

Zeitschrift: Schweizer Film = Film Suisse : officielles Organ des Schweiz.
Lichtspieltheater-Verbandes, deutsche und italienische Schweiz

Herausgeber: Schweizer Film

Band: - (1935)

Heft: 25

Artikel: Gutachten über die Grundlagen zur Renditenberechnung für
Liegenschaften mit Kinotheater

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-733163>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 02.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

GUTACHTEN

über die

Grundlagen zur Renditenberechnung für Liegenschaften mit Kinotheater

Bekanntlich ist der Bau eines Kinotheaters und sein Betrieb mehr oder weniger ein Spekulationsobjekt, das eine verhältnismässig hohe Miete abwerfen muss, um die dringend notwendigen Amortisationsanlagen für die Entwertung des Grundstückes, wenn es nach Jahren unter Umständen für andere Zwecke Verwendung finden soll, vornehmen zu können.

Das Kinomobilien (Bestuhlung etc.) und auch die Apparatur, sind im Falle, dass ein Kinotheater eingeht, sehr schwer verkäuflich und können, sobald sie schon einige Jahre gebraucht sind, im günstigsten Falle noch 10-15 % ihres Auschaffungswertes einbringen, sofern gerade ein Liehaber dafür da ist, wenn nicht, so kann man alles magazinieren.

Die Tonfilm-Apparatur ist einem starken Verschleiss und der Fortentwicklung der Technik unterworfen. Das hat sich speziell in den Jahren 1929-30 bei Beginn der Tonfilmaera erwiesen, da die damaligen Stummfilm-Apparaturen zum alten Eisen geworfen werden mussten.

Die Zurückhaltung der Banken bei der Hypothekenbeschaffung für Kinoebauten zeigt, dass Kinogebäude nicht gleichwertig mit andern Gebäuden (Wohn- und Geschäftshäuser) gewertet werden.

Als Usanz für die Renditenberechnung einer Liegenschaft mit komplett eingerichtetem Tonfilmtheater ist nachfolgende Basis zu betrachten:

1. Kapitalzinsen für das gesamte Anlage-Kapital (Kaufpreis).
2. Reparaturen, Steuern, Abgaben usw.
3. Amortisation und Entwertung der Liegenschaft (Risikoprämie jährlich 3 %).

4. Amortisation auf dem beweglichen Mobiliar (Bestuhlung etc.) jährlich mindestens 10 %.
5. Amortisation auf den sogen. niet- und nagielfesten Einrichtungen (elektr. Leitungen etc.), die nicht entfernt werden können, jährlich 20 %.
6. Amortisation auf der Kino- und Tonfilm-Apparatur jährlich mindestens 15 %.
7. Es muss somit bei einer Liegenschaft mit Kinotheater eine Mindest-Kapitalrendite von 7 1/2 bis 8 1/2 % in Rechnung gestellt werden, event. auch mehr, wenn für den Innenausbau des Theaters besonders viel aufgewendet wird.

Aus all diesen Erwägungen heraus ergibt sich als selbstverständliche, dass speziell für Kinokalitäten bedeutend höhere Pachtzinse in Frage kommen als für irgend welche andere Geschäftsräumlichkeiten.

Um die Abschaffung der Minimalgarantien in Frankreich

Die nachfolgende Notiz haben wir aus der Fachzeitung «La Cinématographie Française» in deutsch übersetzt, sie passt ganz genau auch auf unser schweizerisches Filmgeschäft. Auch bei uns kommt es leider nur oft vor, dass Filme mit Minimalgarantien abgeschlossen werden, die nie erreicht werden können. Das ist für den Verleiher ohne Risiko, aber für den Theaterbesitzer ist die Gefahr sehr gross! Warum soll denn nur der Verleiher Chancen haben und der Theaterbesitzer das alleinige Risiko?

Man macht uns von verschiedenen Seiten aufmerksam auf die grösser und grösser werdenden Schwierigkeiten, in welche die Theaterbesitzer bei der Zahlung von Minimalgarantien geraten, die ihnen von den Verleihfirmen auferlegt werden.

Ein Theaterbesitzer hat uns in wenigen Worten seine Situation zusammengefasst wie folgt: «Ich weiss nicht mehr, wo ich mich befinden. Wie wollen Sie, dass ich einem Verleiher eine Einnahme garantiere, wo ich nicht sicher bin, ein gutes Geschäft zu machen, trotzdem ich das Maximum an Anstrengungen leiste, um das Beste aus dem Film herauszuholen, den ich vorführe.»

Die Produzenten antworten, dass die Minimalgarantie bei der Vermietung auf Prozente eine

unerlässliche Vertrauensklausel ist, vor allem in der Provinz.

In dem Moment, wo ein Theater confortabel und gut eingerichtet ist vom Standpunkt der Projektion und der Wiedergabe, und dessen Direktor die Filme lanciert wie es sich gehört, was kann man mehr verlangen? Ist sein Interesse nicht das gleiche wie das des Verleiher? Die Garantie hat damit nichts zu tun.

Für die Verleihfirmen liegt der Vorteil der Vermietung auf Prozente statt Fixpreis in der Hoffnung, mehr als die Minimalgarantie zu erhalten, welche sehr oft höher ist, als man als Fixpreis hätte verlangen können.

Anderseits ist der Theaterbesitzer in beiden Fällen verpflichtet zu zahlen. Nur die Miete zu Fixpreise bewahrt ihm das Recht, die Mehreinnahmen für sich zu haben, wenn der Film ein Erfolg ist.

Für Paris und speziell für die Erstaufführungstheater bestätigt man uns, dass die Garantie absolut zu nichts dient, es sei denn, um das Geld zum Voraus in die Kassen der Verleiher fliessen zu lassen.

In der Tat verlangen die Verleiher gewöhnlich von den Parisiens Erstaufführungstheatern unabhängig — in den Verträgen eine dreifache Klausel zu unterzeichnen:

1. Vorauszahlung — total oder teilweise — oft eine sehr bedeutende Garantie, selbst in II. Aufführung (gewöhnlich Fr. 250.000,—);
2. Eine Reklamesumme ist vollständig oder beinahe vollständig zu Lasten des Theaterbesitzers;

3. Den Film eine gewisse Anzahl Wochen zu spielen, welches auch die Einnahmen seien, und sich zu verpflichten, den Film vorzuführen solange die Einnahmen nicht unter einen bestimmten Betrag fallen.

Der Verleiher besitzt also vom Theaterbesitzer in gewisser Beziehung eine dreifache Sicherheit, das Geld einzukassieren.

Was gibt es dem Theaterbesitzer dagegen?

Nichts. Dieser muss ganz und gar das Risiko auf sich nehmen, mit einem Film, von dem man oft nicht weiss, was er bringen kann.

Ein Direktor eines Erstaufführungstheaters — unabhängig von Paris — hat uns gesagt:

«Wir spielen die Meerschweinchen, für was eine Minimalgarantie, wenn die Klauseln in unseren Verträgen — obligatorischer Beitrag für Reklame, fixierte Mindestspielzeit — dem Verleiher schon alle Sicherheiten geben?»

Wir verlangen von den Verleiher, vor allen wenn sie ihre Filme zum ersten Mal herausbringen, dass sie die Risiken mit uns teilen. Unsere Interessen sind die gleichen. Wir können nicht vermeiden zu zahlen, was wir ihnen schulden. Für uns was also verpflichten, ihnen zum Voraus Summen zu geben, welche wir nicht sicher sind sie zu verdienen... Es ist unmoralisch, dass der Verleiher 100.000 Franken Garantie als Prozente von dem Netto-Einnahmen bezieht, wenn wir manchmal selbst diese Einnahmen nicht einmal erreicht haben. Entweder der Film ist gut und wird ziehen; dann ist also keine Minimalgarantie nötig. Oder er ist schlecht und der Verleiher verlangt uns eine Garantie, obwohl er weiss, dass wir sie nicht einnehmen. Wagen wir die Chance gemeinsam. Verteilen wir die Risiken.»

Ein neuer Schweizerfilm im Studio

Auf Einladung der Präses-Film A.-G. in Zürich versammelte sich letzter Tage die Presse in deren Aufnahmestudio an der Löwenstrasse, um der Bild- und Tonaufnahme einer Szene aus dem eben in Arbeit stehenden neuen Dialektfilm «Ja sooo!» beizuwohnen. Um es gleich vorweg zu nehmen: Besagtes Studio ist kein Millionenbau, oh nein, es ist ein Dachstockraum eines grossen Geschäfts- und Bureauhauses im Inneren der City, umgeben von einigen kleineren Zimmern, in denen Parfümgeschäft und Puderstaub von Garderobe und Unkleidegelegenheiten zeugen. Man sage nicht, in der Schweiz gebe es keine Filmindustrie! Gebaut wird in diesem kleinen Studio in der Nacht, gedreht am Tag, und zwar nicht, wie man an Hand der Grösse des Unternehmens annehmen könnte, mit den gleichen Kräften. Es ist ein schöner Zug der Firmaleitung, die das Armbrustzeichen nicht nur auf ihrem Briefkopf hat, sich vornehmlich schweizerischer Darsteller zu bedienen; auch die «Ja sooo»-Autoren sind Schweizer und tragen mit ihren Namen Walter Lesch und Max Werner Lenz für uriges Schweizertum.

«Achtung, Aufnahme!» So lautet der hell leuchtende Hauseigen über dem Studio-Querbalken. Emballage, Bretterverkleidungen und zuoberst einige an Diathermic-Apparate erinnernde Gebilde sind alles, was man vorerst erkennen. Ueber Kabel und Leisten geht der Weg durch ein Wirrwarr; endlich irgendwo in der Kulisse eine Öffnung, tausendkariges Licht blendet den schüchtern hier eintretenden Neuling, der erst nach geraumer Zeit gewahrt, dass er sich in einer richtiggehenden und stehenden Bar mit allem, was dazu gehört, befindet.

Eine Fülle von Schnäppchen steht auf den Regalen; Salzmandeln, Kaffeekörner und Zimmtostengel liegen in zierlichen Schalen herum. Champagnerkübler gleichen Urnen der Freude, der Barman gymnastisiert mixend und lächelnd. Irgendwo wird geknöpft und in der Mitte tanzen dekoltierte Damen, die ihre Augenbrauen dem Rasiermesser oder der Pincette geopfert haben mit Herren, die, wenn man sie näher ansieht, den Anschein erwecken und den Glauben aufkommen lassen, als habe man sie schon irgendwo in einem billigen Konfektionshaus als wücherne Figuren in den Auslagen gesehen.

«Ja sooo!» Also so werden Filme gedreht. Derselben muss man im Flutlicht all dieser das Tageslicht imitierenden Lampen schwitzen und dazu noch in voller winterlicher Kleidung. Da haben es die Darsteller und Statisten gut, die nur so viel anhaben, dass ihnen die Zensur nicht nahekommen kann. Eine kleine Filmszene von höchstens 3 Minuten Dauer wird gedreht und benötigt — einmal gefällt der Ton, dann wieder das Bild nicht — vier volle Stunden. Ein kleiner Bruchteil des ganzen Films. Frage: «Wird der Film gut?» Antwort: «Ja sooo!»

Demnächst grosse Premiere im Capitol, Zürich**Hundert Tage**

nach dem weltberühmten Schauspiel von **Mussolini - Forzano**
Werner Krauss als Napoleon I
Gustav Gründgens als Polizeiminister Fouché

Verleih
etha-film
CO. - A.G. LUZERN

Theaterbesitzer u. Direktoren!

SIE erzielen REKORD-EINNAHMEN

Bach u. Fernandel in Die beiden Kompanietrottel

nach dem bekannten Lustspiel von COURTELINNE
LE TRAIN DE 8 h. 47

Alhambra Théâtre, Genève
Cinéma Rex, Lausanne

Distribution de Films
Lausanne - T. 27.666 R. STEFFEN

C. CONRADTY'S Kino-Kohlen „NORIS-HS“

VOLLKOMMENES
| LICHT

GERINGER
ABBRAND

*** C. CONRADTY

KINOMARKE NORIS «HS»

VERKAUF DURCH:

CECE-GRAPHITWERK A.G.

ZÜRICH
Wehntalerstrasse 600
Telephon 69.122

DER
RIESENERFOLG
MIT DEN REKORDEINNAHMEN

DAS NEUE
TON-DIALEKTBLUSTSPIEL
DER

PRAESENS FILM A.-G.

ZÜRICH

Manuskript :
WALTER LESCH
MAX WERNER LENZ

Regie :
LEOPOLD LINDBERG
WALTER LESCH

Bildkamera :
EMIL BERN

Ausschliesslich schweizerische
Darsteller :

Emil Hegetschweiler
Elsie Attenhofer
Fritz Ritter
und andere mehr

SCHLIESSEN SIE RECHTZEITIG AB!
SIE DURFEN SICH DIESEN FILM NICHT
ENTGEHEN LASSEN!

**J
Ä
S
O
O
!**