

**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:** 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 Amortisationen für die Entwertung des Grundstückes, wenn es nach Jahren unter Umständen für andere Zwecke Verwendung finden soll, vornehmen zu können.

Das Kinomobil (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 Anschaffungswertes einbringen, sofern gerade ein Liebhaber 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 Tonfilmära erwiesen, da die damaligen Stummfilm-Apparaturen zum alten Eisen geworfen werden mussten.

Die Zurückhaltung der Banken bei der 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 eingerichteten Tonfilmtheater ist nachfolgende Basis zu betrachten:

1. Kapitalzinsen für das gesamte Anlagekapital (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 nagelfesten 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 selbstverständlich, dass speziell für Kinokalitäten bedeutend höhere Pachtzinsen in Frage kommen als für irgendwelche andere Geschäftsräumlichkeiten.

### Um die Abschaffung der Minimalgarantien in Frankreich

Die nachfolgende Notiz haben wir aus der Fachzeitschrift *«La Cinematographie Française»* in deutsch übersetzt, sie passt ganz genau auch auf unser schweizerisches Filmgewerbe. Auch bei uns kommt es leider nur zu 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 befinde. 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 eines

unerlässliche Vertrauensklauseel 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 lanciert wie es sich gehört, was kann man mehr verlangen? Ist sein Interesse nicht das gleiche wie das des Verleihers: die bestmöglichen Einnahmen 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.

Andersseits ist der Theaterbesitzer in beiden Fällen verpflichtet zu zahlen. Nur die Miete zu Fixpreisen 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 Pariser Erstaufführungstheatern — unabhängig — in den Verträgen eine dreifache Klausel zu unterzeichnen:

1. Vorauszahlung — total oder teilweise — oft eine sehr bedeutende Garantie, selbst in II. Auführung (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 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 Paris — hat uns gesagt:

«Wir spielen die Meerschweinchen. Für was eine Minimalgarantie, wenn die Klauseln in unseren Verträgen — obligatorischer Betrag für Reklame, fixierte Mindestspielzeit — dem Verleiher schon 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 verpflichtet, 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 Prozentuale von den 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 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 so!»* beizuwohnen. Um es gleich vorweg zu nehmen: Besagtes Studio ist kein Millionenbau, oh nein, es ist ein Dachstockraum eines grossen Geschäfts- und Bureauhauses inmitten der City, umgeben von einigen kleineren Zimmern, in denen Parfümgeruch und Puderstaub von Garderobe- und Umkleegelegenheiten 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 Armbrustzeug nicht nur auf ihrem Briefkopf hat, sich vornehmlich schweizerischer Darsteller zu bedienen; auch die *«Jä so!»*-Autoren sind Schweizer und bürgen mit ihren Namen Walter Lesch und Max Werner Lenz für urchiges Schweizerturn.

«Achtung, Aufnahme!» So lautet der hell leuchtende Haussegen über dem Studio-Querbalken. Einballage, Bretterverkleidungen und zuoberst 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 Öffnung, tausendkerziges Licht blendet den schichtern 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 Zimtstengel liegen in zierlichen Schalen herum. Champagnerkühler gleichen Urnen der Freude, der Barman gymnastiziert mixend und lächelnd. Irgendwo wird geknobelt und in der Mitte tanzen dekoltierte Damen, die ihre Augenbrauen dem Rasiernmesser 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 wächserne Figuren in den Auslagen gesehen.

«Jä so!» Also so werden Filme gedreht. Dermassen muss man im Flutlicht all dieser das Tageslicht imitierenden Lampen schwitzen 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 — vier volle Stunden. Ein kleiner Bruchteil des ganzen Films. Frage: «Wird der Film gut?» Antwort: «Jä so!»

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  
**etna-film**  
Co. - A.G. LUZERN

Theaterbesitzer u. Direktoren!

wenn Sie die deutsche Version des grössten Lacherfolges der Saison abschliessen

Der Film der in dieser Saison im

sämtliche Rekorde brach und wochenlang den Spielplan beherrschte

Reservieren Sie Termine bei

**SIE erzielen REKORD-EINNAHMEN**

**Bach u. Fernandel in**

**Die beiden Kompagnietrottel**

nach dem berühmten Lustspiel von COURELINE

**LE TRAIN DE 8 h. 47**

**Alhambra Théâtre, Genève**

**Cinéma Rex, Lausanne**

**Distribution de Films**

**Lausanne - T. 27.686 R. STEFFEN**

C. CONRADT'S Kino-Kohlen „NORIS-HS“

VOLLKOMMENES  
LICHT

GERINGER  
ABBRAND

\*\*\* C. CONRADT

KINOMARKE NORIS «HS»

VERKAUF DURCH:  
**CECE-  
GRAPHITWERK** A.G.

**ZÜRICH**  
Wehntalerstrasse 600  
Telephon 69.122

DER  
RIESENERFOLG  
MIT DEN REKORDEINNAHMEN

DAS NEUE  
TON-DIALEKT-LUSTSPIEL  
DER

**PRAESENS  
FILM A.-G.**

**ZÜRICH**

Manuskript:  
WALTER LESCH  
MAX WERNER LENZ

Regie:  
LEOPOLD LINDBERG  
WALTER LESCH

Bildkamera:  
EMIL BERNA

Ausschliesslich schweizerische  
Darsteller:

**Emil Hegetschweiler  
Elsie Attenhofer  
Fritz Ritter  
und andere mehr**

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

**JÄ  
S  
O  
O!**