Zeitschrift: Schweizer Film = Film Suisse : offizielles 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: 18.11.2025

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 weni-ger ein Spekulationsobjekt, das eine verger ein Spekulationsobjekt, uas eine verhältnismässig hohe Miete abwerfen muss, um die dringend notwendigen Amortisatio-nen für die Entwertung des Grundstückes, wenn es nach Jahren unter Umständen für andere Zwecke Verwendung finden soll, vornehmen zu können.

Das Kinomobiliar (Bestuhlung etc.) und auch die Apparatur, sind im Falle, dass ein Kinotheater eingeht, sehr schwer verstäuflich und können, sobald sie schon einige Jahre gebraucht sind, im günstigsten Falle noch 10-15 % ihres Auschaffungswartes einbringen sofern gewage ein Lieben. wertes einbringen, sofern gerade ein Lieb-haber dafür da ist, wenn nicht, so kann man alles magazinieren.

Die Tonfilm-Apparatur ist einem star-ken Verschleiss und der Fortentwicklung der Technik unterworfen. Das hat sich speziell in den Jahren 1929-30 bei Beginn der Tonfilmaera erwiesen, da die damali-gen Stummfilm-Apparaturen zum alten

gen Stummfilm-Apparaturen zum Eisen geworfen werden mussten. Die Zurückhaltung der Banken bei der Kinobauten Hypothekenbeschaffung für Kinobauten zeigt, dass Kinogebäude nicht gleichwertig mit andern Gebäulichkeiten (Wohn- und Geschäftshäuser) gewertet werden. Als Usanz für die Renditenberechnung

einer Liegenschaft mit komplett eingerich-tetem 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 %.

Amortisation auf dem beweglichen Mobiliar (Bestuhlung etc.) jährlich mindestens 10 %.

Amortisation auf den sogen, niet- und nagelfesten Einrichtungen (elektr. Leitungen etc.), die nicht entfernt werden können, jährlich 20 %.

Amortisation auf der Kino- und Tonfilm-

Amortisation auf der Kino- und Tontim-Apparatur jährlich mindestens 15 %. Es muss somit bei einer Liegenschaft mit Kinotheater eine Mindest-Kapital-rendite von 7 ½ bis 8 ½ % in Rechnung gestellt werden, event. auch mehr, wenn für den Innenausbau des Theaters be-sonders viel aufgewendet wird. Es mit

Aus all diesen Erwägungen heraus ergibt sich als selbstverständlich, dass speziell für Kinolokalitäten bedeutend höhere Pacht-zinse 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 Cinematographie Française» in deutsch übersetzt, sie passt genz genau auch auf unser Schweizerisches Filmgwerte. Auch bei uns kommt es leiden mit un oft vor, dass Filme mit Minimalgarantien abgeschassen werden, die nie erreicht verden können. Das ist für den Verleiher ohne Risiko, aber für den Theaterbestzer ist die Gefahr sehr gross! Warum soll denn unr der Verleiher Chancen haben und der Theaterbesitzer das alleinige Risiko?

silser 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: cleh weiss nicht mehr, wo ich mich sicher bin, ein gutes Geschäft zu machen, trotzdem ich das Maximum an Anstrengungen leiste, um das Beste aus dem Film herauszuhen, den ich vorführe. >
Die Produzenten autworten, dass die Minimalgarantie bei der Vermietung auf Prozente eine

unerlässliche Vertrauensklausel ist, vor allem in der Provinz.

In dem Moment, wo ein Theater konfortabel und gut eingerichtet ist vom Standpunkt der Projektion und der Wiedergabe, und dessen Direktor die Filme laneiert wie es sich gehört, was kann man mehr verlangen? Ist sein Interesse nicht das gleiche wie das des Verleihers: die bestmöglichsten Einmahmen zu erzielen? 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.

nahmen tur site an insection 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

zum Voraus in die Kassen der Verleiner inessen zu lassen.
In der Tat verlangen die Verleiher gewöhnlich von den Parisern Erstaufführungstheatern — unabhängige — 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 Theaterbeitzers;

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 sieh zu verpflichten, den Film vorzuführen solange die Einnahmen nieht unter einen bestimmten Betrag fallen.

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

Was gibt er 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 Parls — hat uns gesagt:
«Wir spielen die Meerschweinehen. Für was eine Minimalgarantie, wenn die Klausehn in unserne Verträgen — obligatorischer Betrag für Reklame, fixierte Mindestspielzeit — dem Verleiherschon alle Sicherheiten geben?

Wir verlangen von den Verleihern, vor allem 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 was uns also verpflichten, ihnen zum Voraus Summen zu geben, welche wir nicht sieher sind sie zu verdienen... Es ist unmoralisch, dass der Verleiher 100.000 Franken Garantie als Prozentuale von den Netto-Einnahmen bezieht, wenn wir nicht siehen: 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 Präsens-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 «Jä soo!» beizuwohnen. Um es gleich vorweg zu nehmen: Besagtes Studio ist kein Millionenbau, oh nein, es ist ein Dachstockraum einens grossen Geschäftes und Bureauhauses inmitten der City, umgeben von einigen kleineren Zimmern, in denen Parfümgeruch und Puderstaub von Garderobe- und Umkleidegelegenheiten 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 ein schöner Zug der Firmaleitung, die das Armbrustzeichen nicht nur auf ihrem Briefkopf hat, sich vornehmlich schweizerischer Darsteller zu bedienen; auch die «Jä soo»-Autoren sind Schweizer und bürgen mit ihren Namen Walter Lesch und Max Werner Lenz für urchiges Schweizertum.

Schweizer und bürgen mit ihren Namen Walter Leseh und Max Werner Lenz für urchiges Schweizertum.

«Achtung, Aufnahmes! So lantet der hell leuchtende Haussegen über dem Studio-Querbalken. Emballage, Bretterverkleidungen und zuberst einige an Diathermie-Apparate erinnernde Gebilde sind alles, was man vorerst erkennt. Ueber Kabel und Leisten geht der Weg durch ein Wirrwarr; endlich irgendwo in der Kulisse eine Oeffung, tausendkerziges 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 Schnäpsen steht auf den Regalen; Salzmandeln, Kaffeebohnen und Zimmtstengel liegen in zierlichen Schalen herum. Champagnerkühler gleichen Urnen der Freude, der Barman gymmastiziert mixend und lächelnd. Irgendwo wird geknobelt 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 sehon irgendwo in einem billigen Konfektionshaus als wächserne Figuren in den Auslagen geschen.

«Jä soo s! Also so werden Filme gedreht, Dermassen muss man im Fluttleth all dieser das Tageslicht imitterenden Lampen sehwitzen und dazu noch in voller winterlicher Bekleidung. 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: «Jä soo!»

Demnächst grosse Premiere im Capitol, Zürich



lundert Tage

nach dem weltberühmten Schauspiel von

Mussolini - Forzano Werner Krauss als Napoleon I Gustav Gründgens als Polizel-minister Fouché

Theaterbesitzer u. Direktoren!

SIE erzielen REKORD-EINNAHMEN

renn Sie die deutsche Version des grössten Lacherfolges der Saison abschliessen

Der Film der in dieser Saison

Bach u. Fernandel

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

Alhambra Théâtre, Genève Cinéma Rex, Lausanne sämfliche Rekorde brach und wochenlang den Spielplan be-herrschte Reservieren Sie Termine bei

Distribution de Films R. STEFFEN

C. CONRADTY'S Kino-Kohlen ,, NORIS-HS 44



