

**Zeitschrift:** Kinema  
**Herausgeber:** Schweizerischer Lichtspieltheater-Verband  
**Band:** 3 (1913)  
**Heft:** 13

**Artikel:** Kino und Grundstücksmarkt  
**Autor:** Stäubli, L.W.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-719242>

### 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

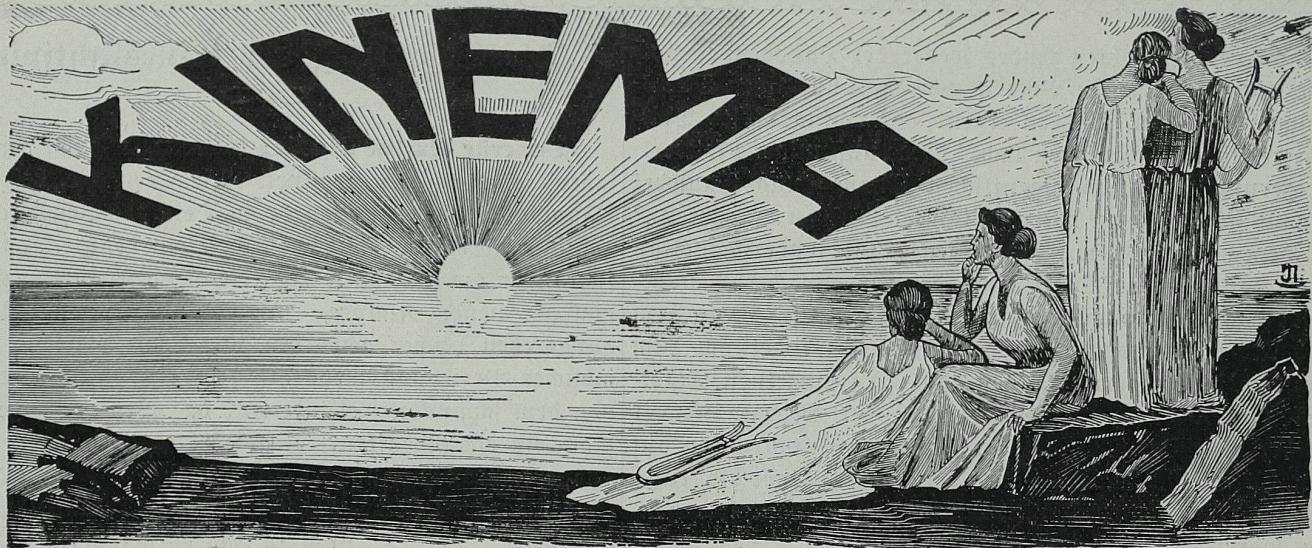
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 22.01.2026

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



# INTERNATIONALES ZENTRAL-ORGAN DER GESAMTEN PROJEKTIONS-INDUSTRIE UND VERWANDTER BRANCHEN

*ORGANE HEBDOMADAIRE INTERNATIONAL DE L'INDUSTRIE CINÉMATOGRAPHIQUE*

Druck und Verlag:  
KARL GRAF  
Buch- und Akzidenzdruckerei  
Bülach-Zürich  
Telefonruf: Bülach Nr. 14

Erscheint jeden Samstag □ Parait le samedi  
Schluss der Redaktion und Inseratenannahme: Mittwoch Mittag  
Abonnements:  
Schweiz - Suisse: 1 Jahr Fr. 12.—  
Ausland - Etranger  
1 Jahr - Un an - fcs. 15.—

Verantwortl. Redaktion:  
EUG. LENNHOFF  
Redaktor, Tödistrasse 50  
Zürich II  
Telefonruf: Zürich Nr. 4957

## KINO UND GRUNDSTÜCKSMARKT.

Die hohen Mietzinsen für kinematographische Unternehmungen sind bereits vielfach und mit Recht beklagt worden. Sind sie doch mit einer der Ursachen, daß oftmals die künstlerische Qualität kleinerer Etablissements nicht ganz auf der Höhe steht und so das ganze Kino diskreditiert. Der Laie meint eben, daß mit einem Kino Berge von Gold zu verdienen seien, daß das Geld nur so mühelos in die Kasse springt und die Selbstkosten minim seien. Wenn nun dieser Laie unglücklicherweise ein Hausbesitzer ist, dessen Haus an günstiger Lage steht und außerdem einen den oft recht schikanösen bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen entsprechenden Raum hat, so ist der Mietzinswucher fertig.

Freilich muß offen zugestanden werden, daß es bisweilen Angehörige der Branche, also Nichtlaien sind, die den Mietzinswucher begünstigen. Es wurden und werden oftmals Kinos **ausgemietet**, das heißt: den Hausbesitzern wird ein höherer Zins offeriert als der jetzige Mieter zahlt. Zumeist nützt sich der Ausmieter nicht viel bei solchem Handeln, er nützt nur dem Hausbesitzer. Seine Spekulation, daß er als Mieter des bereits im Betrieb gewesenen Kinos von den Spesen profitieren kann, die sein Vorgänger für die Gewöhnung des Publikums an das Lokal gehabt hat, schlägt zumeist fehl, denn er muß bei höheren Mieten eben irgendwo anders absparen, und das geschieht gewöhnlich bei der Anschaffung der Films, deren künstlerischer Wert und Aktualität dann manchmal nicht genügend berücksichtigt wird. Das Publikum, das dem Vorgänger willig allabendlich das Lokal füllte, bleibt dann aus,

der neue Mieter hat seinen erhöhten Mietzins und den Profit hat einzigt der Hausbesitzer. Leider ist dieses gegenseitige Überbieten nur allzuhäufig, und die Hausmeister müßten ja auf den Kopf gefallen sein, wenn sie diese ihnen günstige Konjunktur nicht ausnützen würden. So steigen die Mietzinsen für Kinolokalitäten in schwindelhafte Höhe. Immer neue Wagemutige riskieren einen höheren Zins und sorgen und schaffen nicht für sich, sondern einzigt und allein für den Hausbesitzer.

Man müßte aber auch eine Unwahrheit schreiben, wenn man sagt, daß die letzteren von dieser rapiden Mietwertsteigerung der Kinolokalitäten einen **wirklichen** Vorteil hätten. Das Gegenteil ist der Fall. Es wird durch diese ungesunde Mietwertsteigerung lediglich die wildeste Form der Bodenspekulation geschaffen. Steigt der Zinsertrag eines Hauses durch ein überteuertes Kinolokal um jährlich achthausend Franken, so bedeutet dies beim heutigen Rentitenwert eines Hauses von sechs Prozent eine Wertsteigerung von gut 125,000 Franken. Der Hausbesitzer nun, dem es gelingt, eine derartige Steigerung des Mietzinsertrags durchzudrücken, wartet natürlich nicht, bis der zu teuer sitzende Kinomietter an den hohen Zinsen zusammengebrochen ist, er sucht das Haus mit dem hochgeschraubten Mietwert möglichst schnell zu verkaufen. Der neue Hausbesitzer hat dann für das Grundstück zu viel bezahlt und zwar eben die Kapitalisation der ungerechtfertigten Mietsteigerung des Kinobesitzers. Nun ist der neue Hausbesitzer in einer recht bedauernswerten Lage. Er findet natürlich keine seriöse Bank, die ihm entsprechend dem phantastischen Wert Hypothekengeld leiht, er ist auf die Halsabschneider angewiesen, die den Bodenkreditmarkt unsicher machen. So

kommt es, daß letzten Endes weder der Hausbesitzer noch der Kinomietter einen Vorteil von der unsinnigen Mietsteigerung haben, sondern irgend ein rücksichtsloser Dritter, der sich ins Fäustchen lacht. Jede unsinnige Mietwertsteigerung über den eigentlichen Grund- und Baumwert hinaus rächt sich im Wirtschaftsleben und zwar nicht nur an dem armen Mieter, der zu teuer sitzt, sondern auch an dem Hausbesitzer selbst. Auch dann, wenn der Hausbesitzer das Haus nicht verkauft, es aber entsprechend dem höheren Mietzins ertrag höher belastet, wendet sich zum Schluß die Steigerung gegen ihn. In einzelnen Stadtteilen ausländischer Großstädte hat der Mietzinswucher in der Gründungsperiode der Kinos zu Katastrophen auf dem Grundstücksmarkt geführt, bei denen seltener die Kinobesitzer als die Grundbesitzer und Banken die Leidtragenden waren.

Nun kann man es aber auch einem Hausmeister, der ein gutgehendes Kino als Mieter hat, nicht verdenken, wenn er sich versucht fühlt, von der Rendite des Kinos mehr als den ursprünglich ausgemachten Zins zu genießen. Diese mehr oder weniger von Neid getragene Stimmung macht ihn den Verlockungen der „Ausmieter“ zugängig. Ein erfahrener Kinofachmann wird dem vorbeugen, indem er den Hausmeister beteiligt. In Deutschland ist die Beteiligung des Hausmeisters am Kino in der Form der G. m. b. H. gang und gäbe geworden, besonders in Provinzstädten. Bei uns in der Schweiz kann man statt der G. m. b. H. die noch bequemere Rechtsform der Genossenschaft wählen, deren Gründungsvorgang zwar etwas schwierig, deren Geschäftsführung aber bequemer ist. Die Beteiligung des Hausmeisters ertötet jede Möglichkeit, von gewissenlosen Glücksrittern und Ueberbietern ausgemietet zu werden und macht den Hausmeister zum Interessenten am Kino. Solange dies nicht möglich ist, empfiehlt es sich, Mietverträge über Kinos nur mit grundbuchlicher Eintragung abzuschließen, sonst kommt es eben zu Mietzinssteigerungen in der Form des Besitzwechsels, wobei der neue und glänzend hineingelegte Hausbesitzer auch dann steigern muß, wenn er es nicht einmal will, weil er eben selbst zu teuer gekauft hat. Ein grundbuchlich eingetragener Mietvertrag dagegen kann durch keine Handänderung vernichtet werden.

Der besonnene Grundbesitzer wird es zu würdigen wissen, wenn der erfahrene Kinofachmann entweder grundbuchlichen Mietvertrag oder Beteiligung verlangt, denn er hat selbst ein Interesse an gesunden Bodenverhältnissen. Dass es in der Kinobranche immer Leute geben wird, die sich alle Mühe geben werden, andere Kinobesitzer auszumieten, wird wohl nicht zu verhindern sein. Seriösen Kinofachleuten aber, die ein neues Theater gründen wollen, sei in ihrem eigenen Interesse dringend geraten, sich lieber mit dem künftigen Hausmeister zu verarbeiten und ein neues Theater in einer vernünftigen Lage hochzubringen als andere Leute durch Ueberbietung auszumieten.

L. W. Stäubli.

## Die Größnung der Cineslichtspiele.

Der erste deutsche Kinobau hat nun, kurz vor den Osterferien, seine Pforten geöffnet. Die Premiere, bei welcher „Duo vadis?“ gegeben wurde, war ein gesellschaftliches Ereignis, und denen, die nicht dabei sein konnten, gaben die Zeitungen am folgenden Tag in langen Feuilletons Kunde von der neuen Nuance, um die das Berliner Vergnügungsleben reicher geworden ist. Diese Berichte sind in mancher Beziehung mehr als lehrreich. Fast alle wissen von dem schmucken Gebäude nur das Beste zu sagen, aber manchem der Redakteure liegt es doch im Magen, daß es ausgerechnet ein Kino sein muß, für das ein so vornehmes und gediegenes Heim erstellt wird. Ja, wenn das ein Theater wäre . . . ! Auch an dem vorgeführten Film können die meisten nichts Positives aussetzen, auch aus den vorsichtigsten Satzwendungen klingt es heraus, daß da ein Meisterwerk geschaffen wurde. Aber da man doch nun einmal verpflichtet ist, dem Kino einen Schlättlerling anzuhängen, versäßt man auf ein höchst einfaches Mittel, dem Premierenbericht einen säuerlichen Anstrich zu geben: Man nörgelt! Und so nimmt man seinen ganzen teutschen Mannestolz zusammen und räsonniert auf sechzig Zeilen über den — fremden Namen „Cines“, der schauderhaft sei, und bei dem man nicht einmal wisse, ob man der, die oder das „Cines“ sagen müsse. Großartig, nicht wahr? Andere bringen die uralte Litanei über die dem Filmdrama beigegebenen erklärenden Inschriften zum hundertsten Mal, und wem auch das nicht genügt, der macht sonst eine allgemein gehaltene schnoddrige Bemerkung und glaubt dadurch wieder einmal ein erhebliches Teil zur Abmilderung des Kinos beigetragen zu haben.

Es gibt aber auch Zeitungen, und mit besonderer Freude sei es konstatiert, führende Blätter, die sich nicht genieren, rüchholtloses Lob zu spenden.

So schreibt z. B. die

„Bössische Zeitung“  
u. a.: „Das neue Kinotheater am Nollendorfplatz hat gestern in einer Generalprobe die Pracht des Filmzaubers entfaltet. Die Vorstellung bewies auß besté, daß Dr. Hanns Heinz Ewers, der gewissermaßen als Conferencier zur Einführung sprach, mit Recht behaupten konnte, daß auch das Kino die Kunst zu pflegen vermag.“

Der „Lokalanzeiger“ urteilt:

„Das Cines-Theater präsentiert sich als ein Schmuckhästchen reizendster Art, es ist mit auserlesensem Geschmack ausgestattet.“

In den „Leipziger Neuesten Nachrichten“ heißt es nicht ohne leisen Schmerz:

„Wunderlich bleibt allerdings, daß es gerade ein Kino sein muß, der uns aufweisen soll, wie man heute intime Theater zu bauen hat.“

Neber den „Duo vadis?“-Film geben wir das Urteil wieder, das der in Theater- und Kunstdingen maßgebende „Berliner Börsen-Courier“ fällt:

„Der „Duo vadis?“-Film entrollt ein wunderbar plastisches Bild der weltbeherrschenden Roma unter Nero. Die prunkenden Feste und schwelgerischen Mähler am Kaiserhof