



**Honorar-Anpassung**  
**Engpass-Ausgleich**  
**Beinfreiheit bei Lieferengpässen**  
**Nullretax abschaffen**

## **Positives Votum**

Mitgliederversammlung für  
Noventi-Unterstützung

## **Breiter Austausch**

Kampf gegen Lieferengpässe

## Inflation und Zinserhöhungen

Mögliche Auswirkungen auf die Apothekenkaufpreise



**B**ereits seit etlichen Jahren gibt es keine aussagekräftigen Statistiken mehr, zu welchen Preisen Apotheken letztendlich nicht nur zum Verkauf angeboten, sondern tatsächlich auch veräußert werden. Grund ist, dass die meisten Statistiken sich am Umsatz orientieren und dieser insbesondere für die Apothekenverkäufe nicht relevant ist. Richtigerweise müssten Statistiken erstellt werden, die sich auf den Rohertrag und den Gewinn beziehen. Fakt ist, dass sich in den letzten Jahren der Apothekenmarkt immer mehr zum Käufermarkt entwickelt hat, und es mehr zu verkaufende Apotheken als Apothekenkäufer gibt. Dennoch können und werden ertragsstarke Apotheken nach wie vor auch zu beachtlichen Preisen veräußert.

### **Blick in Bilanzen und Prognosen**

Doch wie ermittelt man den Unternehmenswert und wie wirkt sich die steigende Inflationsrate und die steigenden Zinsen auf die Apothekenbewertungen aus?

Die Bewertung von Apotheken erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertmethode. Hierbei werden die bekannten Daten der Vergangenheit ausgewertet und bereinigt. Unter anderem werden die Zinsaufwendungen und die Abschreibungen des aktuellen Apothekeninhabers neutralisiert. Alle verfügbaren zukunftsbezogenen Erkenntnisse fließen in die Wertermittlung mit ein. Entscheidend ist in der Grundüberlegung, welchen Ertrag das für die Investition eingesetzte Kapital für den Käufer (Investor) erwirtschaftet.

## INFO

Gerne unterstützen wir Sie bei Ihren Planungen! Sprechen Sie uns an.

fhb - Finanzberatung für Heilberufe GmbH  
Wäldenbronner Str. 2  
73732 Esslingen  
Telefon 0711 310596-0  
Fax 0711 310596-29  
info@fhb-plus.de  
www.fhb-plus.de

**Definition:**

Für die Ermittlung des Gesamtwertes sind die zukünftig zu erzielenden und dem Unternehmen entziehbaren Erträge maßgebend. Diese Erträge sind um ein angemessenes Unternehmergehalt zu kürzen, weil die Leistung des Unternehmers vom Unternehmen in Anspruch genommen wird, in der jährlichen GuV dafür aber kein Kostenansatz enthalten ist. Die so ermittelten künftigen Erträge werden auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Ermittelt wird der gesamte Unternehmenswert, das heißt: Warenlager, Einrichtung und Firmenwert.

Bei der Ermittlung des nachhaltigen Ertrages wirken sich die die Erhöhung des Apothekenabschlages, die Verschlechterung der Einkaufsbedingungen, die allgemeinen Preissteigerungen, die Lohnerhöhungen und die Steigerung der Energiekosten (siehe auch unser Bericht in den LAV Nachrichten 1-2023 ab Seite 30) negativ aus. Bei der Bewertung der Apotheke spielen aber auch bewertungsspezifische Faktoren wie Finanzierungskosten, Kapitalisierungszinssatz und Unternehmerlohn eine Rolle!

- Die **Finanzierungskosten** des Erwerbers für den ermittelten Unternehmenswert werden kalkulatorisch ermittelt und reduzieren den nachhaltig erzielbaren Ertrag.

- Der **Kapitalisierungszins** setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen und ist der Teiler in der Bewertungsformel:  $\text{Ertrag} \times 100 / \text{Kapitalisierungszins}$ :
  - Basiszinssatz (Grundlage öffentliche Anleihen) ↑
  - Zuzüglich Risikozuschlag für das Branchenrisiko →
  - Abzüglich Wachstumsabschlag für Geldentwertung (Inflation) ↑
  - Zuzüglich Immobilitätszuschlag (für die Immobilität des angelegten Geldes) →

Also sind auch hier zwei Parameter enthalten die durch die steigenden Zinsen und die Inflation beeinflusst werden.

- Der **Unternehmerlohn** orientiert sich an dem Gehalt eines angestellten Apothekers in der höchsten Altersstufe zuzüglich einem Leitungszuschlag von mindestens 30 Prozent und den Lohnnebenkosten von 22 Prozent. Also hat sich dieser auch alleine bedingt durch die Tarifierhöhungen deutlich erhöht.

Am Beispiel bei der Annahme unveränderter Gewinne vor Zinsen und Abschreibungen in der Apotheke:

Kalkulation des nachhaltig erzielbaren Ertrages		
Umsatz und Kosten bereits bereinigt		
	in %	p.a. in Euro
nachhaltig erzielbarer Gesamtumsatz	100,00%	2.480.000,00
Wareneinsatz	76,61%	1.900.000,00
Rohertrag	23,39%	580.000,00
Personalkosten	9,84%	244.000,00
Raumkosten	1,61%	40.000,00
Beiträge und Versicherungen	0,32%	8.000,00
KFZ-Kosten	0,20%	5.000,00
Instandhaltung	0,40%	10.000,00
Werbe- und Reisekosten	0,81%	20.000,00
verschiedene Kosten	2,02%	50.000,00
Apothekenkosten gesamt	15,20%	377.000,00
Gewinn vor Zinsen und AfA	8,19%	203.000,00



Über die Autorin



Die Bankkauffrau und Bankfachwirtin Corinna Renz ist seit 1985 im Finanzsektor für Heilberufe tätig und leitet seit 1998 die fhb finanzberatung für heilberufe als Gesellschafterin und Geschäftsführerin. Sie ist spezialisiert auf die Beratung von Apothekerinnen und Apothekern in allen finanziellen Belangen. Vom Kauf der Apotheke bis in den Ruhestand. Dank ihrer langjährigen Erfahrung ist die Fachbuchautorin (Liquiditätsplanung für Apotheker, Govi-Verlag) auch als Referentin für den Landesapothekerverband Baden-Württemberg zum Thema Apothekenabgabe tätig.

Der nachhaltige Ertrag liegt in dieser Apotheke bei 203.000 Euro vor Zinsaufwendungen und Abschreibungen. Dieser Ertrag wird jetzt noch um pauschalierte Abschreibungen und hälftige Finanzierungskosten aus dem gesamten Unternehmenswert reduziert. Das Ergebnis wird dann kapitalisiert.

In den letzten zwei Jahren haben sich die Bewertungsparameter wie folgt verändert:

- Die Finanzierungskosten für den Erwerber haben sich um zirka drei Prozent erhöht.
- Der (Mindest-)Unternehmerlohn hat sich aufgrund der Tarifsteigerungen um zirka 7.000 Euro erhöht.
- Der Basiszinssatz hat sich um knapp zwei Prozent erhöht.
- Die **durchschnittliche** Inflationsrate im zehn Jahreszeitraum hat sich um zirka 0,7 Prozent erhöht

Durch diese Faktoren hat sich der Kapitalisierungszinssatz um ein Prozent erhöht (Teiler in der Formel).

Bei einer Apotheke mit diesen Zahlen hätte sich 2021 noch ein rechnerischer Gesamtwert von 610.000 Euro ergeben. Heute würde sich bei unveränderten betrieblichen Zahlen nur aufgrund der veränderten Bewertungsparameter ein um rund 100.000 Euro geringerer Gesamtwert von nur noch 510.000 Euro ergeben.

Umso wichtiger ist es, durch fundierte Branchenkenntnisse bei der Apothekenbewertung eben auch alle positiven Aspekte der Zukunft mit einfließen zu lassen und mögliche Potentiale zu erkennen und transparent zu machen. In deutlich über der Hälfte aller Apothekenverkäufe, die wir begleiten, gibt es solche positiven Fakten!

Weiter gibt es bei der Betrachtung der Zahlen Bandbreiten, die anwendbar sind und aufgrund der Methodik des Bewertungsverfahrens große Auswirkungen auf den ermittelten Unternehmenswert

haben können. Um eine aussagekräftige Bewertung des Unternehmens zu erstellen, ist es wichtig, alle wertbeeinflussenden Parameter in deren Auswirkungen zu kennen, optimal anzuwenden und für einen Käufer transparent zu machen. So wird Vertrauen geschaffen und das ist die Grundlage für einen für beide Seiten zufriedenstellenden Verkauf Ihres Lebenswerkes.

Gerne unterstützen wir Sie!

Corinna Renz  
Geschäftsführerin der fhb

„ Fakt ist, dass sich in den letzten Jahren der Apothekenmarkt immer mehr zum Käufermarkt entwickelt hat, und es mehr zu verkaufende Apotheken als Apothekenkäufer gibt. Dennoch können und werden ertragsstarke Apotheken nach wie vor auch zu beachtlichen Preisen veräußert. „

Corinna Renz