

- **Zeitwertabschlag minimal**
- **technische Nutzungsdauer** bei Studiogeräten: 8–10 Jahre
- **wirtschaftliche Nutzungsdauer** bei geringer Nutzung: eher 10–12 Jahre

- **aktueller Wert** realistisch: **70–85 % des Neupreises**

Ich setze konservativ **75 %** an:

$$60.000 \times 0.75 = 45.000\text{€}$$

Zusätzlich hast du:

- Kleininventar (Werkzeuge, Kleingeräte, Möbel) → ca. **5.000 €**
- IT/Software/Einrichtung → ca. **2.000–3.000 €**

Ich runde auf:

★ **Substanzwert = 50.000–55.000 €**

Ich nehme **52.500 €** als Mittelwert.

5) Kombiniertes Wert (gewichtetes Verfahren)

Ich gewichte wie zuvor:

- **40 % DCF**
- **30 % Ertragswert**
- **20 % EBITDA-Multiple**
- **10 % Substanzwert**

Mit den Mittelwerten:

- DCF: $340.000 \times 0.40 = 136.000 \text{ €}$
- Ertragswert (Mittel 167.500): $167.500 \times 0.30 = 50.250 \text{ €}$
- EBITDA-Multiple (Mittel 158.500): $158.500 \times 0.20 = 31.700 \text{ €}$
- Substanzwert (52.500): $52.500 \times 0.10 = 5.250 \text{ €}$

Summe:

$$136.000 + 50.250 + 31.700 + 5.250 = 223.200\text{€}$$

★ **Kombiniertes Unternehmenswert: ca. 223.000 €**