

Wirtschaftlichkeitsrechnung

2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Schenefeld, verkauft mit lebenslangem Wohnrecht · Anlage zum Exposé · Stand: Oktober 2026

Kaufpreis	199.000 € , provisionsfrei für Käufer
Wohnung	ca. 62 m², 2,5 Zimmer, Erdgeschoss, Terrasse/Loggia ca. 35 m², Keller ca. 24 m², Stellplatz
Wohnberechtigter	lebenslanges Wohnrecht, im Grundbuch eingetragen · nähere Angaben zum Wohnberechtigten mit dem Exposé
Laufende Kosten	Hausgeld (2025: 242,64 € im Monat) und Instandhaltungskosten trägt nach der Vereinbarung der Wohnberechtigte
Zustand	Fenster kürzlich vom Wohnberechtigten auf eigene Kosten komplett erneuert. Der handwerklich versierte Wohnberechtigte hält die Wohnung laufend instand; die Instandhaltung trägt er nach der Vereinbarung auch künftig.
Gemeinschaft	40 Einheiten · Erhaltungsrücklage Ende 2025: rund 151.000 €, davon anteilig für diese Wohnung 3.553 €

1. Was ist das Wohnrecht wert?

Das Wohnrecht wird wie in der Bewertungspraxis üblich berechnet: Jahreswert der Nutzung, kapitalisiert über die Dauer des Wohnrechts. Als Jahreswert setze ich die Miete an, die ein Käufer bei Vermietung erzielen könnte, abzüglich der Kosten, die er als Vermieter selbst tragen müsste und die hier der Wohnberechtigte übernimmt.

Ortsübliche Kaltmiete (angesetzt 12,50 €/m² × 62,32 m²) 779,00 € / Monat

Jahresmiete 9.348 €

abzüglich Kosten, die ein Vermieter selbst trägt und die hier entfallen (Verwaltung, Bank, Sonstiges, Zuführung zur Rücklage, laut Abrechnung 2025) - 1.257 €

Jahreswert des Wohnrechts für den Käufer 8.091 €

Wert des Wohnrechts nach Dauer. Wie lange das Wohnrecht läuft, hängt vom Lebensalter des Wohnberechtigten ab und steht beim Kauf nicht fest. Die Tabelle zeigt den Wert für drei Beispiele, kapitalisiert mit 5,5 % wie bei der amtlichen Bewertung lebenslanger Nutzungen.

Wohnrecht läuft	Wert des Wohnrechts	Rechnerischer Wert der Wohnung
15 Jahre	rund 81.200 €	rund 213.800 €
20 Jahre	rund 96.700 €	rund 198.300 €
25 Jahre	rund 108.500 €	rund 186.500 €

Abgleich mit dem Kaufpreis: Freie Wohnungen in der Anlage wurden zuletzt für knapp 300.000 € verkauft. Beide waren komplett unrenoviert und hatten keine Terrasse. Für eine freie Wohnung sind hier rund 295.000 € angesetzt. Da diese Wohnung gepflegt ist, neue Fenster und eine große Terrasse hat, ist dieser Ansatz eher vorsichtig. Der Kaufpreis von 199.000 € liegt im Bereich der rechnerischen Werte. Wie lange das Wohnrecht voraussichtlich läuft, erläutere ich Ihnen gern mit dem Exposé.

2. Was bringt der Kauf?

Gesamtinvestition: Kaufpreis plus rund 8,5 % Nebenkosten (Grunderwerbsteuer Schleswig-Holstein 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 2 %) = **rund 215.900 €**. Während des Wohnrechts fallen für Sie nach der Vereinbarung weder Hausgeld noch Instandhaltung an. Die Tabelle zeigt, welchen Wert die Wohnung hat, wenn das Wohnrecht endet, und welche jährliche Rendite (vor Steuern) sich daraus ergibt.

Wohnrecht endet nach	ohne Wertsteigerung	1,5 % pro Jahr	2,5 % pro Jahr
15 Jahren	295.000 € 2,1 % p. a.	369.000 € 3,6 % p. a.	427.000 € 4,7 % p. a.
20 Jahren	295.000 € 1,6 % p. a.	397.000 € 3,1 % p. a.	483.000 € 4,1 % p. a.
25 Jahren	295.000 € 1,3 % p. a.	428.000 € 2,8 % p. a.	547.000 € 3,8 % p. a.

Die Dauer ist offen. Im Einzelfall kann das Wohnrecht deutlich kürzer oder länger laufen.

3. Vorteile und Risiken auf einen Blick

Vorteile	Risiken
+ Kaufpreis rund 100.000 € unter dem einer freien Wohnung + keine laufenden Kosten für Hausgeld und Instandhaltung, solange das Wohnrecht besteht + kein Aufwand mit Vermietung, Mieterwechsel oder Nebenkostenabrechnung + Wertentwicklung der Wohnung gehört ab dem Kauf Ihnen + neue Fenster und gepflegter Zustand, während die verkauften Vergleichswohnungen unrenoviert waren + solide Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft	– keine Mieteinnahmen und keine eigene Nutzung, solange das Wohnrecht besteht – die Dauer ist offen und kann deutlich länger sein als statistisch erwartet – Banken finanzieren Wohnungen mit Wohnrecht oft nur eingeschränkt – Sonderumlagen der Gemeinschaft und Grundsteuer: Verteilung im Kaufvertrag genau regeln

Annahmen und Quellen

Miete: Durchschnitt für Wohnungen in Schenefeld laut immowelt rund 12,98 €/m² (Stand August 2026, Spanne 9,27 bis 17,82 €/m²). Wegen des Baujahrs angesetzt: 12,50 €/m².

Kapitalisierung: Zinssatz 5,5 % wie bei der amtlichen Bewertung lebenslanger Nutzungen nach § 14 Bewertungsgesetz. Mit einem niedrigeren Zinssatz fällt der Wert des Wohnrechts höher aus.

Kosten und Rücklage: Hausgeldabrechnung 2025 der Gemeinschaft. Wert einer freien Wohnung: Verkäufe von zwei Wohnungen in der Anlage, unrenoviert und ohne Terrasse.

Nebenkosten des Kaufs sind Richtwerte. Steuern auf eine spätere Vermietung oder einen Verkauf sind nicht berücksichtigt.

Diese Rechnung ist eine vereinfachte Entscheidungshilfe und keine Steuer-, Rechts- oder Finanzberatung. Maßgeblich sind der Kaufvertrag und die Wohnrechtsvereinbarung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Fragen zur Rechnung beantworte ich Ihnen gern persönlich: Sabrina Kunkel, 040 / 688 998 27.