

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

ERTRAGSWERTVERFAHREN – Immobilienbewertung

Hotel zum Saardom | Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Gemischte Nutzung (Restaurant / Wohnen / Hotel)

OBJEKTDATEN	
Objektbezeichnung	Hotel zum Saardom, Weinligstrasse 21, 66763 Dillingen/Saar
Baujahr	1952
Kernsanierung	2005
Dach erneuert	2010
Bewertungsstichtag	25.04.2026

JAHRESROHERTRAG (Ansatz Marktmieten)				
Nutzungseinheit	Fläche (m²) / Einh.	Miete / m² bzw. Einheit (€/Monat)	Jahresrohertrag (€)	Anmerkung
Restaurant EG (Innen + Terrasse)	135,34	10,00	16.241 €	Pacht Gastraum
Wohnung 1. OG – Wohnanteil (nach Abzug Gewerbe)	98,07	8,50	10.003 €	Wohnfläche nach Abzug: Frühstücksraum 13,34 m² + Ausstellungsraum 29,17 m²
Ausstellungsraum 1. OG (29,17 m², genehmigte Gewerbefläche lt. Flächenber. 2005)	29,17	8,00	2.800 €	Gewerbemiete 8,00 EUR/m²/Mon – genehmigt
Frühstücksraum 1. OG (13,34 m², Gewerbe – im Hotelpacht enthalten)	13,34	0,00	-	Kein separater Ertragansatz – Frühstücksbetrieb als Hotel-Synergieraum im Hotelpacht enthalten
Hotel zum Saardom 2. OG (6 Zimmer: 4×DZ, 1×EZ, 1×3-Bett)	12,00	295,00	42.480 €	80% Auslastung (Power4Steel: ~1.500 Fremdfirmenmitarb./Tag bis 2032) 4×DZ(100€) + 1×EZ(70€) + 1×3-Bett(120€)
Speicher (nicht genehmigt, kein Ansatz)	-	-	-	Kein Ansatz
Stellplätze & Garage (Außenanlagen)				
Stellplatz 1 (Hof, umzäunt)	1,00	40,00	480 €	Miete/Monat je Stellplatz – Marktansatz Dillingen
Stellplatz 2 (Hof, umzäunt)	1,00	40,00	480 €	Miete/Monat je Stellplatz – Marktansatz Dillingen
Garage (UG, 16,12 m², hinter Stellplatz 2)	1,00	75,00	900 €	Garagenmiete/Monat – inkl. Nutzung Stellplatz davor
JAHRESROHERTRAG GESAMT			73.384 €	

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN				
Kostenart				
Verwaltungskosten	3,00%	2.202 €		ImmoWertV / Gutachterausschuss
Betriebskosten (nicht umlegbar)	2,00%	1.468 €		Schätzung gemischte Nutzung
Instandhaltungskosten	1,50%	1.101 €		Kernsanierung 2005; ca. 1,5%
Mietausfallwagnis				
SUMME Bewirtschaftungskosten		7.705 €		

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS			
Jahresrohertrag		73.384 €	
– Bewirtschaftungskosten		(7.705 €)	
– Bodenwertverzinsung (Bodenwert × Liegenschaftszins)		(4.514 €)	
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGEN		61.164 €	

ERTRAGSWERTBERECHNUNG			
Reinertrag der baulichen Anlagen × Vervielfältiger = Ertragswert bauliche Anlagen			
× Vervielfältiger (Barwertfaktor) aus Kapitalisierungsblatt		13,41	
Ertragswert der baulichen Anlagen		819.973 €	
+ Bodenwert		75.240 €	
+ Besondere objektspezifische Zu-/Abschläge		-	
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT (gerundet)		895.000 €	

INFO: Speicher wird nicht weiter genehmigt und ist nicht im Ertragswert enthalten (Ansatz 0 EUR). Der Speicher bleibt als ungenehmigter Ausbau bestehen.

RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Dieses Bewertungsmodell wurde von den Eigentümern auf Basis öffentlich zugänglicher Daten und vorliegender Unterlagen erstellt. Es handelt sich ausdrücklich um kein zertifiziertes Gutachten im Sinne des § 194 BauGB.
2. Alle Flächenangaben basieren auf der Flächenberechnung vom 18.02.2005 (Az. 158/05, Architektur- und Sachverständigenbüro, 54611 Nohn). Abweichungen gegenüber aktuellen Aufmaßen sind möglich.
3. Ertragsprognosen (Mietansätze, Auslastung, Pachtsätze) sind Modellansätze nach ImmoWertV 2021 und stellen keine Zusicherung tatsächlich erzielbarer Einnahmen dar.
4. Steuerliche Berechnungen (AfA, Steuerersparnis, Cashflow) sind indikativ und berücksichtigen keine individuelle steuerliche Situation. Maßgeblich ist stets die Beratung durch einen Steuerberater.
5. Der Bodenrichtwert entstammt BORIS-Saar (amtliche Auskunft). Für Abweichungen gegenüber einem aktuellen Gutachten wird keine Haftung übernommen.
6. Bekannte Mängel und offene Genehmigungsfragen (insb. Speicher/DG) sind im Dossier offen kommuniziert. Für darüber hinausgehende, dem Eigentümer nicht bekannte Mängel wird keine Haftung übernommen.
7. Eine Haftung für Schäden, die durch Nutzung dieser Unterlagen entstehen, wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Arglistig verschwiegene Mängel sind vom Haftungsausschluss ausdrücklich ausgenommen.
8. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Stand: April 2026

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN – Hotel zum Saardom

Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Grundlage: Flächenberechnung 18.02.2005 (Architektur- und Sachverständigenbüro)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Berechnungsansatz (Bauplan 2005)	Wohn- u. Schlafräume (WoFIV) m²	Nebenräume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R m²
I KELLERGESCHOSS					
1	Treppenhaus	1,1×2,875+1,1×1,2+2,725×2,2–3%		10,16	
2	Abst.	1,445×0,985–3%		1,38	
3	Flur 1	1,46×8,125–3%		11,51	
4	Flur 2	3,5×1,15–3%		3,90	
5	Technik	3,15×3,65–3%		11,15	
6	Keller W1	0,4×4,35+5,365×4,54–3%		25,31	
7	Getränke	2,44×5,355+2,1×2,855–3%		18,49	
8	Kühlraum 2	1,985×2,385–3%		4,59	
9	Lager 2	2,685×4,075+0,28×1,99+1,525×2,965+1,265×1,46–3%		17,33	
10	Weinkeller	2,4×4,025–3%		9,37	
11	WC-D	3,26×2,76–3%		8,73	
12	WC-H	0,115×1,125+2,76×3,5+1,15×3,5–3%		13,40	
13	Vorraum	1,65×2,31–0,912×0,911–3%		2,89	
Summe I			-	138,22	-
II ERDGESCHOSS					
1	Foyer	3,31×3,65–3%			11,72
2	Treppenhaus	2,2×5,84–3%		12,46	
3	Restaurant	10,96×4,75+0,4×4,35+1,7×6,13+0,45×1,25–3%			62,84
4	Terrasse (×0,5 Ansatz)	(12,04×2,94–3%)×0,5			17,17
5	Großküche	0,28×1,99+6,3×4,025–3%			25,14
6	Nebenraum (Bankett)	5,775×5,39–3%			30,19
7	Kühlraum 1	1,65×2,0–3%		3,20	
8	Flur	(½×0,684×1,051+0,115×0,92)×0,5+1,035×6,39+1,765×1,85–(0,912×0,917+0,855×0,91)–(0,92×1,866+0,115×0,92)–3%		6,47	
9	Garage	2,6×6,39–3%		16,12	
10	Vorraum	1,65×1,295–3%		2,07	
11	WC	1,65×0,9–3%		1,44	
Summe II			-	41,77	147,06

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

III OBERGESCHOSS					
1	Treppenhaus	2,2×5,6-3%		11,95	
2	Frühstücksraum [GEWERBE]	3,5×3,65+0,3×3,25-3%			13,34
3	Ausstellungsraum [GEWERBE]	0,365×0,985+6,255×4,75-3%			29,17
4	Flur	1,46×6,33+0,72×2,15+2,775×2,58-3%	17,41		
5	Wohnen/Essen/Kochen	4,5×4,75-3%	20,73		
6	Bad	1,235×1,56+1,67×2,775-3%	6,36		
7	Kind 1	3,305×3,01+0,72×0,745-3%	10,17		
8	Kind 2	3,09×4,025-3%	12,06		
9	Eltern	0,28×1,99+0,28×1,525+2,97×5,6-3%	17,09		
10	Gäste-WC	1,1×1,12-3%	1,20		
11	Terrasse OG (×0,25 Ansatz)	(9,145×5,88-3%)×0,25	13,04		
Summe III			98,07	11,95	42,51

IV DACHGESCHOSS – Hotelzimmer (6 Zimmer / 12 Betten)					
1	Treppenhaus	(1,0×0,361-½×0,143×1,0+1,0×1,154-½×1,0×0,143)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+0,962×1,065+0,91×2,495-3%		4,02	
2	Flur Hotel	1,38×9,5-3%			12,72
3	Zimmer 1 (DZ)	(0,776×1,0-½×0,143×1,0+1,036×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+1,85×2,045+0,915×2,915+1,115×1,245-3%			8,64
4	Du/WC Zi.1	(0,92×1,0-½×0,123×0,856)×0,5+½×0,856×0,123+1,85×0,92-3%			2,12
5	Zimmer 2 (DZ)	(1,396×1,0-½×0,143×1,0+1,681×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,0×1,065+2,965×3,33+0,765×1,05-3%			12,97
6	Du/WC Zi.2	0,9×2,195+0,9×1,18-3%			2,95
7	Zimmer 3 (DZ)	(0,776×1,0-½×0,143×1,0+1,036×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,0×1,065+2,935×2,42+0,41×1,55+1,525×2,83+0,25×1,38-3%			14,03
8	Du/WC Zi.3	(1,43×1,0)×0,5+1,05×1,43+0,9×0,9-3%			2,94
9	Zimmer 4 (DZ)	(0,733×1,0-½×0,143×1,0+1,977×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,707×0,715+1,245×1,815+2,735×3,61+½×1,065×0,152+½×1,065×0,152+1,822×1,065-3%			15,30
10	Du/WC Zi.4	1,7×2,25-½×0,647×0,64-3%			3,51
11	Zimmer 5 (DZ)	(0,671×1,0-½×0,143×1,0+1,611×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,85×1,065+3,61×4,15-3%			17,64
12	Du/WC Zi.5a	(1,25×1,0+0,67×1,5+1,25×1,0)×0,5+1,25×0,92-3%			2,82
13	Du/WC Zi.5b	0,9×2,575+0,235×1,675+0,5×0,185-3%			2,72
14	Zimmer 6 (EZ)	(1,985×1,0+1,0×3,36)×0,5+1,985×2,36-3%			7,14
15	Du/WC Zi.6	(0,89×0,215)×0,5+0,5×0,56+1,295×0,66+0,84×1,675+0,685×0,89-3%			3,15
16	Treppe DG	1,0×2,635-3%			2,56
Summe IV			-	4,02	111,18

V SPITZBODEN (Speicher / Nebenraum – nicht genehmigt)					
1	Speicher (Nebenraum, kein Wohnraum)	(0,839×2,089+3,6×0,839+3,862×0,839+11,714×0,81+8,114×0,839)×0,5+1,25×8,114+3,052×11,714-3%		56,13	
Summe V			-	56,13	-

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

GESAMTÜBERSICHT – WOHN- UND NUTZFLÄCHEN			
Bereich	Wohn- u. Schlafräume (WoFIV) m²	Nebenräume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R m²
I Kellergeschoss (KG)	-	138,22	-
II Erdgeschoss (EG)	-	41,77	147,06
III Obergeschoss (1. OG)	98,07	11,95	42,51
IV Dachgeschoss – Hotel (2. OG)	-	4,02	111,18
V Spitzboden / Speicher (DG)	-	56,13	-
GESAMTWOHNFLÄCHE (WoFIV) – Privatwohnung 1. OG	98,07		
GESAMTNEBENRÄUME (Treppenhäuser, Flure, WC, Lager, Technik, Speicher)		252,09	
GEWERBLICHE / WIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE (Restaurant, Hotel, Küche, Ausst., Frühst.)			300,74
GESAMTNUTZFLÄCHE (ohne Wohnfläche)		552,83	

VI AUSSENANLAGEN (Hof, Stellplätze, Grundstück)			
Außenflächen – nicht in WoFIV/DIN 277 enthalten Flächen aus Kataster/Grundbuch Grundstück gesamt: 342 m² (Flurstück 88/1: 334 m² + 88/80: 8 m²)			
1	Stellplatz 1 (Hof, umzäunt, Gathmannstraße)	lt. Grundriss EG ca. 12,5 m² Kataster-Fläche	12,50
2	Stellplatz 2 (Hof, vor Garage, Gathmannstraße)	lt. Grundriss EG ca. 12,5 m² Flurstück 88/80 (8 m²) – Parkplatz Gathmannstraße	12,50
3	Flurstück 88/80 – Parkplatz Gathmannstraße (Katastergröße)	Grundbuch Blatt 4146: Flurstück 88/80 = 8 m² (lt. Bestandsverzeichnis)	8,00
4	Garage (UG/EG, 16,12 m²) – bereits in KG/EG erfasst	→ Siehe EG-Block: Garage 2,6×6,39–3% = 16,116 m²	16,12
5	Hof / Zufahrt / sonstige Außenfläche (Restfläche)	Grundstück 342 m² minus Gebäude BGF ca. 183,56 m² (lt. Gutachten 2005) minus Anbau ca. 40,4 m² = ca. 118,04 m² Außenfläche	118,00
Summe VI – Vermietbare Außenflächen (Stellplätze + Garage)			41,12
Grundstücksgröße gesamt (Kataster/Grundbuch) – 88/1 + 88/80			342,00

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

HOTELKALKULATION – Hotel zum Saardom | Umsatz- & Pachtherleitung

Hotel zum Saardom, Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | 6 Zimmer | Pachtbasis für Ertragswertverfahren | Standort: Transformationsregion Saarland – Power4Steel

ANNAHMEN

Auslastung (nachhaltig angesetzt)	80,00%				80% – strukturelle Dauernachfrage durch Power4Steel-Transformation: ~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter täglich in Dillingen bis 2032. Wochenpendler und Langzeitmonteure sichern nahezu Vollauslastung; 80% ist unter diesen Bedingungen ein konservativer Ansatz.
Betriebstage pro Jahr	360				Ganzjahresbetrieb
Pachtquote (% vom Nettoumsatz)	25,00%				Branchenüblich 20–30% für Kleinhotels
Preis Einzelzimmer (€/Nacht)	70 €				Inkl. Frühstück möglich
Preis Doppelzimmer (€/Nacht)	100 €				Standard DZ
Preis Dreibettzimmer (€/Nacht)	120 €				Auch als DZ/EZ buchbar

ZIMMERDETAILS & UMSATZHERLEITUNG

Zimmertyp	Anzahl Zimmer	Belegung je Zi.	Preis/Nacht (€)	Jahresumsatz (€)	Anmerkung
Doppelzimmer (auch EZ buchbar)	4	Ø 1,7 Pers.	100 €	115.200 €	Annahme: überwiegend als DZ gebucht (4 Zimmer, je 100 €/Nacht)
Einzelzimmer	1	1 Person	70 €	20.160 €	Festes EZ
Dreibettzimmer (flex.)	1	Ø 2,0 Pers.	120 €	34.560 €	Oft als DZ gebucht; Preis 120 € angesetzt
JAHRESUMSATZ GESAMT (Hotel)	6	Zimmer gesamt		169.920 €	

PACHTABLEITUNG FÜR ERTRAGSWERTVERFAHREN

Jahresumsatz Hotel (netto)	169.920 €				Aus Zimmerherleitung oben
Pachtquote (% vom Umsatz)	25,00%				Eingabe in Annahmen
Jahrespacht Hotel gesamt	42.480 €				Ansatz für Ertragswertverfahren
Jahrespacht pro Bett (12 Betten)	3.540 €				4×DZ(2 Betten) + 1×EZ(1 Bett) + 1×3-Bett(3 Betten) = 12 Betten gesamt
Monatspacht pro Bett	295 €				
Monatspacht gesamt	3.540 €				Gesamtpacht je Monat

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

SZENARIOVERGLEICH AUSLASTUNG					
Szenario	Auslastung	Jahresumsatz	Jahrespacht (25%)	Pacht/Bett/Monat	Δ zum Modell
Marktkontext: Normalbetrieb ohne Sondereffekte	50,00%	106.200 €	26.550 €	184 €	Zum Vergleich – ohne Power4Steel-Effekt
Anlaufphase Power4Steel (2025–2026)	65,00%	138.060 €	34.515 €	240 €	75% = realistisch ohne Power4Steel-Volleffekt
Power4Steel Vollbetrieb (2026–2032)	95,00%	159.300 €	39.825 €	277 €	~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter/Tag in Dillingen – hohe strukturelle Nachfrage

STANDORTKONTEXT – NACHFRAGEBEGRÜNDUNG
<p>POWER4STEEL – Transformation der Saarländischen Stahlindustrie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Täglicher Bedarf: ~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter allein in Dillingen/Saar (bis 2032) • Hoher Bedarf an Kurzzeitunterkünften (Wochenpendler, Langzeitmonteure, Fachkräfte) • Hotel zum Saardom: Zentrale Lage Dillingen – ideale Positionierung • Effekt: strukturell nahezu Vollausslastung über mehrere Jahre gesichert • Ansatz 80%: konservativ bei ~1.500 täglichen Fremdfirmenmitarbeitern; gelegentliche Vollausslastung (100%) in Spitzenwochen absehbar

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

SPEICHER – Ertragsvergleich Dauer- vs. Ferienvermietung

Hotel zum Saardom | Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Speicher DG ca. 56,130 m² GF | Nicht genehmigt als Wohnraum | Ertragsvergleich dokumentiert, kein Ansatz im Modell

EINGABEPARAMETER					
Parameter	Dauervermietung	Ferienwohnung konservativ (45% / 130 €/Nacht)	Ferienwohnung Power4Steel (55% / 130 €/Nacht)	Δ FW kons. vs. DV	Hinweis
Wohnfläche (m ²) / Einheiten	45,00	1,00	1,00		DV: m ² FW: 1 Wohnung
Preis (€/m ² /Mon. €/Nacht)	7,50	130 €	130 €		130 €/Nacht – Aufschlag ggü. Dreibettzimmer (120 €) wegen vollausgestatteter Küche, 45 m ² Wohnfläche und Selbstversorgungsmöglichkeit.
Auslastung / Belegungsgrad	100,00%	45,00%	55,00%		DV: Dauermieter 100% FW: Power4Steel 55% (strukturelle Dauernachfrage)
Betriebstage / Monate p.a.	12	360	360		DV: 12 Monate FW: 360 Tage
Betriebs-/Verwaltungskosten (%)	5,00%	28,00%	25,00%		DV: 5% Hausverwaltung FW: 28/25% (Synergie Hotel-Rezeption, Monteure = wenig Fluktuation)

ERTRAGSBERECHNUNG					
Bruttoumsatz / Rohmiete p.a.	4.050 €	21.060 €	25.740 €	17.010 €	
./. Betriebs-/Verwaltungskosten	(203 €)	(5.897 €)	(6.435 €)	(5.694 €)	
NETTOERTRAG p.a.	3.848 €	15.163 €	19.305 €	11.316 €	← Mehrertrag FW ggü. DV
Nettoertrag pro Monat	321 €	1.264 €	1.609 €	943 €	
Effektiver Nettomietsertrag/m ² /Mon.	7,13	28,08	35,75	20,96	

AUSWIRKUNG AUF ERTRAGSWERT					
Szenario	Jahresertrag DG	Δ Jahresertrag ggü. DV	Δ Ertragswert (×Vervielfältiger)	Ertragswert-Auswirkung	Genehmigungsstatus
Dauervermietung (Basis)	3.848 €	–	–	–	→ Aktuell im Modell
Ferienwohnung konservativ (45%)	15.163 €	11.316 €	151.700 €	151.700 €	Δ Nach Genehmigung ansetzbar
Ferienwohnung optimistisch (55%)	19.305 €	15.458 €	207.226 €	207.226 €	Δ Nach Genehmigung ansetzbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG
<p>AKTUELLER BEWERTUNGSSTICHTAG (Genehmigung ausstehend): Kein Ansatz</p> <p>NACH ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG: Umstellung auf Ferienwohnung empfohlen. Dies steigert den Ertragswert.</p> <p>HINWEIS: Ferienwohnungsbetrieb erfordert ggf. separate Gewerbeanmeldung und Abstimmung mit dem Hotelbetrieb (synergetisch möglich über gemeinsame Rezeption/Check-in).</p>

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

BODENWERTERMITTLUNG – Hotel zum Saardom		
Eingabeparameter		
Grundstücksfläche (m ²)	342,00	Laut Grundbuch: Flurstück 88/1 (334 m ²) + Flurstück 88/80 (8 m ²) = 342 m ² gesamt
Bodenrichtwert (€/m ²)	220 €	Amtlicher Bodenrichtwert BORIS-Saar Erhöhter Ansatz (250 €/m ²) siehe Szenarien-Blatt
Lagebeschaffenheit (Zu-/Abschlag)	100,00%	1,0 = neutral; <1 = Abschlag; >1 = Zuschlag
Erschließungszustand	100,00%	Voll erschlossen = 1,0
Sonstige Korrekturen	100,00%	Altlasten, Denkmalschutz etc.
BODENWERT GESAMT (€)	75.240 €	
Bodenwert je m ² (rechnerisch)	220 €	

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

KAPITALISIERUNGSPARAMETER – Hotel zum Saardom		
Liegenschaftszins & Restnutzungsdauer		
Liegenschaftszins (p.a.)	6,00%	6,0% – gemischte Gewerbe/Wohn-Nutzung Saarland (Kleinstadt); Bandbreite 5–7%
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70	Massivbau; ImmoWertV-Orientierung
Baujahr (Bezug)	1952	Kernsanierung 2005 → Äquivalenzalter anpassen
Kernsanierungsjahr	2005	Verlängert Restnutzungsdauer
Äquivalentes Baujahr (nach Kernsanierung)	1984	Faustformel: 40% Lebensdauergewinn durch Kernsanierung
Bewertungsjahr	2026	Stichtag
Restnutzungsdauer (Jahre)	28	Berechnet aus Äquivalenzbaujahr
Vervielfältiger (Barwertfaktor)	13,41	Rentenbarwertfaktor für Ertragswertmethode