

# Die Bierdeckel-Bewertung

Kapitel 5.7 · Ist der Preis gerechtfertigt? In 3 Schritten zur Brutto-Rendite.

★ ZUM SELBST AUSFÜLLEN

Objekt / Adresse:	Datum der Bewertung:
Immobilientyp / Lage:	Angebotspreis:

<b>1</b> SCHRITT	<b>Fiktive Jahresmieteinnahme ermitteln</b>		
	Wohnfläche × Kaltmiete/m <sup>2</sup> × 12 Monate:	×	× 12
	<b>= Jahresnettokaltmiete:</b>		
	(Quelle Mietansatz:)		

<b>2</b> SCHRITT	<b>Den wahren Gesamtaufwand ermitteln</b>		
	Kaufpreis:		
	+ Kaufnebenkosten (ca. 10 %):		
	+ Notwendige Investitionen (Schätzung):		
	<b>= Gesamtaufwand:</b>		
(Investitionen enthalten:)			

<b>3</b> SCHRITT	<b>Die Bierdeckel-Formel</b>		
	<i>( Jahresmiete × 100 ) ÷ Gesamtaufwand = Brutto-Rendite in %</i>		
(                      × 100 ) ÷                      =			

<b>📊 EINORDNUNG IHRES ERGEBNISSES</b>			
<b>Unter 2,5 %</b> <b>Liebhaber-Preis</b> Sie zahlen Aufschlag für Emotionen. Nur kaufen, wenn Sie sehr langfristig denken.	<b>2,5 – 3,0 %</b> <b>Grenzwertig</b> Akzeptabel in sehr gefragten Lagen. Preisverhandlung unbedingt versuchen.	<b>3,0 – 5,0 %</b> <b>Gesund</b> Marktgerechter Bereich. Solide Grundlage für Eigennutzung und Kapitalanlage.	<b>Über 5,0 %</b> <b>Chancen-Bereich</b> Potenziell unterbewertet. Gründe prüfen – oft Sanierungs- oder Lagebedarf.

💡 Die Bierdeckel-Bewertung ist eine schnelle Orientierungshilfe – kein Ersatz für eine vollständige Rentabilitätsrechnung. Sie zeigt, ob der Preis grob im Rahmen liegt. Für die Eigennutzung gilt: Je niedriger die Rendite, desto mehr zahlen Sie für emotionale Faktoren.