

Auszüge aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Quelle: <http://bundesrecht.juris.de/immowertv/BJNR063900010.html>

§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

(1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Mein Kommentar: Im Artikel "Graue Wohnungsnot", erschienen am 15.09.2010 in Kaufen+Sparen, steht, dass es laut Untersuchung des Pestel-Instituts in Münster einen enormen Bedarf an barrierefreien Wohnungen gibt, dass dieser Bedarf stetig zunimmt, in 15 Jahren ca. 5.620 zusätzliche barrierefreie Wohnungen nachgefragt werden, jedoch kaum barrierefrei gebaut wird. Es gibt darüber hinaus Untersuchungen, wie sich die Bevölkerungsstruktur bezüglich der Verteilung des Alters weiterentwickeln wird, wie die durchschnittliche Lebenserwartung (derzeit 78 Jahre bei Männern und 82 Jahre bei Frauen) weiter steigen wird. Beim Amt für Wohnungswesen kann man erfahren, dass es bereits jetzt eine immense Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen gibt, die nicht gedeckt ist und ständig weiter steigt. Sicherlich lässt sich auch empirisch belegen, dass die Kaltmiete pro Quadratmeter einer barrierefreien Wohnung aufgrund der nicht gedeckten Nachfrage erheblich höher ist, als es aus dem Mietspiegel für eine Durchschnittswohnung derselben Straße hervorgeht. Der § 3 (2) bietet somit die Möglichkeit, ein barrierefreies Wohnobjekt höher zu bewerten als ein nicht barrierefreies Wohnobjekt.

Siehe dazu die Definition des Begriffs Demografie

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Demografie>

Die **Demografie** (auch **Demographie**, griech. δημογραφία, von δῆμος, *démos* – Volk und γράφῃ, *grafῃ* – Schrift, Beschreibung) bzw. **Bevölkerungswissenschaft** ist eine wissenschaftliche Disziplin, die sich statistisch mit der Entwicklung von Bevölkerungen und deren Strukturen befasst. Sie untersucht ihre alters- und zahlenmäßige Gliederung, ihre geografische Verteilung sowie die Umwelt- und sozialen Faktoren, die für Veränderungen verantwortlich sind. Die Erforschung der Regelmäßigkeiten und Gesetzmäßigkeiten in Zustand und Entwicklung der Bevölkerung wird vor allem mit Hilfe der Statistik erfasst und gemessen, wofür Beschreibungs- und Erklärungsmodelle entwickelt werden.

Die Demografie besteht aus vier großen Fachgebieten, nämlich

- der Theorie der Fertilität (Geburtenzahl),
- der Theorie der Mortalität (Sterblichkeitsrate),
- der Theorie der Migration (Aus-, Einwanderung)
- sowie aus Theorien, die die Struktur des Bevölkerungsbestandes zum Gegenstand haben.

§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale

(5) Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere

die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

(6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. **Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.**

Mein Kommentar: Die rot markierten Formulierungen in § 6 (5) und § 6 (5) bieten die Möglichkeit, ein barrierefreies Wohnobjekt höher zu bewerten als ein nicht barrierefreies Wohnobjekt.

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der **sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.**

Mein Kommentar: Der Sachverständige könnte einen Wertermittlungsansatz wählen, der ein barrierefreies Wohnobjekt höher bewertet als ein nicht barrierefreies Haus. Nach § 8 (1) könnte der diese Auswahl des Bewertungsverfahrens mit vorhandener oder nicht vorhandener Barrierefreiheit begründen.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.**

Mein Kommentar: Die rot markierten Formulierungen in § 8 (3) bieten die Möglichkeit, ein barrierefreies Wohnobjekt höher zu bewerten als ein nicht barrierefreies Wohnobjekt.

§ 11 Indexreihen

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

(2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

(4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

1. Bodenpreise,
2. Preise für Eigentumswohnungen und
3. Preise für Einfamilienhäuser.

Mein Kommentar: Es müsste vielleicht eine weitere Indexzahl entwickelt und herangezogen werden, die die Altersstruktur und deren wahrscheinliche Entwicklung berücksichtigt und damit den zukünftigen Bedarf an barrierefreien Wohnobjekten berücksichtigt. In Indexzahl müsste eventuell auch den vorhandenen Bestand an barrierefreien Wohnungen im Verhältnis zu nicht barrierefreien Wohnungen eingehen.

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Mein Kommentar: Das "unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung" könnte auch so von Sachverständigen interpretiert werden, ob und in welchem Maß ein Wohnobjekt für Senioren und Behinderte geeignet ist.

§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor), zu beziehen.

Mein Kommentar: Der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag eines barrierefreien Wohnobjekts ist bereits jetzt höher als der Mietertrag eines nicht barrierefreien Wohnobjekts. Ein geeigneter oder entsprechend interpretierter Vergleichsfaktor könnte vom Sachverständigen genutzt werden, um eine barrierefreie Wohnobjekt höher zu bewerten als ein nicht barrierefreies Wohnobjekt

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Mein Kommentar: Die rot markierten Formulierungen in § 15 (2) bietet die Möglichkeit, ein barrierefreies Wohnobjekt höher zu bewerten als ein nicht barrierefreies Wohnobjekt. Als "geeigneter Vergleichsfaktor" müsste ein vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude in derselben Wohngegend oder in einer vergleichbaren Wohngegend herangezogen werden. Als Vergleichswert könnte die Kaltmiete pro Quadratmeter herangezogen werden, die in einem vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude erzielbar ist.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Mein Kommentar: Würde bei der Anwendung des § 17 (1) berücksichtigt, dass ein vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude eine höhere Erträge erwirtschaftet als nicht barrierefreie Wohngebäude, so wäre der § 17 (1) für die Berücksichtigung der Barrierefreiheit geeignet.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Mein Kommentar: Würde bei der Anwendung des § 17 (3) berücksichtigt, dass ein vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude eine geringere Abschreibung haben sollte als nicht barrierefreie Wohngebäude, so wäre der § 17 (3) für die Berücksichtigung der Barrierefreiheit geeignet. Für mich steht zweifelsfrei folgendes fest: Wenn man heute zwei Wohngebäude nebeneinander neu errichtet, von

denen das eine voll barrierefrei ist und das andere nicht barrierefrei, so wird aufgrund der Überalterung der Bevölkerung das barrierefreie Wohnhaus in 20 Jahren einen erheblich höheren Marktwert haben als das nicht barrierefreie Wohnhaus.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) **unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23)** zu ermitteln.

Mein Kommentar: Würde bei der Anwendung des § 21 (2) berücksichtigt, dass ein vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude eine geringere Abschreibung haben sollte als nicht barrierefreie Wohngebäude, so wäre der § 17 (3) für die Berücksichtigung der Barrierefreiheit geeignet. Für mich steht zweifelsfrei folgendes fest: Wenn man heute zwei Wohngebäude nebeneinander neu errichtet, von denen das eine voll barrierefrei ist und das andere nicht barrierefrei, so wird aufgrund der Überalterung der Bevölkerung das barrierefreie Wohnhaus in 20 Jahren einen erheblich höheren Marktwert haben als das nicht barrierefreie Wohnhaus.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mein Kommentar: Würde bei der Anwendung des § 23 berücksichtigt, dass ein vollständig nach DIN 18025 errichtetes Wohngebäude eine geringere Restnutzungsdauer haben könnte als nicht barrierefreie Wohngebäude, so wäre der § 23 (3) für die Berücksichtigung der Barrierefreiheit geeignet. Für mich steht zweifelsfrei folgendes fest: Aufgrund der Überalterung der Bevölkerung wird es in 20 Jahren zu Leerständen in nicht barrierefreien Wohnungen und Wohnhäusern kommen. Viele Hauslehaber werden dann feststellen, dass sie ihr Haus nicht oder nur zu einem erheblich geringeren Marktpreis verkaufen können, als sie und ihre Hypothekengeber erwartet hatten. Als Folge wird es zu einer Überschuldung vieler Hausbesitzer und Eigentumswohnungsbesitzer kommen, da deren Restdarlehen dann durch den Restwert der Wohnobjekte nicht mehr gedeckt sind. Die Darlehensgeber werden dann feststellen, dass die vergebenen Hypothekendarlehen nicht mehr ausreichend durch die Grundbucheinträge abgesichert sind. Sie werden bei den Darlehensgebern zusätzliche Sicherheiten fordern, die die Darlehensnehmer vielfach nicht aufbringen können werden.

Kommentar zur nachfolgenden Anlage 1 (zu § 20): Meiner Meinung nach müsste es zukünftig zwei Tabellen "Barwertfaktoren für die Kapitalisierung" geben, eine für barrierefreie Wohnobjekte und eine für nicht barrierefreie Wohnungen. Wenn beispielsweise ein Wohnobjekt die DIN 18025 nur zu 30 % erfüllt, würde die Differenz der Werte aus beiden Tabellen mit dem Faktor 0,3 multipliziert, und dieses Ergebnis würde zum kleineren Wert addiert den anzuwendenden Barwertfaktor ergeben.

Ein Beispiel: Ein Haus mit Restnutzungsdauer von 40 Jahren hat beim Zinssatz von 4,0 % den Barwertfaktor 19,79. Dieser Wert steht in der Tabelle für nicht barrierefreie Wohnobjekte. In einer Tabelle für vollkommen barrierefreie Wohnobjekte steht für ein Haus mit 40 Jahren Restnutzungsdauer und 4,0 % Zinssatz der Barwertfaktor 20,55. Der Barwertfaktor für ein Wohnobjekt, das die DIN 18025 zu 30 % erfüllt, errechnet sich zu $(20,55 - 19,79) \cdot 0,3 + 19,79 = 20,02$

Anlage 1 (zu § 20)
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

(Fundstelle: BGBl. I 2010, 645 - 648)

Restnutzungs-	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16

Restnutzungs-	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67

Restnutzungs-	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85