

# Die Wirtschaftslage eines Kurortes

Von Dr. Hermann Gurtner, Goldswil

## Inhalt

	Seite		Seite
1. Einleitung . . . . .	1	8. Die Finanzierung des Hotelgewerbes . . . . .	21
2. Beschaffung des Zahlenmaterials . . . . .	3	9. Die steuerliche Erfassung der verschiedenen Schuldinstrumente durch den Staat. . . . .	26
3. Veränderungen in den Kapitalverhältnissen seit zwei Jahrzehnten . . . . .	6	10. Die Zuschlagssteuer . . . . .	28
4. Grundsteuerrevisionen und Hotelkapital . . . . .	7	11. Logiernächtezählungen von 1926 bis 1935 . . . . .	29
5. Entwicklung des Grundsteuer- und Schuldkapitals in der Gemeinde Interlaken. . . . .	10	12. Der Einfluss des Frequenzablaufes auf die Logiereinnahmen und die Verzinsungs- und Abschreibungsmöglichkeiten . . . . .	36
6. Die legislatorische Entwicklung in ihrer Auswirkung auf das Grundsteuerkapital und die Werttheorien des Fiskus . . . . .	11	13. Der Zugriff des Fiskus . . . . .	48
7. Die Kapitalinvestierungen im Hotelgewerbe des Kurortes Interlaken . . . . .	17	14. Der Mietzins ertrag als Basis der Grundsteuerschätzung . . . . .	50
		15. Zusammenfassung . . . . .	53

## 1. Einleitung

Die Sektion Interlaken des Schweizer Hotelier-Vereins hat mich im Frühjahr 1935 beauftragt, zu prüfen, in welchem Verhältnis sich die Grundsteuerschätzungswerte der Hotelunternehmungen zu deren Ertragswert verhalten. Während die Ertragswirtschaft des Hotelgewerbes immer schwieriger wird, hat der Steuerdruck in letzter Zeit ständig zugenommen, und die Steuerzahler aus den Kreisen des Hotelgewerbes, die gezwungen sind, grosse Geldsummen — die selbst den Rohertrag ihrer Unternehmungen übersteigen — an die öffentliche Hand abzuführen, fragen sich heute, wo, nach Erschöpfung sämtlicher Reserven, in Zukunft das notwendige Bargeld aufgetrieben werden könne, um diesen durch Gesetz sanktionierten Ansprüchen von Staat und Gemeinden zu genügen.

Die Fragestellung der Sektion Interlaken des Schweizer Hotelier-Vereins rührt an die Grundlagen der Ertragswirtschaft dieses Gewerbes und ist daher nicht leicht zu beantworten. Nach gründlicher Überlegung bin ich zur Überzeugung gelangt, dass, unter Ausschluss jedes umgehbaren Arbeitsaufwandes, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der in Frage stehenden Unternehmungen durch die folgenden Feststellungen zu skizzieren sei: 1. Veränderungen im Verschuldungsstand, 2. Resultate der Besucherstatistik und 3. Ertragsrechnungen und Bilanzen auf ein Stichjahr bezogen. Durch Sammlung

und Verarbeitung dieses Materials schien es mir möglich zu sein, ein Bild des heutigen wirtschaftlichen Zustandes ausmalen zu können.

Verschiedene Autoren haben in den letzten Jahren Arbeiten über die Wirtschaftslage des Hotelgewerbes veröffentlicht. Das Zahlenmaterial, auf das sie ihre Überlegungen und Schlüsse aufbauten, stützt sich immer auf Zahlenbilder, die aus dem gesamten Gebiete des Schweizerlandes zusammenfliessen, aus Anlass von Sanierungsgesuchen bei der Schweizerischen Hotel-Treuhandgesellschaft in Zürich oder der ihr heute angeschlossenen Oberländischen Hilfskasse<sup>1)</sup> in Bern. Die umfassendste Bearbeitung solchen Materials findet sich in «Das Hotelunternehmen» von Dr. Traugott Münch<sup>2)</sup>, der, als einstiger Leiter der genannten Treuhandstelle, seine Arbeit 1930 veröffentlichte. In jüngster Zeit hat ein Aufsatz seines Nachfolgers, Dr. Franz Seiler, im Heft I, 71. Jahrgang, 1935, der Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik in die Finsternis der fortschreitenden Finanzzerrüttung im Hotelgewerbe hineingeleuchtet, und es ist zu erwarten, dass von seiten der Schweizerischen Hotel-Treuhandgesellschaft noch weitere Arbeiten in dieser Richtung folgen werden. Die Treuhandgesellschaft hat in jüngster Zeit Vorkehrungen getroffen, um eine einheitliche statistische Erfassung der verschiedenen Geschäftsvorgänge in den von ihr (am 31. Dezember 1936 waren es zirka 300) betreuten Unternehmungen durchzuführen. Voraussetzung jeder wissenschaftlichen Verarbeitung ist die Vereinheitlichung der Begriffsbestimmung und damit eine Vereinheitlichung der Verbuchung und Bilanzierung.

In letzter Zeit haben sich auch einige junge Doktoranden an den Problemen des Hotelgewerbes und des Reiseverkehrs versucht. Fast alle verfallen dem Fehler, mit dem vorhandenen dürftigen Material eine Würdigung eines möglichst umfassenden Problemenkomplexes zu wagen, anstatt durch Einschränkung auf wenige Probleme, in einem kleinen Wirtschaftsgebiet, die Forschung zu bereichern. Nach den Gesetzen der Kombinatorik lässt sich das dürftige vorhandene Zahlenmaterial noch zu vielen Aufsätzen umschichten, doch ohne dass man dabei den Grundproblemen näher käme.

Im Gegensatz hiezu habe ich mich von jeher bemüht, neue Tatsachen beizubringen und möglichst wenig mit Deduktionen zu arbeiten.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf ein Studium im kleinen Gebiet des Kurortes Interlaken. Auf eine Errechnung von Durchschnittswerten konnte fast immer verzichtet werden. Die Zahlen, die ich bringe, sind konkret und bestimmen Tatsachen für einzelne Unternehmungen oder für Unternehmergruppen: so ist es in Interlaken; damit ist nicht gesagt, dass es in St. Moritz oder in Fiesch ebenso sei. Die Hoteliers von Interlaken wollen wissen, wie sie stehen, und sie verlangen auch zu wissen, wie die wirtschaftliche Lage des ganzen Kurplatzes zu beurteilen sei.

Ich muss gestehen, dass ich, nach abgeschlossenem Studium, erneut zur Einsicht gekommen bin, dass sich die Erforschung auch des kleinsten Gebietes

<sup>1)</sup> «Hilfskasse» ist offizieller Name des Hilfsinstitutes.

<sup>2)</sup> Münch, Dr. Traugott: «Das Hotelunternehmen im Lichte betriebswirtschaftlicher Lehre und Praxis», Orell Füssli Verlag, Zürich und Leipzig, 1930.

niemals erschöpfen lässt und dass, wenn ich heute etwas mehr weiss, als vor Jahresfrist, ich doch nur einen kleinen Bruchteil des Ganzen erfasse. Wirtschaftliche Probleme sind derart engmaschig ineinander verflochten, dass die Endwirkung irgendwelchen wirtschaftlichen Eingriffes nicht mit voller Bestimmtheit vorausgesagt werden kann. Immerhin lassen sich gewisse ursächliche Folgerungen auch im Wirtschaftsleben mit Genauigkeit erkennen und dort, wo dies der Fall ist, sollten die Konsequenzen aus solcher Erkenntnis gezogen und Eingriffe gewagt werden. Diese Ansicht ist verbreitet. Ohne sie hätte mich mein Auftraggeber nicht zu bemühen brauchen.

## 2. Beschaffung des Zahlenmaterials

Die Erforschung der wirtschaftlichen Lage des Hotelgewerbes in Interlaken hat mich schon einmal beschäftigt. Im Jahre 1918 habe ich eine Schrift «Zur Verschuldung des schweizerischen Hotelgewerbes. Eine Untersuchung der Verhältnisse in Interlaken»<sup>1)</sup> veröffentlicht. Diese Arbeit behandelte den Aufbau des Hotelgewerbes während eines Jahrhunderts und machte von 1856 an, von Jahrfünft zu Jahrfünft, dreizehn Feststellungen über die investierten Schuldkapitalien und den Aufbau der Grundsteuerschätzungen. Diese Arbeit war der Ausdruck eines ziemlich gründlichen Studiums und enthält daher viele Tabellen und Diagramme, auf die ich einerseits in der vorliegenden Abhandlung aufbauen kann und die ich andererseits dem Leser zum Studium empfehle. (Der Kürze halber zitiere ich in Zukunft abgekürzt: Gurtner 1918.)

Während in der obigen Publikation die fortschreitende Verschuldung im prozentischen Verhältnis zum Grundsteuerkapital ausgedrückt werden konnte, habe ich dies in der vorliegenden Arbeit nicht mehr gewagt, da durch die jüngste bernische Grundsteuerschätzungsrevision die Verhältnisse in einem Mass verschoben worden sind, wie dies in solchem Ausmasse seit 1856 niemals vorgekommen war. (Siehe S. 6 ff.)

Der Kurort Interlaken, das Wirkungsgebiet der Sektion gleichen Namens des Schweizer Hotelier-Vereins, erstreckt sich auf drei politische Gemeinden: Interlaken, Unterseen und Matten. Auf diesem Gebiete liegen 60 Hotelunternehmungen mit 4640 Gastbetten, die den Gegenstand meiner Untersuchung bilden.

Um eine möglichst ausführliche Dokumentierung zu erreichen, behandelte ich sowohl die einzelnen Unternehmungen als auch Unternehmergruppen gleicher Preislage. Zur Abstufung in der Preislage diente mir der Minimalbettenpreis als Kriterium. Diese Abstufung deckt sich beinahe, doch nicht vollständig, mit der Stufenfolge der 8 Preisnormierungsklassen der Genossenschaft zur Förderung des Hotelgewerbes im Berner Oberland. Ich habe nicht auf die Preisnormierungsklassen der Hotelgenossenschaft abgestellt, um die Möglichkeit späteren Vergleichs mit Untersuchungen über Genf, Montreux und Luzern

---

<sup>1)</sup> Gurtner H. A.: «Zur Verschuldung des schweizerischen Hotelgewerbes. Eine Untersuchung der Verhältnisse in Interlaken», Verlag Stämpfli & Cie., Bern, 1918.

zu gestatten, Untersuchungen, die noch nicht reif zur Veröffentlichung, aber doch ziemlich vorgeschritten sind.

Die erste zu leistende Forschung beschäftigte sich mit dem Grundbuch. Im Grundbuch sind alle Schätzungswerte für Grund und Boden, die Brandversicherungswerte der Hotelgebäude, die Versicherungswerte der Beweglichkeiten (die als Zugehör verpfändet sind) sowie die einzelnen grundpfändlich versicherten Schuldkapitalien eingetragen.

Aus meiner Arbeit vom Jahre 1918 (Erhebungen auf 1915) hatte ich die damals angelegten Kopien der Grundbuchblätter aufbewahrt, auf welchen ich im Jahre 1923 für eine weitere Arbeit <sup>1)</sup> (als «Gurtner 1933» in Zukunft zitiert, da 1933 erschienen) die entsprechenden Nachtragungen gemacht hatte. Die neuen Erhebungen konnten daher, für die Mehrzahl der Unternehmungen, den Zahlen von 1915 und 1923 gegenübergestellt werden, um die Frage zu beantworten, ob die Schulden ab- oder zugenommen haben.

Nach den Kriegsjahren 1914 bis 1918 wurde im Jahre 1919 die Oberländische Hilfskasse gegründet, die zahlreiche Hotels im Berner Oberland «saniert» hat. Die bisher üblichen «Sanierungen» haben meistens nicht zu einer wirklichen Gesundung der behandelten Unternehmungen geführt, da die tatsächlich notwendigen Kapitalabstriche, mit Rücksicht auf die Interessen der Gläubiger und in der Hoffnung auf das baldige Eintreten besserer Wirtschaftsverhältnisse, selten vorgenommen werden konnten. In zahlreichen Fällen wurde eine gütliche Vereinbarung zwischen dem Schuldner und seinen Gläubigern erzielt, um zum mindesten Zwangsverwertungen und amtliche Liquidationen zu vermeiden.

Von den 60 Hotels unseres Untersuchungsgebietes sind fast alle Hotels bereits ein oder mehrere Male von ihrer Hauptgläubigerbank oder der genannten Oberländischen Hilfskasse oder der Schweizerischen Hotel-Treuhandgesellschaft «saniert» worden. Während der Zeit der Tätigkeit der Hilfskasse, von 1919 an, sind von dieser 11½ Millionen Schulden abgebaut worden. Dieser Schuldenabbau bezieht sich auf das ganze Berner Oberland, dessen Bestand an Hotelhypotheken ich auf das Jahr 1923 mit 84 064 181 Franken festgestellt hatte <sup>2)</sup>.

Wie wir im weiteren sehen werden, haben trotz der Sanierungstätigkeit der Hilfsinstitute und der Tätigkeit der Hauptgläubigerbanken, in Interlaken und sicher auch im übrigen Berner Oberland, die Hotelhypotheken seit 1915 ganz bedeutend zugenommen. Die Verschuldung, die, nach dem Urteil meiner Arbeit aus dem Jahre 1918, schon vor dem Krieg zum Teil als unwirtschaftliche Überschuldung bewertet werden musste, ist gewaltig gestiegen, und ohne ganz bedeutende Kapitalabstriche ist eine wirkliche Gesundung der in Frage stehenden Unternehmungen heute nicht mehr erreichbar. Diese Tatsache wird durch die nachfolgenden Darlegungen erhärtet.

---

<sup>1)</sup> Gurtner H. A.: «Finanzierungs- und Betriebsverhältnisse im Hotelgewerbe des Berner Oberlandes.» Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, 69. Jahrg., Heft 1, 1933.

<sup>2)</sup> Gurtner 1933.

Tabelle 1

1915		1923		1935	
Anlage	Schuld	Anlage	Schuld	Anlage	Schuld
Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
3 872 830	4 060 000	4 065 580	4 060 000	4 372 810	4 150 000
293 100	289 300	295 600	514 890	432 680	449 000
895 290	930 000				
760 490	1 500 000			2 564 040	2 200 000
392 720	630 700	455 420	944 466	503 630	1 000 000
907 910	575 000	940 820	575 000	1 234 320	600 000
448 450	139 100	449 010	320 900	553 330	273 900
1 207 400	800 000	1 211 480	750 000	1 409 830	1 130 000
1 370 930	1 537 000	1 444 453	1 719 386	1 648 820	2 757 000
1 527 140	1 209 284	1 579 400	1 482 700	1 377 560	1 100 000
193 470	153 800	270 500	266 287	358 400	332 000
272 860	104 500	272 970	320 200	364 970	331 555
559 750	238 330	568 660	318 330	630 450	605 000
471 590	275 200			584 050	444 000
93 810	75 200				
348 970	167 000	422 420	280 000	450 830	280 000
				239 970	137 364
487 450	413 400	337 910	102 000	374 860	290 000
308 780	76 500	294 190	263 590	355 600	189 199
284 150	103 400	224 360	355 000	324 760	367 731
221 260	372 000	765 730	500 000	774 930	575 000
779 050	859 900	74 330	60 200	129 590	106 830
59 300	46 300	292 200	496 000	325 930	352 922
443 730	446 000	390 040	295 870	431 810	272 000
403 760	380 192	164 230	135 000	194 340	90 000
146 830	82 000	208 400	259 200	263 200	217 000
206 460	156 900	252 370	455 000	341 470	519 000
237 830	167 619	98 200	162 000	110 100	133 921
96 400	102 700	153 940	261 000	185 560	212 000
144 760	168 700	106 710	127 750	127 810	192 000
88 640	66 300	104 770	83 840	187 870	161 300
100 660	58 700	226 570	292 350	276 460	264 385
222 730	224 150	200 430	122 000	235 930	261 160
205 500	103 700	275 580	358 060	388 880	447 010
254 020	198 400	144 180	96 000	153 780	115 000
144 170	136 800				
50 720	52 300	70 290	92 000	80 570	65 300
68 050	66 050	63 574	67 300	72 460	91 200
46 150	61 070				
84 300	80 000	79 150	131 000	136 150	148 000
75 600	116 000	466 680	600 000	417 820	406 500
399 640	300 000	78 900	123 554	132 290	209 677
63 450	93 000	86 230	49 181	98 330	136 000
83 530	53 600			31 380	18 200
27 480	29 400				
64 940	30 000				
53 680	51 200				
19 469 730	17 780 695	16 135 377	17 040 054	22 373 520	21 087 994
Anlage = Grundsteuerkapital					
Schuld = Grundpfandschulden					

### 3. Veränderungen in den Kapitalverhältnissen seit zwei Jahrzehnten

In Tabelle 1 finden sich die Grundsteuerschätzungen und die Grundpfandschulden der einzelnen Hotels, wie sie anlässlich meiner Studien von 1915—1918, 1923—1933 und 1935—1936 festgestellt worden sind. Ich habe in diese Tabelle nur die Unternehmungen aufgenommen, die bereits vor 1918 den Gegenstand meiner Untersuchungen bildeten. Das Zahlenbild umfasst daher nur einen Ausschnitt der späteren Angaben über die effektive Verschuldung der 60 Unternehmungen, die in der vorliegenden Arbeit behandelt werden.

Aus dieser Tabelle 1 ergibt sich, dass die Grundsteuerschätzungssumme von 36 Hotels von Fr. 16 479 980 im Jahre 1915 auf Fr. 16 135 377 im Jahre 1923 zurückgegangen ist. Diese Abnahme ist eine Auswirkung von Verkäufen aller nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften im Verlaufe der ersten Sanierungsperiode. Was nicht unbedingt zum Betriebe des Hotels notwendig war, wurde in Geld umgesetzt, um aufgelaufene Zinsen zu bezahlen und andere Gläubiger zu befriedigen. Die Grundpfandschulden sind in dieser Zeit von Fr. 14 343 995 im Jahre 1923 auf Fr. 17 040 054 im Jahre 1935 gestiegen. Bei einer Abnahme der Grundsteuerschätzungswerte um Fr. 161 000 haben die Schulden um Fr. 2 696 059 oder um 18,7 % zugenommen.

Für die Zeitspanne von 1915 bis 1935 stehen mir die Zahlenbilder von 40 Hotels zur Verfügung. Die Grundsteuerschätzungswerte dieser Hotels haben von Fr. 17 727 920 im Jahre 1915 auf Fr. 22 373 520 im Jahre 1935 oder um 26,2 % zugenommen. Die Schulden stiegen von Fr. 16 274 395 im Jahre 1915 auf Fr. 21 087 794 im Jahre 1935; das entspricht einer prozentischen Vermehrung von 29,5 %.

Dieses Zahlenmaterial der 40 genannten Hotels umfasst in bezug auf die Grundsteuerschätzungswerte 85 % und in bezug auf die Schuldkapitalien 89,3 % der Gesamtheit aller (60) Betriebe. Diese Resultate können mithin als für Interlakens typisch und faktisch angesprochen werden.

Wenn wir diese Veränderungen auf drei Perioden aufteilen, so erhalten wir das folgende Bild:

Vermehrung des	1915—1923	1923—1935	1915—1935
Grundsteuerkapitals . . .	— 1 %	+ 27,2%	+ 26,2%
Schuldkapitals . . . . .	+ 18,7%	+ 10,8%	+ 29,5%

Auf die Grundsteuerkapitalansätze von 1915 berechnet, ergibt sich eine Verschlechterung im Verschuldungsstand von 91,3 % im Jahre 1915 auf 118,0 % im Jahre 1935. (Grundsteuer: Schuld = 100 : x).

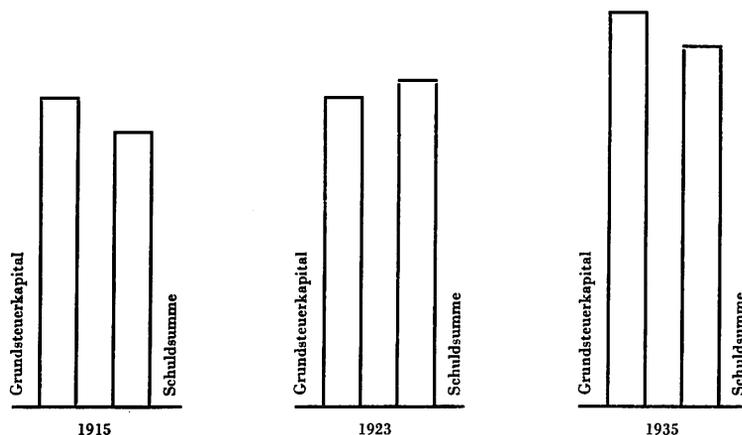
Rechnen wir die gefundenen Prozentzahlen auf das ganze Hotelkapital Interlakens um, so ergibt sich für

1915 ein Grundsteuerkapital von Fr. 20 716 419 und ein Schuldkapital . . . von Fr. 18 360 535
1923 ein Grundsteuerkapital von Fr. 20 509 255 und ein Schuldkapital . . . von Fr. 21 793 955

1935 ein Grundsteuerkapital von Fr. 25 882 680 und ein  
Schuldkapital. . . von Fr. 23 776 894

Die Überschuldung von 1923 ist in der Folge durch Erhöhung der Grundsteuerschätzungen ausgeglichen worden.

Durch diese Vermehrung der Grundsteuerschätzungswerte, infolge der Schätzungsrevision nach 1923, ist die weitere Vermehrung der Schulden im tatsächlich erfolgten Ausmass erst ermöglicht worden. Es muss daher festgestellt werden, dass sich diese Erhöhung des Grundsteuerkapitals volkswirtschaftlich ungünstig ausgewirkt hat.



#### 4. Grundsteuerrevisionen und Hotelkapital

Aus meiner Arbeit von 1918 steht mir Vergleichsmaterial für frühere Schätzungserhöhungen zur Verfügung. Wie schon mitgeteilt worden ist, habe ich damals von 1856 an dreizehnmal einen Querschnitt durch das Hotelgewerbe des Dorfes Aarmühle, des heutigen Interlaken, gelegt, und ich kann daher die Grundsteuerschätzungssummen und auch die Summen der Schuldkapitalien dieser früheren Arbeit entnehmen. Es ist nun von Interesse, festzustellen, aus welchen Gründen sich während den verschiedenen Zeitabschnitten die Schätzungswerte in meinen Tabellen verändert haben. In Tabelle 2 gebe ich ein Bild der Vermehrung des rohen Grundsteuerkapitals von 1856 bis 1915. Die Tabelle 3 behandelt die Zunahme der Grundsteuerschätzungswerte der Hotelgebäude, und aus Tabelle 4 ist der Anteil der Neubauten und der bereits bestehenden Gebäude an der Vermehrung der Gebäudeschätzungen ersichtlich.

Aus diesem Tabellenmaterial kann ersehen werden, dass die grösste Vermehrung des rohen Grundsteuerkapitals, nämlich 64,8 %, durch Hotelbau entstanden ist. Dieser Hotelbau gliedert sich in Aufwendungen für Neubauten, mit nur 23,5 %, und Meliorationen auf bereits bestehenden Gebäuden, mit 76,5 % des Gesamtaufwandes. Besonders instruktiv ist die Tabelle 4, aus der ganz deutlich abgelesen werden kann, dass die meisten Neubauten zuerst verhältnismässig klein erstellt und später ausgebaut worden sind. Die Neubauten

haben die älteren, bereits bestehenden Hotels immer wieder zu Verbesserungen und Umbauten gezwungen.

Aus dem ganzen Zahlenmaterial ist nirgends ersichtlich, dass die steuer-technischen Gründe ausschlaggebend für die Erhöhung des Grundsteuerkapitals gewesen wären. Selbstverständlich haben die Schätzungsrevisionen der Jahre 1856, 1866, 1876, 1893 und 1906 eine Erhöhung der Grundansätze gebracht, aber diese Erhöhung blieb jeweils bescheiden und drängt sich im Rahmen des Gesamtaufbaues des Hotelgewerbes nicht auf.

Die Schätzungsrevision von 1856 können wir nicht beurteilen. Sie schuf die Basis zu meinem Zahlenmaterial. Bei der Revision von 1866 wäre der Verdacht auf die Funktion der «Steuerschraube» nicht abzulehnen, wenn nicht

Tabelle 2 Die Vermehrung des rohen Grundsteuerkapitals

Periode	Vermehrung			Periode	Vermehrung		
	Art	Summe	%		Art	Summe	%
1856—1860	a <sup>1)</sup>	187 676	0,9	1885—1890	a	105 264	0,5
	b		27,6		b		1,56
1860—1865	a	420 034	2,2	1890—1895	a	1 617 830	8,6
	b		48,6		b		22,6
1865—1870	a	2 330 050	12,4	1895—1900	a	2 907 186	15,4
	b		181,2		b		32,9
1870—1875	a	1 574 380	8,3	1900—1905	a	2 587 291	13,75
	b		43,5		b		22,3
1875—1880	a	1 633 830	8,7	1905—1910	a	3 310 189	17,6
	b		31,5		b		23,2
1880—1885	a	215 560	1,1	1910—1915	a	1 902 214	10,0
	b		3,1		b		11,5

<sup>1)</sup> a = absolute Vermehrung  
b = relative Vermehrung

Tabelle 3 Die Zunahme der Grundsteuerschätzungswerte der Hotelgebäude

Periode	Vermehrung			Periode	Vermehrung		
	Art	Summe	%		Art	Summe	%
1856—1860	a	107 200	0,88	1885—1890	a	41 500	0,3
	b		21,8		b		0,7
1860—1865	a	325 900	2,6	1890—1895	a	618 260	5,07
	b		54,8		b		11,6
1865—1870	a	1 881 400	15,4	1895—1900	a	1 653 740	13,6
	b		207,5		b		27,8
1870—1875	a	1 556 100	12,8	1900—1905	a	1 141 500	9,38
	b		55,5		b		15,0
1875—1880	a	559 900	7,06	1905—1910	a	2 350 900	19,3
	b		19,7		b		27,2
1880—1885	a	78 000	0,6	1910—1915	a	1 550 500	12,7
	b		1,4		b		13,7

Tabelle 4  
Anteil der Neubauten und der  
bereits bestehenden Gebäude an der Vermehrung der Gebäudeschätzungen

Periode	I	II		III	Von I entfallen	
	Vermehrung der Gebäude- schätzungswerte	Zahl der Neu- bauten	Auf Neubauten entfallen	Auf bestehende Gebäude entfallen	auf II %	auf III %
1856—1860 . . . . .	107 200	3	92 210	11 990	88,8	11,2
1860—1865 . . . . .	325 900	0	0	325 900	0	100
1865—1870 . . . . .	1 881 400	4	330 400	1 551 000	17,6	82,4
1870—1875 . . . . .	1 556 100	0	0	1 556 100	0	100
1875—1880 . . . . .	859 900	1	55 000	804 900	6,4	93,6
1880—1885 . . . . .	78 000	1	75 000	3 000	96,2	3,8
1885—1890 . . . . .	41 500	0	0	41 500	0	100
1890—1895 . . . . .	618 260	6	229 000	189 260	69,4	30,6
1895—1900 . . . . .	1 653 740	2	210 000	1 443 740	32,1	67,9
1900—1905 . . . . .	1 141 500	15	1 080 900	60 600	94,7	5,3
1905—1910 . . . . .	2 350 900	4	483 400	1 867 500	20,8	79,2
1910—1915 . . . . .	1 550 500	3	101 000	1 449 500	6,5	93,5
	12 164 900	39	2 859 910	9 302 990	23,5	76,5

eben in dieser Zeit vier neue Hotels gebaut und die vorher bestehenden Häuser vergrössert worden wären, zum Teil, um mit den Neubauten konkurrieren zu können, und andererseits, weil damals der Fremdenstrom, infolge der günstigen Konjunktur und der guten Witterung der Sommermonate, stetig zunahm.

Die Revision von 1876 zeichnet sich in unsern Zahlen kaum ab. Die Vermehrung der Grundsteuerekapitalsumme ist die Folge eines Neubaus.

Die Nachschätzung von 1893 blieb ebenfalls bescheiden. Die Vermehrung in unserem Zahlenmaterial ist auf 6 Neubauten zurückzuführen.

Bei der Revision von 1906 wurde durch die Gemeindebehörden, in einschichtiger Weise, der Erhöhungsdrang des Staates abgebremst, und die Vermehrung des Grundsteuerekapitals im folgenden Jahrzehnt ist auf 19 Hotelneubauten zurückzuführen.

Nach dieser kurzen Besprechung der einzelnen Schätzungsrevisionen kann die Ansicht als begründet gelten, dass eine Zunahme der Gebäudeschätzungswerte und damit der Grundsteuerschätzung nur stattgefunden hat, wenn sie auf Vermehrung der Anzahl der Gebäude durch Zukauf, Ausbau oder Neubau beruhte.

Die Grundsteuerschätzungsrevision nach 1923 war anderer Art und zeichnet sich im nachfolgenden Zahlenbild durch ihr scheinbar unbegründetes Ausmass ab.

Die Tatsache, dass seit 1915 nicht nur keine Neubauten und auch keine Logierbettenvermehrung vorgekommen ist, sondern dass sogar 6 Hotelunternehmungen durch Aufgabe des Beherbergungsrechtes ausgeschieden sind, lässt die aus der Tabelle 5 ersichtliche Vermehrung des Grundsteuerekapitals mit mehr als  $4\frac{1}{2}$  Millionen Franken innert dem letzten Jahrzehnt als unbegründet erscheinen.

Tabelle 5

Jahr	Neubau	Vermehrung des Grundsteuerkapitals
		Fr.
1856—1860. . . . .	2	187 676
1860—1865. . . . .	—	420 034
1865—1870. . . . .	4	2 330 050
1870—1875. . . . .	—	1 574 380
1875—1880. . . . .	1	1 633 830
1880—1885. . . . .	1	215 560
1885—1890. . . . .	—	105 264
1890—1895. . . . .	6	1 677 830
1895—1900. . . . .	2	2 907 186
1900—1905. . . . .	15	2 587 291
1905—1910. . . . .	4	3 310 189
1910—1915. . . . .	3	1 902 214
1915—1923. . . . .	— 6	— 344 603 <sup>1)</sup>
1923—1935. . . . .	—	+ 4 645 100 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Verminderung      <sup>2)</sup> Vermehrung

## 5. Entwicklung des Grundsteuer- und Schuldkapitals in der Gemeinde Interlaken

Die Zahl der in den Tabellen 2 bis 5 verarbeiteten Unternehmungen ist eine beschränkte, und es scheint mir daher notwendig, zu untersuchen, wie sich die letzte Schätzungsrevision auf das Grundsteuerkapital der gesamten Liegenschaften in der Gemeinde Interlaken ausgewirkt hat.

Interlaken, das frühere Aarmühle, blickt auf die folgende Bevölkerungszunahme zurück <sup>1)</sup>:

Jahr . . . . .	1764	1818	1846	1850	1856	1860	1870
Seelen . . . . .	397	529	1052	1054	1236	1364	1899
Jahr . . . . .	1880	1888	1900	1910	1920	1930	
Seelen . . . . .	2085	2014	2962	3765	3593	3771	

Noch im Jahr 1856 betrug das Grundsteuerkapital der Gemeinde nur Fr. 1 876 940 und die grundpfändlich versicherte Schuld nach dem Schuldenabzugsregister Fr. 573 666.

Im Jahr 1914 war das Grundsteuerkapital auf Fr. 40 860 070 und das Schuldkapital auf Fr. 26 150 730 gestiegen <sup>2)</sup>.

Diese grosse Vermehrung, sowohl der Grundsteuerschätzungen als auch der Schuldkapitalien, war die Folge einer entsprechenden wirtschaftlichen Entwicklung. Seit 1914 bis 1935 aber hat der Besucherstrom — der zur Haupt-

<sup>1)</sup> Gurtner, 1918, S. 59.

<sup>2)</sup> Ebenda, S. 44.

sache den Wirtschaftsertrag aller Anlagen in diesem Kurort bestimmt — nur viermal die Zahlen von 1913 erreicht. Und trotzdem ist das Grundsteuerkapital auf Fr. 63 586 220 hinaufgeklettert, und das auf den betreffenden Liegenschaften versicherte Schuldkapital ist auf Fr. 31 780 581 gestiegen!

Seit dem Zusammenbruch des internationalen Fremdenverkehrs, mit dem Beginn des Weltkrieges, ist das Grundsteuerkapital in der Gemeinde Interlaken um 55,6%, allein auf den Hotelgrundstücken um 26,2%, gestiegen. Die grundpfändlich versicherten Schulden haben um 21,5%, die Hotelpfandschulden gesondert um 29,5% zugenommen.

Aus einem späteren Kapitel der vorliegenden Arbeit (Kapitel 11) werden wir ersehen können, dass, mit Ausnahme einer ganz kurzen Zeitspanne, die zwei Jahrzehnte seit 1914, für das Hotelgewerbe und damit für das Wirtschaftsleben im Untersuchungsgebiet eine Zeit des wirtschaftlichen Niedergangs bedeuteten. Wie war es nun möglich, dass während einer Zeit, da die kostspieligen Anlagen zum grössten Teil entwertet brachlagen, der Fiskus dazu kam, ihnen einen bedeutend höheren «Wert» beizumessen, als während der Zeit wirtschaftlichen Gedeihens?

## 6. Die legislatorische Entwicklung in ihrer Auswirkung auf das Grundsteuerkapital und die Werttheorien des Fiskus

Grundlegend für die Bestimmung dieses fraglichen höheren «Wertes» ist der Wortlaut von § 2, Absatz 3, des kantonbernischen «Dekrets betreffend die Veranlagung der Vermögenssteuer vom 23. Januar 1919», der verlangt, dass die Grundsteuerschätzung mindestens 80% der Brandversicherungssumme ausmachen müsse. Mit dieser Bestimmung, die meines Wissens erstmals im Dekret vom 22. Februar 1905 über die Grundsteuerschätzung der Gebäude aufgetaucht ist und die mit dem Steuergesetz vom 7. Juli 1918 Geltung erhielt in bernischen Landen, entstand die in der Folge verhängnisvolle Verkopplung von Feuerversicherung und Besteuerung.

Im Steuergesetz von 1881 war bestimmt worden, dass bei Gebäudeschätzungen sowohl der Bauwert als auch der Verkehrswert auszumitteln seien, wobei die kleinere dieser Schätzungen als Grundlage der Versicherung dienen sollte. Im Brandversicherungsgesetz vom 1. März 1914 wurde dann die Ermittlung des Verkehrswertes als Regel fallen gelassen und bestimmt, Gebäude seien zum Zustandswert einzuschätzen. Als «Zustandswert» wurde der Bauaufwand weniger Abnutzung verstanden. Die Ermittlung des Verkehrswertes war nur als Ausnahme noch gestattet. Diese Praxis wurde dann, wie oben erwähnt, in das Steuergesetz von 1918 aufgenommen. Die einschlägigen Paragraphen lauten wie folgt:

«Art. 12. Die Grundsteuerschätzung ist nach dem wahren Wert des Grundeigentums unter Berücksichtigung aller massgebenden Faktoren einzusetzen.

Speziell für die Gebäude soll die Schätzung, abgesehen von dem Wert des Grund und Bodens, auf welchem sie stehen, in der Regel dem für die Brandversicherung massgebenden Werte gleichkommen. Dabei ist jedoch einem

durch besondere Verhältnisse bewirkten Mehr- oder Minderwert im einzelnen Falle angemessen Rechnung zu tragen.»

Wie oben schon erwähnt worden ist, hat das grossrätliche Dekret vom 23. Januar 1919 in § 2, Absatz 3, die Bindung der Grundsteuerschätzung an die Brandversicherung noch verstärkt, indem dekretiert wurde:

«Die Grundsteuerschätzung muss mindestens 80 % der Brandversicherungssumme ausmachen. In Fällen, wo durch die Brandversicherungsanstalt der Verkehrswert gemäss Art. 25, Absatz 3, des Brandversicherungsgesetzes besonders festgestellt wird, soll die Grundsteuerschätzung wenigstens der Verkehrswertschätzung gleichkommen.»

Damit war die Möglichkeit, in einzelnen Fällen besonderen Verhältnissen, die einen Mehr- oder Minderwert bewirken, angemessen Rechnung zu tragen — wie dies das Gesetz von 1918 bestimmte — ganz bedeutend eingeschränkt worden.

Diese Massnahmen des Grossen Rates haben die Versicherungsmission der Brandversicherungsanstalt beeinträchtigt und die historische Rolle der Grundsteuerschätzung als Wertmesser für den Hypothekarkredit in Frage gestellt. Die Verkoppelung von Versicherung und Besteuerung hätte sich in ruhigen Zeiten, bei normalem Geschäftsgang, nicht so unglücklich auswirken können, wie während der Nachkriegszeit, als durch Warenknappheit und Vertrauensschwund die bisherigen «Wertschätzungen» aus dem gewohnten Geleise geworfen wurden.

Der Wirtschaftsaufbau zum Status von 1914 erfolgte während einer Zeit der Erstarkung des Geschäftslebens, während vier Jahrzehnten des Friedens. Erhöhungen der Grundsteuerschätzungen wurden, wie ausgeführt worden ist, nur zögernd und in kleinen Stufen vorgenommen. Der Begriff der «Grundsteuerschätzung» wurde im Verlauf der Jahre sakrosankt und selbst für die Festlegung der Beleihungsgrenze im Immobiliarkreditgeschäft übte er seine klare und anerkannte Funktion als Wertmesser aus.

Die kantonale Hypothekarkasse ging in der Beleihung von Liegenschaften bis zu  $\frac{2}{3}$  der Grundsteuerschätzung, maximal Fr. 100 000 im einzelnen Falle, und auch die Kantonalbank sowie die privaten, das Immobiliarkreditgeschäft pflegenden Banken anerkannten die Grundsteuerschätzung als Wertmesser vorbehaltlos.

Die Veränderung der Grundsteuerschätzung ist von zwei Seiten aus möglich: von seiten des Bodenwertes und von seiten des Bauaufwandes für die dem Boden folgenden Gebäude. Eine rasche und einschneidende Erhöhung der Schätzungswerte wäre gemeinhin eher von seiten des Bodens, der, wegen seiner Unvermehrbarkeit bei zunehmender Bevölkerung, spekulativ gehandelt wird, zu erwarten, als von seiten der Gebäude; besonders dort, wo, wie in der Landwirtschaft, die Gebäude nicht luxuriösen Ansprüchen zu dienen hatten. Nicht so im Hotelgewerbe.

Ich habe bereits in meiner Arbeit von 1918 das Verhältnis zwischen Gebäudewert und Umschwungs- und Bodenwert untersucht und lasse zur Illustration hier eine Zahlenreihe folgen:

Tabelle 6

Setzen wir das rohe Grundsteuerkapital als Einheit (= 100), so entfallen für:

1856	auf die Gebäude	72,2 %	auf den Umschwung	27,8 %
1860	» »	69,0 %	» »	31,0 %
1865	» »	70,9 %	» »	29,1 %
1870	» »	73,7 %	» »	26,3 %
1875	» »	84,0 %	» »	16,0 %
1880	» »	76,5 %	» »	23,5 %
1885	» »	72,2 %	» »	27,8 %
1890	» »	75,0 %	» »	25,0 %
1895	» »	67,8 %	» »	32,2 %
1900	» »	65,2 %	» »	34,8 %
1905	» »	61,4 %	» »	38,6 %
1910	» »	63,2 %	» »	36,8 %
1915	<sup>1)</sup> » »	65,1 %	» »	34,9 %
1923	<sup>2)</sup> » »	85,0 %	» »	15,0 %
1935	<sup>3)</sup> » »	84,0 %	» »	16,0 %

Für die Höhe der Grundsteuerschätzung war mithin im Hotelgewerbe von jeher der Bauaufwand ausschlaggebend, obzwar auch die stetige Vermehrung der Wertschätzung des Bodens sich in unserem Zahlenmaterial abzeichnet.

Auch bei früheren Grundsteuerschätzungsrevisionen waren für die Bestimmung des «Wertes» des Bodens die erzielten Preise im Liegenschaftshandel für den Fiskus massgebend gewesen. Bei der Schätzungsrevision nach 1923 gaben die erzielten Kaufpreise der Jahre 1914 bis 1918 den Anstoss für die Erhöhung der Schätzungen des Bodens.

Die Grundsteuerschätzungssumme von Grund und Boden in der Gemeinde Interlaken betrug anno 1915 Fr. 11 245 540. Die Schätzung wurde in der Folge um Fr. 6 841 530 auf total Fr. 18 087 070 im Jahre 1935 oder um 60,8 %(!) erhöht. Zur Begründung dieser Massnahme diente die Tatsache, dass die im Liegenschaftshandel erzielten Kaufpreise der Jahre 1914 bis 1918 in dieser Gemeinde durchschnittlich um 63,9 % über der Grundsteuerschätzung standen.

Ich habe mir nun die Mühe genommen, festzustellen, ein wie grosser Prozentsatz der Gemeindeoberfläche, ausgedrückt im Schätzungswert, an dieser Wertsteigerung Anteil hatte. Es ergab sich das folgende Bild:

Jahr . . . . .	1914	1915	1916	1917	1918
Anteil der handändernden Grundstücke am Total-Grundsteuerkapital . . . . .	2,3 %	0,6 %	0,3 %	0,4 %	1,6 %

<sup>1)</sup> Gurtner 1918, S. 79.

<sup>2)</sup> Gurtner 1933, S. 75.

<sup>3)</sup> Neue Erhebungen. Tabelle 7.

Weil anno 1914 2,3 % einen Kaufgewinn erzielten, so mussten auch die übrigen 97,7 % in der Schätzung entsprechend erhöht werden. Weil anno 1915 0,6 % einen Mehrwert erzielten, so mussten auch die übrigen 99,4 % des Mehrwertes teilhaftig werden! usw. Diese Logik des Fiskus ist zu einfältig, um weiter besprochen zu werden. Aber eine derartige Steuerpolitik ist gefährlich, da sie zu Überschätzungen führt, und in unserem Falle ist der Schaden um so grösser, da, wie oben angeführt, das Immobilienkreditgeschäft mit der Grundsteuerschätzung verkoppelt ist.

Nachdem wir die Ursachen der Grundsteuerkapitalvermehrung von seiten des Bodens festgestellt haben, wollen wir untersuchen, aus was für Gründen die Schätzungen der Gebäude zugenommen haben; auch dort, wo kein Weiterausbau stattgefunden hat.

Eine Vermehrung der Schätzung der Gebäude kann nur als berechtigt anerkannt werden, wenn durch Anbau oder Aufbau die Logierfähigkeit, d. h. die Zahl der Betten, erhöht worden ist. Es ist auch denkbar, dass ohne Bettenvermehrung durch innern, meist kostspieligen Ausbau eine Erhöhung der Einnahmen je Logiernacht erreicht wird. Die Zuleitung von Fliesswasser darf aber unter keinen Umständen als Wertvermehrung angesprochen werden, denn die Einnahmen konnten durch diese Wasserinstallation nur in Ausnahmefällen und vorübergehend tatsächlich vermehrt werden.

Im Verlaufe des Weltkrieges 1914—1918 wurde durch die sinnlose Zerstörung und durch die vollkommene Umstellung der Wirtschaft auf die Bedürfnisse des Krieges eine starke Verteuerung der Lebenshaltung verursacht. Nach Ansicht der Leitung der Brandversicherungsanstalt des Kantons Bern hat sich die Verteuerung der Baukosten von 1916 an fühlbar gemacht. Diese Teuerung schätzt die Brandversicherungsanstalt nach den Erfahrungen ihrer amtlichen Schätzer

für 1919/20 bereits auf rund 180 % (Stand von 1914 = 100)			
» 1929/30 noch	»	»	170—175 %
» 1935/36	»	»	160 %.

Vom reinen Versicherungsstandpunkt aus betrachtet, wäre es nun an der Zeit gewesen, die kostenbildenden Vorgänge auf dem Baumaterial- und Arbeitsmarkt zu beobachten und einen Baukostenindex aufzustellen. Schon vom ersten Tage des Krieges an stand mit Gewissheit fest, dass ein Krieg kein Dauerzustand sein kann und dass die Störungen im Wirtschaftsbild mit der Zeit wieder verschwinden müssen. Für die Brandversicherungsanstalt stellte sich die Frage der Nachversicherung, d. h. der Nachschätzung der Gebäude mit fortschreitender Teuerung. Im Jahr 1918 hat man sich entschlossen, wie folgt vorzugehen: Bauwert 1914 + 30 %. Zudem wurde eine sogenannte Nachversicherung für den Entschädigungsfall beschlossen, die die Möglichkeit schaffte, im Brandfall eine Entschädigung auszurichten, die, bei Wiederaufbau, den tatsächlichen Baukosten nahe kam. Die theoretisch allein richtige Lösung der Versicherung und Entschädigung nach einem Baukostenindex war nicht möglich, da, wie selbst später die Direktion des Innern des Kantons Bern an

den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates ausführte, «Rücksicht sowohl auf den Hypothekarkredit als auch auf die Steuerordnung geboten war. Die Erhöhung der Gebäudeschätzungen hätte zwangsläufig einer Erhöhung der Grundsteuerschätzungen und diese in vielen Fällen einer höheren Belehnung und damit einer grösseren Verschuldung gerufen»<sup>1)</sup>. Die schon nach 1923 durchgeführte Höhererschätzung der Hotelgebäude hatte eine ganz bedeutende Vermehrung der Schulden bereits zur Folge gehabt, als diese Überlegungen dem Grossen Rat 1930 vorgetragen wurden. (Nach der Tat hält der Schweizer Rat!)

Zur Abschwächung der Erhöhung der Schätzungen der Hotelgebäude, zwecks Anpassung an die Baukosten wollte die Brandversicherungsanstalt, schon bei Anhandnahme der Nachschätzungen seit 1922 für entwertete Liegenschaften, wie Hotelgebäude, von sich aus den Verkehrswert feststellen. Diese Feststellung lag und liegt noch heute auch im Interesse der Anstalt, da sie bei Nichtwiederaufbau die Grundlage für die Entschädigung des Brandgeschädigten abgibt. Die Anstalt wurde an diesem Vorgehen von seiten der kantonalen Kreditinstitute gehindert. Als sie anlässlich des «Bundesbeschlusses über das Pfandnachsverfahren für die Hotel- und Stickereiindustrie vom 30. September 1932» die Verkehrswertermittlung für alle Sanierung beantragenden Hotels vorschlug, wurde sie erneut durch die Banken an diesem Vorgehen gehindert, da diese in der automatischen Herabsetzung der Grundsteuerschätzung auf den neu ermittelten Verkehrswert eine Beeinträchtigung ihrer wohl erworbenen Gläubigerrechte (?) erblickten. Die Brandversicherungsanstalt liess es in ihrer Stellungnahme zu diesem Problem nicht an Deutlichkeit fehlen: «Die Brandversicherungsanstalt ersetzt die Werte, welche durch Feuer zerstört werden, nicht aber solche, welche aus anderweitiger Ursache schon vor dem Brand untergegangen waren. Ihr Zweck ist ausschliesslich die Feuerversicherung; sie betreibt nicht Kreditversicherung und auch nicht Wertverlustversicherung. Die Anstalt verspricht nirgends und niemandem Ersatz für Verluste, die zufolge Kreditgewährung erwachsen...»

«Ein Verkehrswert, welcher tiefer steht als der Zustandswert, setzt eine Entwertung des Gebäudes in irgendeinem Zeitpunkte und aus irgendeinem Grunde voraus. Die Einschätzung zur Versicherung fördert diesen Zwiespalt zwischen Zustandswert und Verkehrswert zutage; sie schafft ihn nicht, sondern bringt nur zum Ausdruck, was sich als bereits bestehend vorfindet. Das Missverhältnis zwischen Verkehrswert und Zustandswert steht mit der Gebäudeversicherung in keinem ursächlichen Zusammenhang.

Wenn infolge gründlich verändertem Reiseverkehr der Verkehrswert einzelner Hotels stark zurückgegangen ist, so trägt die Brandversicherungsanstalt daran sicher keine Schuld. Wieso ihr dann zumuten, sie solle das Hotel im Brandfalle, bei Nichtaufbau, bedeutend teurer vergüten, als ein Dritter dafür bezahlt hätte? Der Eigentümer erleidet den Verlust ja nicht zur Zeit des Brandes und auch nicht infolge des Brandes. Er muss eine bereits früher

---

<sup>1)</sup> Vortrag der Direktion des Innern an den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates betreffend die Schätzungsneuordnung bei der kantonalen Brandversicherungsanstalt (Januar 1930).

eingetretene Wertverminderung abschreiben, wenn er diese Abschreibung bisher immer noch hinausgeschoben hatte.

In der gleichen Lage findet sich der Gläubiger. Wer auf Hotels zu weitgehend kreditiert hat, sei es Bank oder Privater, wird seine Forderung heute zum Teil als gefährdet ansehen müssen. Er gibt sich der Selbsttäuschung hin, wenn er glaubt, seine Rechte seinen unerschüttert, solange keine Verkehrswerte in den Büchern stehen<sup>1)</sup>.

Diese logischen und versicherungstechnisch klaren Überlegungen hat daraufhin die Hypothekarkasse des Kantons Bern mit dem opportunistischen Antrag erledigt «es möchte der Brandversicherungsanstalt nahegelegt werden, von der Durchführung ihres Beschlusses über die Verkehrswertausmittlung bei Hotel-sanierungen Umgang zu nehmen und die zuwartende Haltung im Sinne des Regierungsratsbeschlusses vom 1. Juli 1922 fort dauern zu lassen»<sup>2)</sup>. Dies war die Lage im Januar 1934.

In Ergänzung dieser Darlegungen möchte ich noch darauf aufmerksam machen, dass das von den Schätzern der Brandversicherungsanstalt behauptete Ausmass der heute noch bestehenden Teuerung in Baugewerbe mit dem von verschiedenen Stellen errechneten Baukostenindex nicht übereinstimmt.

Das statistische Amt der Stadt Zürich, beispielsweise, gibt den Gesamtbaukostenindex für 1934 mit 135,8 (1914 = 100) an. Die bernische Brandversicherungsanstalt aber operiert mit folgenden Zahlen:

1919/20	180 %
1929/30	170—175 %
1935/36	160 % (siehe S. 14).

Auch hier haben wir wiederum die Erscheinung, dass nach genauer wissenschaftlicher Methode festgestellte Tatsachen nicht beachtet und nicht verwendet werden.

Ich resumiere: die Banken glauben die Grundsteuerschätzungen auf der Höhe halten zu müssen, auf welcher sie sie seiner Zeit belehnt haben, und die Brandversicherungsanstalt möchte einerseits die Versicherungssummen so hoch ansetzen, dass ein Wiederaufbau im Brandfalle finanziert werden kann, und doch dann, für den Fall des Nichtausbaus nach einem Brande, neben dem Bauwert auch den Verkehrswert berücksichtigen.

Hohe Grundsteuerschätzungen bedeuten für den Eigentümer grosse Steuerlasten. Und die Unmöglichkeit, aus Rücksicht auf diese Lasten, genügend hoch gegen Brand zu versichern, bringt den Eigentümer in Gefahr, nach einem Brand nicht genügend Geld für den Wiederaufbau zu erhalten. Die Verkehrswertermittlung würde die Brandversicherungsanstalt vor zu hoher Auszahlung im Falle des Nichtwiederaufbaues nach einem Brandfall schützen und würde

<sup>1)</sup> Bericht der Brandversicherungsanstalt des Kantons Bern: «Verkehrswertausmittlung bei Hotel-sanierung; Bemerkungen zum Mitbericht der Hypothekarkasse». 1934.

<sup>2)</sup> Mitbericht der Hypothekarkasse des Kantons Bern zur Eingabe der Brandversicherungsanstalt des Kantons Bern vom 22. Dezember 1933 betreffend Verkehrswertausmittlung bei Hotel-sanierungen.

zudem dem Eigentümer und Steuerschuldner gestatten, die Grundsteuerschätzung und damit die Steuerbelastung zu senken.

Das Resultat dieser sich widerstrebenden Interessen der beteiligten Staatseinstitute bedeutet neben dem hohen Steuerdruck vor allem eine Verteuerung der im Bedarfsfalle nicht vollwirksamen Versicherung. 1934 zahlte man in Bern 1,5 ‰, in Zürich aber nur 0,6 ‰<sup>1)</sup> und in Basel gar nur 0,4 ‰ als Prämie auf die Versicherungssumme. Die Brandversicherungskosten stellten sich also in Bern, bei mangelhafter Zweckerfüllung, um 150 % teurer als in Zürich und 275 % teurer als in Basel.

Die Verkoppelung von Versicherung und Besteuerung ist unlogisch. Die «Wert»-Ermittlung richtet sich bei der Versicherung nach dem Aufwand, der im Falle der Zerstörung des Objektes für dessen Ersetzung notwendig wäre. Dieser «Ersetzungsaufwand» hat sich in den vergangenen Jahren zeitweise fast verdoppelt.

Die «Wert»-Ermittlung für die Besteuerung aber sollte sich nach dem Nutzen, den ein Objekt seinem Eigentümer einbringt, richten. Dieser Nutzen ist in den vergangenen Jahren zeitweise auf ein Nichts zusammengesunken.

Das Auftreten dieser «Wert»-Schere beweist die Unsachlichkeit in der bernischen Steuergesetzgebung.

Ich habe diesen Abschnitt über die Gründe der ständigen Vermehrung des Grundsteuernkapitals in guten und in schlechten Zeiten besonders ausführlich behandelt, da es mir daran gelegen war, zu zeigen, dass das heutige bernische System nicht sachlich gerechtfertigt ist. Es arbeitet mit «Werttheorien», die wissenschaftlicher Betrachtung nicht standhalten, und, um die Verhältnisse noch unklarer zu gestalten, spielen die Geschäfte des Bodenkredites und der Feuerversicherung — beide vom steuereinnehmenden Staate betreut — im vorliegenden Drama des bernischen Steuerzahlers eine ausschlaggebende Rolle.

Nicht nur die Vermehrung der Schulden der Hotellerie um rund 30 % während einer Zeit wirtschaftlichen Niedergangs ist durch dieses «System» ermöglicht und damit verwirklicht worden, sondern auch die bäuerliche Verschuldung fusst auf gleichen Grundlagen. Wenn in Zeiten der Lebensmittelknappheit ein Bauernwesen überzahlt wurde, so steigerte diese Überzahlung, in ihrem Übergriff auf die Grundsteuerschätzungen aller umliegenden Bauerngüter, deren Kreditfähigkeit. Die staatliche Hypothekarkasse fragt aber bei ihrer Beleihungstätigkeit niemals nach der wirtschaftlichen Lage, d. h. der Kreditwürdigkeit des Grundpfandeigentümers; allein die Grundsteuerschätzung ist massgebend. Es sind daher schlussendlich die Spekulationskaufpreise ausschlaggebend für die allgemeine Schuldenvermehrung.

## 7. Die Kapitalinvestierungen im Hotelgewerbe des Kurortes Interlaken

Die Tätigkeit der Sektion Interlaken des Schweizer Hotelier-Vereins erstreckt sich auf die politischen Gemeinden Interlaken, Unterseen und Matten.

<sup>1)</sup> Für 1937 hat die zürcherische Anstalt eine Ermässigung auf 0,55 ‰ budgetiert.

In diesem Gebiete liegen 60 Hotels, die ich auf ihre heutige finanzielle Lage und auf die Frequenzverhältnisse der letzten zehn Jahre hin untersucht habe. Diese Hotels sind Mitglieder des Hotelierversains und sind Mitglieder der Genossenschaft zur Förderung des Hotelgewerbes des Berner Oberlandes. Die Hotelgenossenschaft ist ein Preiskartell, das seine Mitglieder zur Innehaltung von Minimalpreisen verpflichtet, die, die Geschäftslage und die Ausstattung des einzelnen Betriebes berücksichtigend, festgelegt sind. Ich habe die 60 untersuchten Hotels nach dem Minimalbettenpreis des Jahres 1935 in 8 Preisgruppen geordnet. Diese Minimalbettenpreise beziehen sich auf die Logiernacht und stufen sich ab von Fr. 7 bis auf Fr. 3.

Anhand des Grundbuches des Amtsbezirktes Interlaken habe ich die Schätzungen von Grund und Boden, der Gebäude und des Mobiliars, das als Zugehör den Grundpfandgläubigern haftet, sowie die einzelnen pfandversicherten Schuldkapitalien, mit Anmerkung des Pfandranges, festgestellt. Alle Angaben beziehen sich auf die Zeit vom April bis Juni 1935. Da besonders in diesen Krisenzeiten ständig einzelne Unternehmungen Kapitalveränderungen und Sanierungen vornehmen, so ist der Querschnitt des Frühjahres 1935 heute schon überholt, und einzelne Hotelunternehmer oder deren Gläubiger, die aus meinen Zahlenreihen die sie interessierenden Betriebe herausklügeln, werden Unstimmigkeiten zum heutigen Zustand entdecken. Diesen diene zur Aufklärung, dass meine Angaben genau die Kopie des Grundbucheintrages zur Zeit meiner Erhebungen im Jahre 1935 enthalten. Im übrigen sind für die Beurteilung der Gesamtverhältnisse kleine Verschiebungen ohne Bedeutung.

Noch im Jahre 1923 waren bei verschiedenen Unternehmungen im Berner Oberland die Mobilien nicht als Zugehör im Grundbuch vermerkt, und es hat mir bei meinen damaligen Untersuchungen die Schweizerische Mobiliarversicherungsgesellschaft in Bern in liebenswürdiger Weise die fehlenden Angaben gemacht. Diesmal brauchte ich diese Anstalt nicht zu bemühen.

Aus dem für jedes einzelne Hotel aufgearbeiteten Material ergibt sich ein genaues und umfassendes Bild der gesamten Hotellerie des Kurortes. Um die Anonymität des einzelnen Betriebes zu wahren, kann ich nur Gruppenangaben mitteilen und muss auf die Veröffentlichung der mir vorliegenden Einzelwerte verzichten.

In Tabelle 7 sind eigentlich nur die Angaben über die Bettenzahl und die Summe der Pfandschulden als feststehende Tatsachen anzusehen, während die Bedeutung der mitgeteilten Schätzungswerte der Anlagen schon durch den ersten Abschnitt der vorliegenden Arbeit heruntergesetzt worden ist. Immerhin wird im Staate Bern, wie wir gesehen haben, auch mit diesen «minderwertigen» Ziffern operiert, wenn es sich darum handelt, Schulden aufzukünden (von frischem Belehen werden wir nach knapp 2 bis 3 «besseren» Saisons wieder erzählen können) oder Steuern einzutreiben. Also auch diese Zahlen haben ihre Bedeutung.

Aus dieser Tabelle 7 ergibt sich ein Überblick über die Logierfähigkeit und die investierten Kapitalien je Preisgruppe auf dem Platze Interlaken.

Tabelle 7

Anzahl der Hotels	Betten	Grundsteuer-schätzung	Brand-versicherung	Zugehör	Grundsteuer-schätzung + Zugehör = Aktiven	Pfandschulden	Preis-gruppe
2	685	5 402 790	4 310 700	2 400 787	7 803 577	4 768 000	I
5	750	5 331 360	4 563 000	2 090 620	7 421 980	3 814 250	II
2	270	2 491 390	2 022 600	792 152	3 283 542	3 257 000	III
2	160	747 280	675 000	426 932	1 174 212	779 010	IV
11	1070	4 878 270	4 094 000	1 700 663	6 578 933	4 147 416	V
10	672	2 671 230	2 354 600	1 017 322	3 688 552	2 592 236	VI
7	470	1 950 830	1 607 500	713 808	2 664 638	2 179 630	VII
21	563	2 409 530	2 123 800	682 303	3 091 833	2 239 352	VIII
60	4640	25 882 680	21 751 200	9 824 587	35 707 267	23 776 894	

Die Angaben über die Pfandschulden sind mit Rücksicht auf die Möglichkeit des Vorhandenseins leerer Pfandstellen oder unbeliehener Schuldbriefe anhand der einzelnen Hotelbilanzen von 1934 überprüft worden.

Es war interessant, festzustellen, dass die heutigen Schulden, trotz der Vermehrung um 30 % auf den Bestand von 1915, in vielen Fällen unter dem effektiven Gesamtaufwand (den ich in meiner Arbeit von 1918 errechnet hatte)<sup>1)</sup> stehen. Es sind also schon bedeutende Kapitalien verloren gegangen, bevor die Bilanzen für 1934 aufgestellt werden konnten.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass neben dem in Tabelle 7 ausgewiesenen fremden Schuldkapital noch bedeutende eigene Mittel in Form von Aktienkapital und Eigenkapital (als Kapitalkonto verbucht) (siehe Kapitel 12) im Spiel stehen. Wir müssen sie beide, zum weitaus grössten Teil, als verloren betrachten.

685 Betten stehen zu einem Minimalpreis von Fr. 7 je Logiernacht zur Verfügung der Gäste. Die Bereitstellung dieser Betten beanspruchte seinerzeit einen Kostenaufwand von rund 8 Millionen und ergibt heute für Gemeinde und Staat ein Steuerobjekt von 5½ Millionen Franken. Auf ihnen haften heute noch beinahe 4,8 Millionen Franken Schulden.

750 Betten zum Minimalpreis von Fr. 6 stellen ein Steuerkapital von rund 5,3 Millionen dar, und auf ihnen haften noch 3,8 Millionen Pfandschulden.

Weitere 270 Betten zum Preis von Fr. 5,50 umfassen ein versteuerbares Kapital von 2½ Millionen, und auf ihnen lasten 3,2 Millionen Schulden.

Eine kleine Gruppe von 160 Betten zum Preis von Fr. 5 ergibt ein Steuerobjekt von ¾ Million und verzeichnet rund Fr. 780 000 an Schulden.

Die Mittelgruppe zum Bettenpreis von Fr. 4,50 zählt 1070 Betten und stellt ein Steuerkapital von 4,8 Millionen mit 4 Millionen Pfandschulden.

<sup>1)</sup> Gurtner 1918, S. 133 ff.

Weitere 672 Betten zum Preis von Fr. 4 bilden ein Steuerkapital von etwas mehr als 2,7 Millionen mit 2,6 Millionen Schulden.

Dann folgen weitere 470 Betten zum Preis von Fr. 3, 50 mit einem Grundsteuerkapital von fast 2 Millionen und etwas mehr als 2 Millionen Pfandschulden.

Zum Schluss kommen nochmals 2,4 Millionen Steuerkapital der 563 Betten zum Minimalpreis von Fr. 3 mit nochmals beinahe 2,2 Millionen Schulden.

Die vielen aufgezählten Millionen Steuerkapital kommen im Total auf 26, denen 23,8 Millionen an Grundpfandschulden gegenüberstehen.

Dieser Kurort verfügt über eine genügende Anzahl Betten, in allen Preislagen, um 4½ Tausend Besucher auf einmal beherbergen zu können.

Eine Ausrechnung von Verschuldungskoeffizienten erübrigt sich, da der Schätzungswert gegenüber dem Nutzwert der einzelnen Anlage übersetzt ist. Dafür aber gebe ich in Tabelle 8 für die einzelnen Preisgruppen die Verschuldung je Bett wieder und errechne auch die Grundsteuerschätzung je Bett.

Tabelle 8			Schulden je Bett	Grundsteuerschätzung je Bett
I.	Preisgruppe	à Fr. 7, 00	Fr. 6989	Fr. 8050
II.	»	à » 6, 00	» 5085	» 7111
III.	»	à » 5, 50	» 9869	» 7550
IV.	»	à » 5, 00	» 4868	» 4670
V.	»	à » 4, 50	» 3814	» 4570
IV.	»	à » 4, 00	» 4225	» 4080
VII.	»	à » 3, 50	» 4654	» 4150
VIII.	»	à » 3, 00	» 3572	» 3960

Aus dieser Aufstellung ersehen wir, dass die Grundsteuerschätzung in den Gruppen I, II, V und VIII die Schulden je Bett bedeutend übersteigt. Die Stellung der Gruppe III ist wegen der grossen Überschuldung auffallend. Am günstigsten steht die Gruppe IV da; das ausgeglichene Verhältnis zwischen Bettenpreis, Schuldsomme je Bett und Grundsteuerschätzung fällt im Rahmen des vorliegenden Zahlenbildes auf. Solche Relationen wären allen übrigen Preisgruppen zu wünschen. Wir werden aber später sehen, dass diese Gruppe IV ebenfalls die günstigsten Frequenzverhältnisse unter allen andern Gruppen aufweist.

Zum Vergleich mit Tabelle 8 gebe ich in der Folge die Schulden und die Grundsteuerschätzungen je Bett im Gesamtdurchschnitt des Berner Oberlandes (401 Hotels) aus dem Jahr 1923 wieder, wobei als Preisgruppen dieser Tabelle die 8 Preiskategorien der Oberländischen Hotelgenossenschaft zugrunde gelegt wurden.

Tabelle 9			Schulden je Bett	Grundsteuerschätzung je Bett
	Preisgruppe	1 a	Fr. 6624, 60	Fr. 6892, 40
	»	1 b	» 4654, 20	» 4617, 70
	»	1 c	» 4378, 40	» 4151, 90
	»	2 a	» 3356, 30	» 3492, 70

Preisgruppe		Schulden je Bett	Grundsteuerschätzung je Bett
	2 b	Fr. 3365, 70	Fr. 3309, 50
	» 2 c	» 2573, 20	» 2699, 80
	» 3 a	» 2427, 50	» 2444, 80
	» 3 b	» 2127, 90	» 2622, 70 <sup>1)</sup>

Die Zahlen aus Interlaken für 1935 übersteigen den Landesdurchschnitt des Jahres 1923 um ein Bedeutendes.

## 8. Die Finanzierung des Hotelgewerbes

In meiner Arbeit von 1923/1933 habe ich in zwei besonderen Abschnitten die Finanzierung in Theorie und Praxis untersucht. Dabei musste ich feststellen, dass die Art der Finanzierung in allen Gruppen oft unzweckmässig und kostspielig ist. Auf den 399 im Detail untersuchten Hotelliegenschaften hafteten im Jahre 1923 1733 Pfandtitel für einen Totalbetrag von Fr. 84 064 181. Nur Fr. 36 285 981 oder 43,1 % des Schuldkapitals waren als reine Hypothek im 1. Rang placiert. Weitere 3,4 % des Kapitals standen wohl im 1. Rang, waren aber nicht als reine Grundpfandhypotheken, sondern als durch Inhaberschuldbriefe und Eigentümerschuldbriefe versicherte Darlehen investiert und schlossen ausser der Personalhaftung des Eigentümers meistens die Haftung Dritter als Bürgen in sich.

Neben den erstrangigen Pfandtiteln waren 53,5 % der totalen Schuldsomme mit Fr. 45 218 200 in 915 Schuldtiteln im Nachgang pfandversichert und verbürgt durch 2 oder mehr Bürgen. Ich konnte nachweisen, dass im Berner Oberland, welches 3 Bataillone Soldaten stellt, beinahe ebensoviele erwerbstätige Männer und damit wohl die ganze Volkskraft des Landesteiles an die Hotelschulden gebunden sind.

Es scheint mir daher auch im Falle der vorliegenden Untersuchung wichtig zu sein, die Art der Finanzierung näher zu beleuchten. Ich tue dies wie in der zitierten Arbeit von 1923/1933 in Tabellenform.

Die Grundpfandschulden unterteile ich im nachfolgenden in Grundsulden und Kapitalschulden. Die Grundsulden sind nach dem herrschenden Steuergesetz bei der Festsetzung der Grundsteuern für den Staat abzugsberechtigt, nicht aber die Kapitalschulden. Unter Grundsulden nehme ich Schuldbrief und Gült (Art. 842 ff. ZGB), und die Kapitalschulden unterteile ich in Obligationenanleihen (Art. 875 ff. ZGB) und Schuldbriefe auf den Eigentümer (Art. 859, Abs. 2, ZGB) oder auf den Inhaber, die alle durch Grundpfandverschreibung versichert sind.

Die abzugsberechtigten Schuldbriefe bezeichne ich in der Folge als «Hypotheken», während ich für die vom Gesetzgeber mehr «benachteiligten» Schuldinstrumente die Bezeichnungen «Obligationen», «Inhaberschuldbriefe» und «Eigentümerschuldbriefe» anwende.

<sup>1)</sup> Gurtner 1933, S. 88.

Tabelle 10 12 Titel von 2 Hotels der Gruppe I

Pfandrang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	600 000				600 000	12,6
II . . . . .	3 868 000	568 000	3 300 000			81,2
III . . . . .	280 000				280 000	5,9
IV . . . . .	20 000				20 000	0,3
	4 768 000	568 000	3 300 000		900 000	100
%	100	11,9	69,3		18,8	

In der Hotelgruppe I finden sich 12 Grundpfandtitel. Nicht berücksichtigt wurden 3 Titel im I. Pfandrang mit Fr. 200 000 und im V. Pfandrang mit Fr. 300 000, da es sich um «leere Pfandstellen» handelt, denen keine Schuldverpflichtung gegenübersteht. Es sind dies Sanierungsreserven, für die der Geldgeber noch fehlt. Die 12 Grundpfandtitel und Schuldverpflichtungen lauten auf ein Kapital von Fr. 4 768 000. 69,3 % der Schuldsomme sind in Partialobligationen aufgeteilt. 18,8 % sind Eigentümerschuldbriefe und nur 11,9 % sind eigentliche Hypotheken, stehen aber als Nachgangshypotheken in den Büchern. Wir werden weiter unten sehen, wie ungünstig sich diese Finanzierung in bezug auf die Steuern auswirkt.

Tabelle 11 17 Titel von 5 Hotels der Gruppe II

Pfandrang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	2 964 250	2 284 250		680 000		77,7
II . . . . .	600 000	350 000		250 000		15,7
III . . . . .	200 000	200 000				5,2
IV . . . . .	50 000				50 000	1,4
	3 814 250	2 834 250		930 000	50 000	100
%	100	74,4		24,4	1,2	

Von den 5 Hotels sind 2 im Besitze einer Bank; d. h. es bestehen wohl zwei entsprechende, im Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaften, aber die Eigentümerrechte werden faktisch durch die betreffende Bank ausgeübt, da sie sämtliche Grundpfandforderungen in den Händen hat. Diese Forderungen sind in der obigen Tabelle in der Rubrik «Hypotheken» mit Fr. 1 509 250 enthalten. Daher kommt es, dass volle 74,4 % des Schuldkapitals auf Hypotheken und nur 24,4 % respektive 1,2 % auf Inhaber- und Eigentümerschuldbriefe entfallen. Wenn wir diese 2 Hotels aus der Tabelle entfernen, so ändert sich das Bild für die übrigbleibenden 3 Hotels wie folgt: Auf Hypotheken ent-

fallen 57,5 %, auf Inhaberschuldbriefe aber 40,4 % und auf Eigentümerschuldbriefe noch 2,1 % des verbleibenden Schuldkapitals von Fr. 2 305 000.

Tabelle 12 12 Titel von 2 Hotels der Gruppe III

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypothenen	Obligationen Anleihen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	1 320 000	1 320 000				40,5
II . . . . .	500 000	500 000				15,4
III . . . . .	500 000	200 000			300 000	15,4
IV . . . . .	330 000	80 000			250 000	10,1
V . . . . .	550 000	150 000			400 000	16,8
VI . . . . .	57 000			57 000		1,8
	3 257 000	2 250 000		57 000	950 000	100
%	100	69,2		1,6	29,2	

Auch in dieser Preisgruppe muss ein «Bankhotel» mit Fr. 500 000 aus der Rubrik «Hypothenen» herausgenommen werden. Von den Fr. 3 257 000 Schuldkapital sind für beide Hotels der Preisgruppe 69,2 % in Hypothenen, 1,6 % in Inhaberschuldbriefen und 29,2 % in Eigentümerschuldbriefen grundpfändlich versichert. Da das eine Hotel als Bankeigentum mit 100 % im Hypothenenkonto steht, ergibt sich für das andere Hotel eine Verteilung der Grundpfandschulden wie folgt: 63,7 % Hypothenen, 1,6 % Inhaberschuldbriefe und 34,7 % Eigentümerschuldbriefe. Dabei handelt es sich bei diesem zweiten Unternehmen um eine Pfandschuld von Fr. 2 757 000.

Mit den vorgängigen Preisgruppen verglichen, schneidet diese Gruppe nicht ungünstig ab, da die für die Staatssteuer abzugsberechtigten Hypothenen einen grossen Prozentsatz des Schuldkapitals ausmachen.

Tabelle 13 10 Titel von 2 Hotels der Gruppe IV

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypothenen	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	366 060	366 060				46,1
II . . . . .	155 000	110 000			45 000	20,0
III . . . . .	62 950	62 950				8,1
IV . . . . .	100 000			100 000		13,0
V . . . . .	45 000			45 000		6,3
VI . . . . .	50 000			50 000		6,5
	779 010	539 010		195 000	45 000	100
%	100	69,3		17,3	13,4	

Auch in dieser Gruppe ist die Finanzierung, vom steuertechnischen Standpunkte aus betrachtet, für die Hoteleigentümer nicht ungünstig, da 69,3 %

des Schuldkapitals auf Hypotheken entfallen; daneben aber stehen immerhin noch 17,3 % auf Inhaberschuldbriefe und 13,4 % auf Eigentümerschuldbriefe versichert im Grundbuch. Von den Hypotheken ist aber der grösste Teil — fast die Hälfte des totalen Schuldkapitals — in erster Hypothek investiert, also denkbar günstig placiert.

Tabelle 14 56 Titel auf 11 Hotels der Gruppe V

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	1 220 576	1 115 576		65 000	40 000	29,5
II . . . . .	1 953 000	1 183 000	500 000	120 000	150 000	47,1
III . . . . .	545 840	296 840		240 000	9 000	13,3
IV . . . . .	186 000	99 000		65 000	22 000	4,6
V . . . . .	103 500			103 500		2,6
VI . . . . .	50 500			45 000	5 500	1,2
VII . . . . .	10 000				10 000	0,2
VIII . . . . .	25 000				25 000	0,5
IX . . . . .	40 000			40 000		0,8
X . . . . .	13 000				13 000	0,2
	4 147 416	2 694 416	500 000	678 500	274 500	100
%	100	65,0	12,0	16,4	6,6	

Hier haben wir wiederum, wie in der ersten Preisgruppe, einen Kapitalkomplex von über 4 Millionen vor Augen. Damals handelte es sich um 2 Grossbetriebe, während wir es nun hier mit 11 Unternehmungen der Mittelklasse zu tun haben. Vom gesamten Schuldkapital von 4,1 Millionen sind 65 % in Hypotheken, schuldenabzugsberechtigt, verpfändet, während 12,0 % auf Obligationenanleihen, 16,4 % auf Inhaberschuldbriefe und 6,6 % auf Eigentümerschuldbriefe entfallen.

Tabelle 15 46 Titel von 8 Hotels der Gruppe VI

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	909 336	902 586			6 750	35,0
II . . . . .	513 150	253 150		260 000		19,8
III . . . . .	357 500	265 500		92 000		13,8
IV . . . . .	384 000	265 000		95 000	24 000	14,7
V . . . . .	243 000	183 000		5 000	55 000	9,4
VI . . . . .	122 000	25 000		97 000		4,8
VII . . . . .	41 750			26 000	15 750	1,7
VIII . . . . .	16 000			16 000		0,6
IX . . . . .	5 500				5 500	0,2
	2 592 236	1 894 236		591 000	107 000	100
%	100	73,3		22,8	3,9	

Von den Fr. 2 592 236 sind 73,3 % in Hypotheken angelegt und 22,8 % entfallen auf Inhaberschuldbriefe, und der kleine Rest von 3,9 % kommt auf Eigentümerschuldbriefe. Auffallend in dieser Preisgruppe ist die hohe Anzahl der Grundpfandtitel und der Pfandstellen. Die Beleihung im ersten Pfandrang geht bis zu 28,5 % der Totalsumme, im zweiten Pfandrang bis zu 54,8 %, und die folgenden Nachgangstitel bedingen zahlreiche Personalsicherheiten. Immerhin steigen hier die Hypotheken bis in den sechsten Pfandrang, dann folgen aber die Inhaber- und Eigentümerschuldbriefe.

Tabelle 16 34 Titel von 7 Hotels der Gruppe VII

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	551 620	551 620				25,3
II . . . . .	656 500	572 000		84 500		30,2
III . . . . .	339 000	288 000		20 000	31 000	15,5
IV . . . . .	476 510	76 510		400 000		21,8
V . . . . .	46 000			46 000		2,3
VI . . . . .	95 000	95 000				4,4
VII . . . . .	5 000			5 000		0,2
VIII . . . . .	10 000				10 000	0,3
	2 179 630	1 583 130		555 500	41 000	100
%	100	72,6		25,5	1,9	

Von einem Kapital von Fr. 2 179 630 an Grundpfandschulden sind 72,6 % in Hypotheken angelegt, während die Restanz auf Inhaberschuldbriefe entfällt. Im I. Pfandrang steht  $\frac{1}{4}$  des totalen Schuldkapitals. Im II. Rang kommt ungefähr dieselbe Summe an Hypotheken, dazu noch ein Betrag auf Inhaberschuldbriefe, so dass 55 % des ganzen Schuldkapitals auf erster und zweiter Pfandstelle stehen.

In der letzten Preisgruppe haben wir nun, mit 21 Hotels, die wohl kleinsten, aber auch zahlreichsten, Unternehmungen vor uns. Der Logierkraft nach kann sich diese Gruppe mit der V. und VI. messen.

Tabelle 17 85 Titel auf 21 Hotels der Gruppe VIII

Rang	Total Schuldkapital	davon				%
		Hypotheken	Obligationen	Inhaber- schuldbriefe	Eigentümer- schuldbriefe	
I . . . . .	1 254 589	1 166 139			88 450	55,4
II . . . . .	431 876	201 364		220 512	10 000	19,6
III . . . . .	311 914	111 914		170 000	30 000	13,7
IV . . . . .	125 875	54 375		22 000	49 500	5,9
V . . . . .	99 098	19 677		79 421		4,6
VI . . . . .	16 000			16 000		0,8
	2 239 352	1 553 469		507 933	177 950	100
%	100	69,5		22,7	7,8	

In dieser letzten der acht Preisklassen sind noch 2,2 Millionen Franken angelegt. 69,5 % entfallen auf abzugsberechtigte Hypotheken, während 22,7 % auf Inhaberschuldbriefe und 7,8 % auf Eigentümerschuldbriefe entfallen.

Die Beleihung im I. Pfandrange geht bis 56 % der Schuldsomme, worauf zahlreiche nachgängige Titel mit Personalbürgschaften folgen.

Wenn wir nun die Resultate aus den Tabellen 10 bis 17 zusammenstellen, dann überblicken wir die Struktur der Finanzierung der 60 untersuchten Unternehmungen und können feststellen, welche Kapitalbeträge nach dem herrschenden Steuergesetz einer Doppelbesteuerung unterliegen.

Tabelle 18

Preisklasse	Titel	Hypotheken	Obligationen	Inhaber	Eigentümer
I . . . . .	12	568 000	3 300 000		900 000
II . . . . .	17	2 834 250		930 000	50 000
III . . . . .	12	2 250 000		57 000	950 000
IV . . . . .	10	539 010		195 000	45 000
V . . . . .	56	2 694 416	500 000	678 500	274 500
VI . . . . .	46	1 894 236		591 000	107 000
VII . . . . .	34	1 583 130		555 500	41 000
VIII . . . . .	85	1 553 469		507 933	177 950
Total Fr. 23 776 894	272	13 916 511	3 800 000	3 514 933	2 545 450
% 100		58,6	16,0	14,7	10,7

Diese Zusammenstellung zeigt, dass die im Hotelgewerbe Interlakens investierten Fr. 23 776 894 in 272 Schuldtitel aufgeteilt sind. 58,6 % der Schuldsomme oder Fr. 13 916 511 sind in Hypotheken angelegt, die bei der Veranlagung der Vermögenssteuer vom (übersetzten) rohen Grundsteuerkapital abgezogen werden können, insofern es sich um die Staatssteuer handelt. Fr. 3 800 000 entfallen (in 2 Fällen) auf Obligationenanleihen, können bei der Staatsvermögenssteuer abgezogen werden, unterstehen dafür aber der Kapitalsteuer und werden daher im Endeffekt durch Gemeinde und Staat besteuert. Es sind dies 16,0 % der totalen Schuldsomme. Fr. 3 514 933 oder 14,7 % des Schuldkapitals entfallen auf Inhaberschuldbriefe und Fr. 2 545 450 oder 10,7 % der Schuldsomme auf Eigentümerschuldbriefe. Wie auch diese letztern zwei Schuldinstrumente benachteiligt sind, stelle ich im folgenden Kapitel dar. Rund 40 %(!) der Schulden müssen nicht nur der Gemeinde, sondern auch dem Staat gegenüber wie Vermögen versteuert werden.

## 9. Die steuerliche Erfassung der verschiedenen Schuldinstrumente durch den Staat

Da uns in der vorliegenden Arbeit vor allem die steuerliche Belastung der Hotellerie interessiert, kommen wir nicht ohne einen Exkurs in das Paragraphenregime des bernischen Steuergesetzes aus.

Nach Art. 8 des kantonbernischen Steuergesetzes vom 7. Juli 1918 ist für die Veranlagung der Vermögenssteuer massgebend: a) bei Grundeigentum die Grundsteuerschätzung und b) bei Kapitalien der Betrag der Forderung. Art. 9 dieses Gesetzes bestimmt: «Von der Grundsteuerschätzung des steuerpflichtigen Grundeigentums kann der Betrag der auf das letztere grundpfändlich versicherten Kapital- und Rentenforderungen, für welche der Grundeigentümer selber Zins oder Rente zu entrichten hat, abgezogen werden, sofern Kapital oder Rente der Vermögenssteuer im Kanton Bern unterliegen. Vorbehalten bleibt Art. 112 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches. Die Vorschriften über den Schuldenabzug und ihre Anwendung üben keinen Einfluss auf die Steuerpflicht des Kapitalgläubigers gemäss Art. 4 und 6 aus.»

Neben der oben umschriebenen Veranlagung für die Steuer zugunsten des Staates unterliegt das Grundeigentum im Kanton Bern noch einer zweiten Besteuerung zugunsten der Gemeinde, die in Art. 49 ff. des Gesetzes geordnet wird und bei der ein Schuldenabzug ausgeschlossen ist.

Der Schuldenabzug bei der Staatssteuer ist kein allgemeiner, sondern nur ein teilweiser. Der Schuldenabzug ist niemals auf steuerpflichtigen Kapitalien oder Renten möglich, sondern nur auf Grundeigentum und dies im Prinzip nur, wenn diese Schuldkapitalien vom Gläubiger selbst im Kanton versteuert werden. Immerhin stellt die bundesgerichtliche Doppelbesteuerungspraxis im interkantonalen Steuerverkehr hier dem bernischen Fiskus Schranken entgegen.

Die abzugsberechtigten Schulden werden im Gesetz abschliessend umschrieben:

1. kommen nur Kapitalien in Betracht, welche auf dem betreffenden Grundeigentum versichert und an sich Vermögenssteuerobjekte nach Art. 4, Ziff. 3, Steuergesetz sind;

2. muss der Zins oder die Rente vom Grundeigentümer selbst entrichtet werden. Wenn also die Schuld eines Dritten auf dem Grundeigentum haftet, so ist kein Schuldenabzug gestattet. Diese Auslegung schliesst den Schuldenabzug aus für Eigentümerschuldbriefe oder Gülden, die auf den Eigentümer lauten. Dieser Ausschluss besteht auch dann, wenn diese Eigentümerschuldbriefe, wie es beim Falle der Hotelfinanzierung Tatsache ist, als Sicherheit für Forderungen hinterlegt sind, für die tatsächlich der Grundpfandeneigentümer Zinsen zahlen muss;

3. müssen die abzugsberechtigten Kapitalien im Kanton Bern der Vermögenssteuer unterliegen. Wenn also der Schuldbrief auf den Inhaber lautet, so muss der steuerpflichtige Grundeigentümer jährlich den Nachweis bringen, dass der tatsächliche Inhaber die Vermögenssteuer für den Kapitalbetrag im Kanton Bern wirklich bezahlt hat. Dass dieser Nachweis wegen der Kompliziertheit des Verfahrens oft unterbleibt und auch öfters zur Steuerabwälzung auf den Grundeigentümer führt ist naheliegend.

Bei Anleihenobligationen oder Partialen kann die Kapitalsteuerpflicht (oben, sub b) der Ausgabestelle oder den Obligationen- oder Partialeninhabern

überbunden sein. Wenn das erstere der Fall ist und die Ausgabestelle Sitz im Kanton Bern hat, dann ist die Abzugsberechtigung gegeben; wenn aber Obligations- oder Partialeninhaber steuerpflichtig sind, so ist es meist für den Grundeigentümer nicht möglich, den Nachweis zu bringen, dass diese Inhaber das in Frage stehende Kapital im Kanton Bern versteuern; besonders nicht, wenn die Obligationen oder Partialen an der Börse gehandelt werden.

In unserem Falle haben wir Obligationenanleihen im Totalbetrage von Fr. 3 800 000 festgestellt, für die die Schuldnerin ihren Gläubigern gegenüber die Bezahlung der Kapitalsteuer übernommen hat und die daher einer Staatssteuer (Kapitalsteuer) wie auch der Gemeindesteuer (Vermögenssteuer) unterworfen sind.

Diesen steuergesetzlichen Erörterungen ist noch beizufügen, dass dem Grundeigentümer die Pflicht aufliegt, jedes Jahr erneut um die Gewährung des Schuldenabzuges nachzusuchen.

Im Falle des Kurortes Interlaken wirkt sich die Engmaschigkeit des bernischen Steuergesetzes derart aus, dass von einem totalen Schuldkapital von 23,8 Millionen nur 58,6 % mit Sicherheit abzugsberechtigt ist, während der Rest der Schulden mit rund 9,8 Millionen Franken der Vermögensbesteuerung unterliegt. Das Gesetz nimmt also auf die wirtschaftliche Kraft der Besteuernten keine Rücksicht. Diese Rücksichtslosigkeit führt, besonders während Zeiten wirtschaftlicher Not, wie wir sie im Untersuchungsgebiet belegen können, zu Ungerechtigkeiten und verträgt sich in keiner Weise mit dem lapidaren Grundsatz der Gleichberechtigung jedes Eidgenossen vor dem Gesetz.

## 10. Die Zuschlagssteuer

Damit ist aber die Härte des herrschenden Systems noch nicht erschöpft. In Art. 32 des Gesetzes wird bestimmt, dass dort, wo der von einem Steuerpflichtigen zu entrichtende Gesamtbetrag der Staatssteuer, ohne die Armensteuer, 100 Franken übersteige — was bei den hohen Grundsteuerschätzungen und der öftern Unmöglichkeit des Schuldenabzuges in der Hotellerie in jedem einzelnen Falle zutrifft —, ein Steuerzuschlag aufgelegt werde. Art. 32 sagt: «Derselbe wird berechnet auf Grundlage des Gesamtbetrages der zu bezahlenden Staatssteuern, mit Ausschluss der Armensteuer, und beträgt:

5 % bei einem Gesamtbetrag		der Staatssteuer über Fr. 100, aber nicht über Fr. 200			
10 %	do.	» 200,	»	»	» 400
15 %	do.	» 400,	»	»	» 600
20 %	do.	» 600,	»	»	» 800
25 %	do.	» 800,	»	»	» 1000
30 %	do.	» 1000,	»	»	» 1200
35 %	do.	» 1200,	»	»	» 1400
40 %	do.	» 1400,	»	»	» 1600
45 %	do.	» 1600,	»	»	» 1800
50 %	do.	» 1800.»			

Im Gesamtsteuerbetrag sind neben den höher behandelten Grundsteuern auch die Einkommenssteuerbeträge inbegriffen (Art. 17 und folgende).

Der wörtliche Gesetzestext «derselbe (der Steuerzuschlag) wird berechnet auf Grundlage des Gesamtbetrages der zu bezahlenden Staatssteuern» hat bisher in der Steuerpraxis dazu geführt, dass die ohnedies als Härte empfundene Versteuerung von Schulden (dort wo der Schuldenabzug wegen formellen Gründen nicht möglich war) noch eine starke Progression im Gefolge hatte. Die nichtabzugsberechtigten Schulden müssen nicht nur wie Aktiven versteuert werden, nein, sie verursachen zugleich eine Erhöhung des Steuerbetrages bis zu 50 %!

Formaljuristisch ist auch hier schwer gegen die Steuerpraxis aufzukommen, und es ist mir bis jetzt nur ein Fall bekannt, wo ein Steuerpflichtiger verlangte, dass bei der Berechnung der Progression die effektiven Schulden, die aus formellen Gründen nicht abzugsberechtigt sind, ausgeschaltet werden. Diese Forderung ist durchaus berechtigt, denn die Initianten, die das bernische Steuergesetz von 1918 in der Form der Initiative dem Volke zur Abstimmung unterbreitet haben, wollten sicher nicht eine Zuschlagssteuer, die sich zu einer progressiven Versteuerung von Schulden auswirkt. Auch ist die Wirkung dieses Steuerzuschlages anlässlich der Behandlung im Grossen Rat des Kantons Bern von seiten des Regierungsvertreters im Sinne interpretiert worden wie wir ihn auffassen <sup>1)</sup>.

Das Resultat der herrschenden Steuergesetzgebung und der üblichen Steuerpraxis führt zu einer unterschiedlichen Behandlung der einzelnen Steuerzahler, die im Effekt wohl gar den Art. 4 der Bundesverfassung, die Rechtsgleichheit der Schweizerbürger, in Frage stellt. Gerade der wirtschaftlich Schwache wird belastet, wobei diese Belastung über jede praktische Möglichkeit hinausgeht, denn es werden Steuerlasten auferlegt, die den Wirtschaftsertrag des Unternehmens übersteigen.

Im Falle Interlakens haben wir (Kapitel 8) festgestellt, dass infolge ihrer Finanzierungsart im besondern die Hotels I. Klasse unter dem herrschenden System leiden müssen, und ich kann als Beleg anführen, dass diese Unternehmungen im Jahre 1934 bei einem totalen Geschäftsumsatz von Fr. 249 855 für Steuern und öffentliche Abgaben volle Fr. 44 531 aufwenden mussten. Dabei hinterliess das Geschäftsjahr 1934 einen buchmässigen Betriebsverlust von Fr. 104 390. Wenn wir die nicht erfolgten Verzinsungen und die Abschreibungen zukalkulieren, erhöht sich der tatsächliche Verlust auf rund Fr. 595 033.

Eine Belastung des Umsatzes mit 17,8 %, während einer Verlustperiode, muss jede Erholung der notleidenden Unternehmung verunmöglichen und verschlimmert in Progression die bereits bestehende Notlage.

## 11. Logiernächtezählungen von 1926 bis 1935

Im Gastgewerbe zerfällt die Geschäftstätigkeit in zwei verschiedene Fürsorgetätigkeiten, in die Verpflegung und die Beherbergung des Gastes. Die zwei

---

<sup>1)</sup> Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Jahrgang 1918, Heft I, S. 186/209.

Extreme dieser Fürsorgetätigkeit sind der reine Restaurationsbetrieb einerseits und das Hotelgarni mit reiner Zimmervermietung anderseits. Im Saisonhotelgewerbe liegt das Schwergewicht der Geschäftstätigkeit auf der Logierung des Gastes, wobei dieser «Logiergast» auch seine Mahlzeiten im Hotel einnimmt. Während im reinen Restaurationsbetrieb als Einheit des Geschäftsvorganges das Gedeck angenommen wird, so dient der Hotellerie das Bett, die Logiernacht, als Grundlage aller Geschäftsvorgänge. Wollen wir uns über das Volumen des Geschäftes und damit über die Entwicklung des Geschäftsganges Rechenschaft geben, so kann uns die Feststellung der Anzahl der Logiernächte am besten als Einheit dienen.

Im Jahre 1920 habe ich im Berner Oberland Frequenzerhebungen durch Zählung der täglich besetzten Gastbetten eingeführt, und im Jahre 1924 konnte ich in der Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft <sup>1)</sup> über die Entstehungsgeschichte und die ersten Jahre der Auswirkung dieser Frequenzstatistik berichten. Die «Genossenschaft zur Förderung des Hotelgewerbes im Berner Oberland» hat die Erhebungen bis zum Übergang in die eidgenössische Fremdenverkehrsstatistik (1934) getreulich durchgeführt und die Originalzählkarten aufbewahrt. Um nun ein genaues Zahlenmaterial über die Verkehrsentwicklung Interlakens im letzten Jahrzehnt zu erhalten und im besondern die Logiernächtezahlen der einzelnen Hotelunternehmungen festzustellen, habe ich auf die Originalzählkarten zurückgegriffen.

Meine bisherigen Untersuchungen stützen sich auf 60 ganz bestimmte Unternehmungen, und eine konsequente Weiterführung der Untersuchung verlangte daher die Feststellung der Geschäftsentwicklung in jedem einzelnen Falle.

Die allgemeinen Tendenzen dieser Entwicklung spiegeln sich natürlich auch in der Gästestatistik des Verkehrsvereins Interlaken wieder, die auf die polizeiliche Kontrolle der Arrivéebulletins abstellt (wie sie in Tabelle 21, Seite 34, wiedergegeben ist). Auch aus den jährlichen Berichten der Volkswirtschaftskammer des Berner Oberlandes, über die von der Hotelgenossenschaft durchgeführte Statistik, kann die allgemeine Tendenz verfolgt werden. Ich verweise auf Tabelle 22 (S. 35).

Und doch kann der bisherigen Sorgfalt unserer Untersuchung dieses Material nicht genügen, da wir aus unsern Erhebungen streng bewiesene Schlüsse ziehen wollen.

Unsere Statistik setzte im Berner Oberland mit dem Jahre 1920 ein, und es wäre mir daher möglich gewesen, auf dieses Jahr zurückzugreifen; der entstehende Arbeitsaufwand schien sich aber in diesem Falle nicht zu lohnen, und ich habe mich daher entschlossen, nur auf ein Jahrzehnt zurückzugehen. Auch da war die Arbeit gross genug, hiess es doch rund 3000 Monatszahlen zusammentragen und sie mit rund 1600 arithmetischen Operationen verarbeiten. Das Resultat: eine Tabelle!

---

<sup>1)</sup> A. A. O. Heft 3, 60. Jahrgang, 1924: «Versuch einer Konjunkturmessung im Fremdenverkehr».

In einzelnen Fällen fehlte die Zählkarte, und ich habe dann den entsprechenden Durchschnitt der Preisgruppe in das Zahlenbild eingefügt.

Einige der Hotels sind das ganze Jahr geöffnet. Während mein Zahlenmaterial von 1920 bis 1933 nur die Sommermonate berücksichtigt (April bis September), umfasst das Material der eidgenössischen Fremdenverkehrszählung für 1934 einen Zeitraum von 10 Monaten und 1935 gar 12 Monaten. Die Vermehrung der Logiernächtezahlen ist aber trotz der Verlängerung der Erhebungsdauer nur eine geringe und wirkt sich in der prozentischen Ziffer kaum aus. Ich habe sie daher vernachlässigt. Immerhin ist bei ganz wenigen Untersuchungsobjekten eine geringe Erhöhung der prozentualen Werte von 1920 bis 1933 anzunehmen. Die betreffenden Hotels betreiben eine Wirtschaft, die auch über Winter von der einheimischen Kundschaft besucht wird, und wenn gelegentlich ein Gast ein Zimmer verlangt, so kann er auch über Nacht bleiben.

Trotzdem Interlaken nur eine Saison, die Sommersaison, kennt und die Betriebe durchschnittlich nur 150 Tage des Jahres offenstehen, basiere ich doch die Koeffizienten der Jahresfrequenz auf 365 Tage. Das Kapital ist während des ganzen Jahres investiert, zins- und steuerbelastet. Eine Vollbesetzung während dieser 150 Tage würde einer Frequenzziffer von 41% entsprechen. Die Frequenzkoeffizienten sind nach der Formel Kapazität: Logiernächtezahl =  $100 : x$  berechnet, wobei unter Kapazität die Anzahl der Gastbetten mal 365 zu verstehen und die Formel nach  $x$ , dem Frequenzkoeffizienten, aufzulösen ist.

In der nachfolgenden Tabelle 19 finden sich nun die Frequenzen (Verhältniszahlen) der einzelnen Hotelgruppen für die Jahre 1926 bis 1935 zusammengestellt. Um die Anonymität des Erhebungsmaterials zu wahren, muss ich auf die Wiedergabe der Frequenzen der einzelnen Hotels verzichten. Immerhin kann ich feststellen, dass allein 4 Unternehmungen sich als Ausnahmefälle über den Frequenzdurchschnitt ihrer Preisgruppe wesentlich emporheben und im übrigen die Schicksalskurven einheitlich verlaufen.

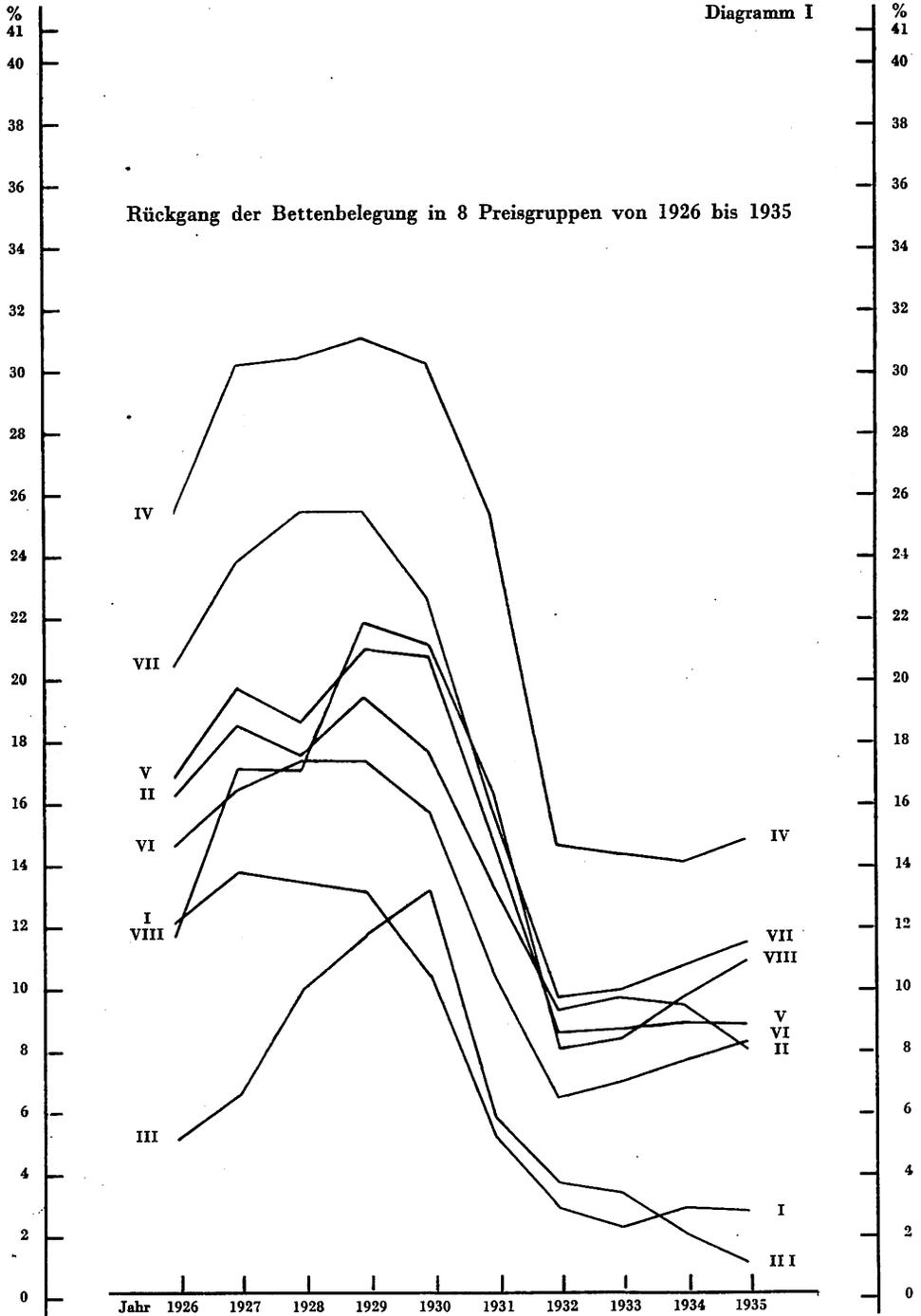
Tabelle 19 Bettenfrequenz von 1926 bis 1935  
Jahresdurchschnitt auf 100 Betten bezogen

Gruppe	Logierkapazität des Jahres	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
I	250 025	12,4	14,0	13,9	13,4	10,7	5,6	3,3	2,7	3,3	3,2
II	273 750	16,3	18,6	17,6	19,6	17,8	13,6	9,7	10,0	9,8	8,4
III	120 450	5,6	7,0	10,3	12,0	13,4	6,2	4,1	3,8	2,5	1,5
IV	58 400	27,3	30,0	30,2	30,8	30,0	25,2	14,8	14,5	14,3	15,0
V	386 900	17,0	19,8	18,7	21,0	20,8	14,4	8,9	9,0	9,2	9,1
VI	245 280	14,9	16,6	17,5	17,5	15,9	10,7	6,8	7,3	8,0	8,7
VII	171,550	20,5	23,8	25,4	25,4	22,6	15,9	10,0	10,3	11,1	11,7
VIII	205 495	12,1	17,2	17,3	21,9	21,1	16,5	8,4	8,8	10,0	11,2
Alle	1 711 850	15,4	18,0	18,3	19,6	18,4	12,8	7,9	8,3	8,4	8,3

Der Zusammenbruch des Fremdenverkehrs von 1930 auf 1932 spricht aus diesen Zahlen, und eine Erholung seit 1932 zeichnet sich kaum in einigen wenigen Fällen ab.

Diagramm I

Rückgang der Bettenbelegung in 8 Preisgruppen von 1926 bis 1935



A = Logierkapazität in 365 Tagen  
 B = » » » 150 »  
 C = erzielte Logiernächte von 1926 bis 1935

Diagramm II

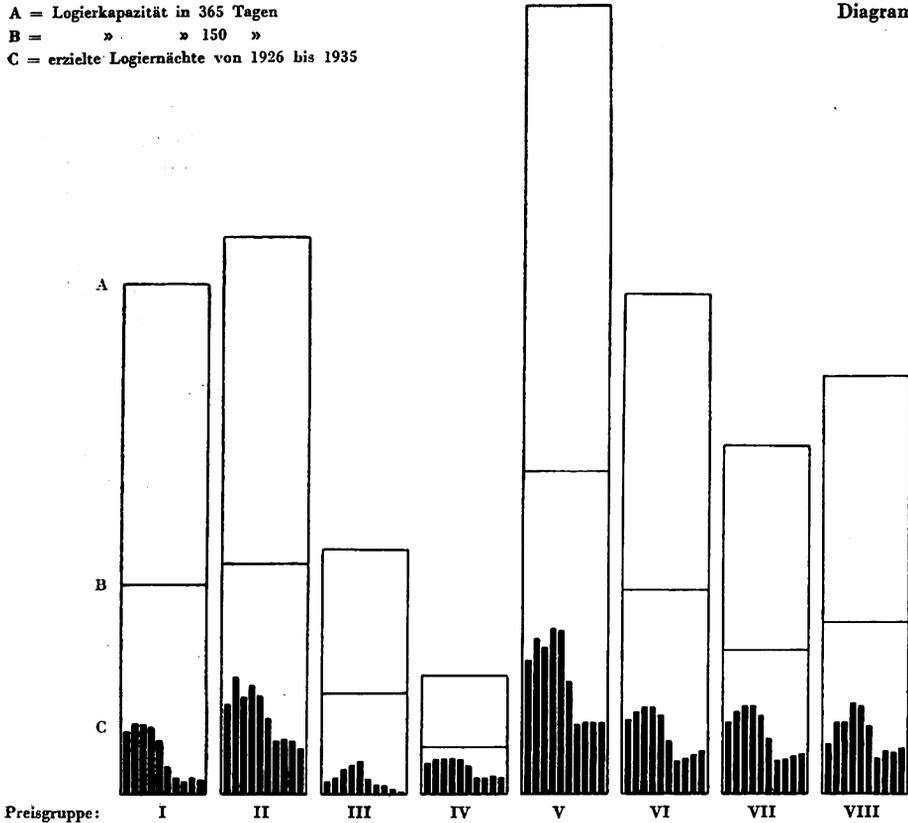


Tabelle 20 Jährliche Anzahl der Logiernächte nach Preisklassen

Jahr	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	alle
1926	30 968	44 567	6 683	15 949	65 865	36 477	35 222	24 840	260 571
1927	35 035	50 878	8 481	17 519	76 588	40 671	40 885	35 360	305 417
1928	34 885	48 023	12 650	17 697	72 182	42 974	43 710	35 589	307 710
1929	33 528	53 579	14 474	18 009	81 244	42 955	43 616	44 923	332 328
1930	26 911	48 799	16 112	17 522	80 764	39 028	38 668	43 308	311 112
1931	14 097	37 159	7 698	14 795	55 842	26 360	27 368	33 862	217 181
1932	8 358	26 640	4 970	8 651	34 538	16 654	17 027	17 343	134 181
1933	6 782	27 452	4 595	8 449	35 789	17 991	17 760	21 354	140 172
1934	8 541	26 747	3 000	9 793	35 456	19 701	18 998	20 588	142 824
1935	7 584	22 898	1 878	8 788	35 489	21 380	20 127	22 985	141 129
K	250 025	273 750	120 450	58 400	386 900	245 280	171 550	205 495	1 711 850
B	685	750	270	160	1 070	672	470	563	4 640
H	2	5	2	2	11	10	7	21	60

Um den Frequenzausfall noch deutlicher vor Augen zu führen, habe ich in Tabelle 20 die absoluten Logiernächtezahlen der einzelnen Preisgruppen zur Darstellung gebracht.

In dieser Tabelle finden sich die Zahlen der während des einzelnen Jahres, von 1926 bis 1935, auf die verschiedenen Preisklassen entfallenden Logiernächte. Unter «K» findet der Leser die Kapazität, d. h. Bettenzahl mal 365 Jahrestage, unter «B» die Anzahl der Betten und unter «H» die Zahl der Hotels.

Wie in Tabelle 19, so erfasste auch hier von 1926 bis 1933 die Statistik nur die Sommermonate, während das eidgenössische Statistische Amt den Erhebungen von 1934 zehn Monate und denjenigen von 1935 zwölf Monate zugrunde legte.

Die Anzahl der Gäste, d. h. die Zahl der verschiedenen Besucher, die eine oder mehrere Logiernächte in Interlaken nacheinander zubrachten, interessierte mich im Zusammenhang der vorliegenden Arbeit nicht besonders. Immerhin gibt uns die vom Verkehrsverein Interlaken seit Jahrzehnten durchgeführte Statistik über die Personenzahl in diesem Punkte genügenden Aufschluss (Tabelle 21).

Tabelle 21 Besucherstatistik der Jahre 1913 bis 1935

	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Total
1913	—	—	—	—	6 575	16 037	30 290	37 680	12 875	—	—	—	103 457
1914	—	—	—	—	6 748	16 194	27 254	2 763	455	—	—	—	53 414
1915	—	—	—	—	1 139	1 142	2 264	3 163	1 401	—	—	—	9 139
1916	—	—	—	—	802	1 442	3 154	5 644	2 205	534	109	126	14 013
1917	198	190	208	382	1 108	1 537	3 473	4 267	1 736	462	225	230	14 016
1918	210	336	367	375	1 125	1 255	2 108	2 487	2 010	483	231	80	11 067
1919	160	137	280	355	947	2 476	3 943	6 625	3 631	617	200	352	19 723
1920	450	235	367	659	1 590	3 622	8 112	12 283	4 176	1055	272	154	32 984
1921	398	322	624	900	2 435	8 613 <sup>2)</sup>	11 360	13 995	4 418	1213	251	166	44 695
1922	222	247	368	778	2 303	5 709	13 925	18 063	5 026	954	422	301	48 318
1923	364	415	458	1146	3 761	6 371	15 821	21 953	7 279	1428	467	330	60 135
1924	457	538	746	1708	3 810	8 774	23 864	28 356	9 148	2042	640	460	80 543
1925	616	595	803	2051	6 091	14 298	28 532	30 006	10 306	1908	637	430	96 273
1926	570	687	1032	2457	10 763 <sup>1)</sup>	11,331	24 714	27 009	10 319	2265	779	390	92 316
1927	500	625	956	2436	6 630	16 675	31 192	33 213	12 782	3559	784	512	109 864
1928	566	771	1088	2962	8 041	15 485	31 583	36 690	13 642	2503	719	448	114 498
1929	623	527	1096	2231	7 694	14 925	29 054	36 968	13 194	2804	786	471	110 373
1930	697	820	999	3013	6 850	16 766	33 161	32 512	11 054	2163	644	487	109 176
1931	623	528	774	1950	5 684	11 792	21 965	22 494	7 235	1714	736	373	75 868
1932	440	457	873	1064	3 737	6 762	15 154	18 486	6 778	1542	460	327	56 080
1933	381	426	550	2021	2 406	7 133 <sup>2)</sup>	12 799	19 097	6 454	1359	397	352	53 375
1934 <sup>4)</sup>	483	513	769	1741	5 474	7 542	15 808	22 143	7 865	1473	445	416	64 672
1935	446	480	668	1696	2 659	6 998	14 059	20 172	6 201	1436	549	358	55 722

<sup>1)</sup> Kantonales Gesangfest. <sup>2)</sup> Kantonales Schützenfest. <sup>3)</sup> Eidgenössisches Jodlerfest. <sup>4)</sup> Eidgenössische Fremdenverkehrszählung, eingeführt am 1. Dezember 1933.

(Zur Verfügung gestellt vom Verkehrsverein Interlaken.)

In Diagramm I stelle ich die relativen Logiernächtezahlen der einzelnen Preisgruppen graphisch dar, während in Diagramm II die absoluten Werte abgezeichnet sind.

Zu Diagramm I ist besonders zu bemerken, dass auf die Preisgruppe IV nur zwei Betriebe entfallen, worunter einer der vier Ausnahmefälle, und sich natürlich das Ausnahmeresultat ganz besonders abzeichnet. Auch in Preisgruppe VII beeinflusst ein Ausnahmefall den Kurvenverlauf gegen oben; immerhin weniger stark als in Gruppe IV, da in der VII. Preisgruppe doch schon 7 Betriebe zusammengefasst sind. Die Preisgruppe III enthält nur 2 Betriebe, so dass die Kurve etwas zufällig verläuft.

Der Absturz von 1930 auf 1932 ist allen Unternehmungen gemeinsam.

Aus dem vorliegenden Bild kann auch geschlossen werden, dass die Bettenbelegung auch in den Jahren 1927 bis 1930 zu wünschen übrig liess, bleiben doch die Frequenzzahlen an sich klein und reichen, selbst auf die 150 Tage der Saison berechnet, nie an das Optimum von 41 % heran.

Um nun einen Vergleich mit den Verhältnissen der Sommersaison im ganzen Berner Oberland zu gestatten, bringe ich in Tabelle 22 die Resultate der Frequenzzählungen von 1920 bis 1933, wobei in diesem Zahlenbild die Logiernächte Interlakens ebenfalls enthalten sind. Seit 1934 wird die Frequenzstatistik durch das eidgenössische Statistische Amt durchgeführt, und es fehlt die Ausrechnung nach verschiedenen Preisklassen. Immerhin wurde der Saisondurchschnitt ermittelt. Die Prozentzahlen dieser Tabelle sind auf Monate (30 oder 31 Tage) und die Saison (150 Tage) berechnet und benötigen zur Vergleichung mit dem Kurvenverlauf Interlakens einer Transformation. Nach Vornahme dieser Umrechnung auf gleichen Nenner ergibt sich der folgende Vergleich für den Jahresdurchschnitt, ohne Berücksichtigung der Wintersaison (Tabelle 23 und Diagramm III):

Bei der Beurteilung dieser beiden Frequenzkurven dürfen wir nicht ausser acht lassen, dass die Resultate für Interlaken mit 4640 Betten in den Resultaten für das ganze oberländische Fremdengebiet mit rund 23 600 Betten enthalten sind. Es zeigt sich nun, dass der Frequenzablauf Interlakens um wenigens vom Frequenzbild des ganzen Gebietes abweicht (wobei immer bedacht werden muss, dass nur die Sommersaison berücksichtigt ist). Interlaken ist etwas mehr vom ausländischen Publikum abhängig als das ganze Berner Oberland,

Tabelle 22 Durchschnitt für die Sommermonate Mai bis September

Monat	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933
V	7,0	5,3	5,6	9,14	6,4	9,1	9,5	9,9	11,0	10,0	12,2	13,9	8,3	6,1
VI	9,7	10,8	12,8	13,72	16,3	25,2	18,2	21,6	25,6	24,6	24,5	25,0	10,7	10,5
VII	31,0	32,0	35,9	41,72	51,0	61,5	48,9	54,8	64,8	60,8	57,0	46,4	26,7	29,6
VIII	40,1	40,2	50,4	61,65	74,5	71,6	56,2	71,2	82,2	76,2	65,2	51,1	41,2	45,3
IX	11,7	10,2	12,9	15,3	15,8	17,8	18,1	19,0	21,7	21,8	20,4	17,1	17,0	15,0
Saison	23,6	20,6	26,7	31,0	35,4	39,0	30,0	38,7	44,4	42,5	38,0	32,0	23,1	23,5

das auch in schlechten Jahren vom Feriengast schweizerischer Städte aufgesucht wird. Auf alle Fälle zeigt der Kurvenverlauf deutlich, dass Interlaken keineswegs als Ausnahmefall dasteht, sondern dass der Zusammenbruch im Sommerreiseverkehr seit der 1929er Krisis sich auf das ganze Gebiet des Berner Oberlandes erstreckt hat.

Tabelle 23

Jahr	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	
Logiernächte je 100 Betten	9,7	8,4	10,9	12,7	14,5	16,0	12,3 15,4	15,9 18,0	im Berner Oberland in Interlaken
Jahr	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	
Logiernächte je 100 Betten	18,2 18,3	17,4 19,6	15,6 18,4	13,1 12,8	9,5 7,9	9,6 8,3	8,4	8,3	im Berner Oberland in Interlaken

Diese Feststellung ist wichtig. Wenn ich in letzter Zeit unter Freunden die Meinung vertrat, der Aussenstehende gebe sich gar nicht Rechenschaft über die volkswirtschaftliche Bedeutung des Reiseverkehrs und den Zerfall der Privatinitiative im Hotelgewerbe, so brauchte ich nur mit dem mir bekannten Zahlenmaterial zu argumentieren, um sogleich den Einwurf auszulösen: Interlaken sei nicht massgebend, man dürfe nicht Ausnahmerscheinungen verallgemeinern.

Aus dem obigen Zahlenmaterial ergibt sich nun aber mit aller Deutlichkeit, dass, wenigstens im Gebiete des Berner Oberlandes, die Einsaison-, d. h. die «Nur»-Sommersaisonplätze, mit Interlaken das gleiche Schicksal teilen. Inwieweit dies für die ganze Schweiz zutrifft, kann ich nicht beurteilen. Immerhin weiss ich, dass Montreux und Vevey und auch Luzern in gleicher Weise unter dem Rückgang der Besucher leiden.

Diese Erkenntnis, dass Interlaken kein Ausnahmefall ist, halte ich für die Beurteilung anderer Sommerkurorte als bedeutsam. Auch muss ich dem Leser zu bedenken geben, dass, wenn ein Kurort zu Zeiten tiefster Weltkrisis innert 150 Tagen noch von 50 000 Gästen mit 135 000 Übernachtungen aufgesucht wird, damit immerhin eine gewisse Zugkraft des Kurortes erwiesen ist und es lediglich eine Sache der Organisation sein kann, einen Teil der Anlagen wiederum einer Gesundung zuzuführen, d. h. einen Teil des investierten Kapitals zu retten.

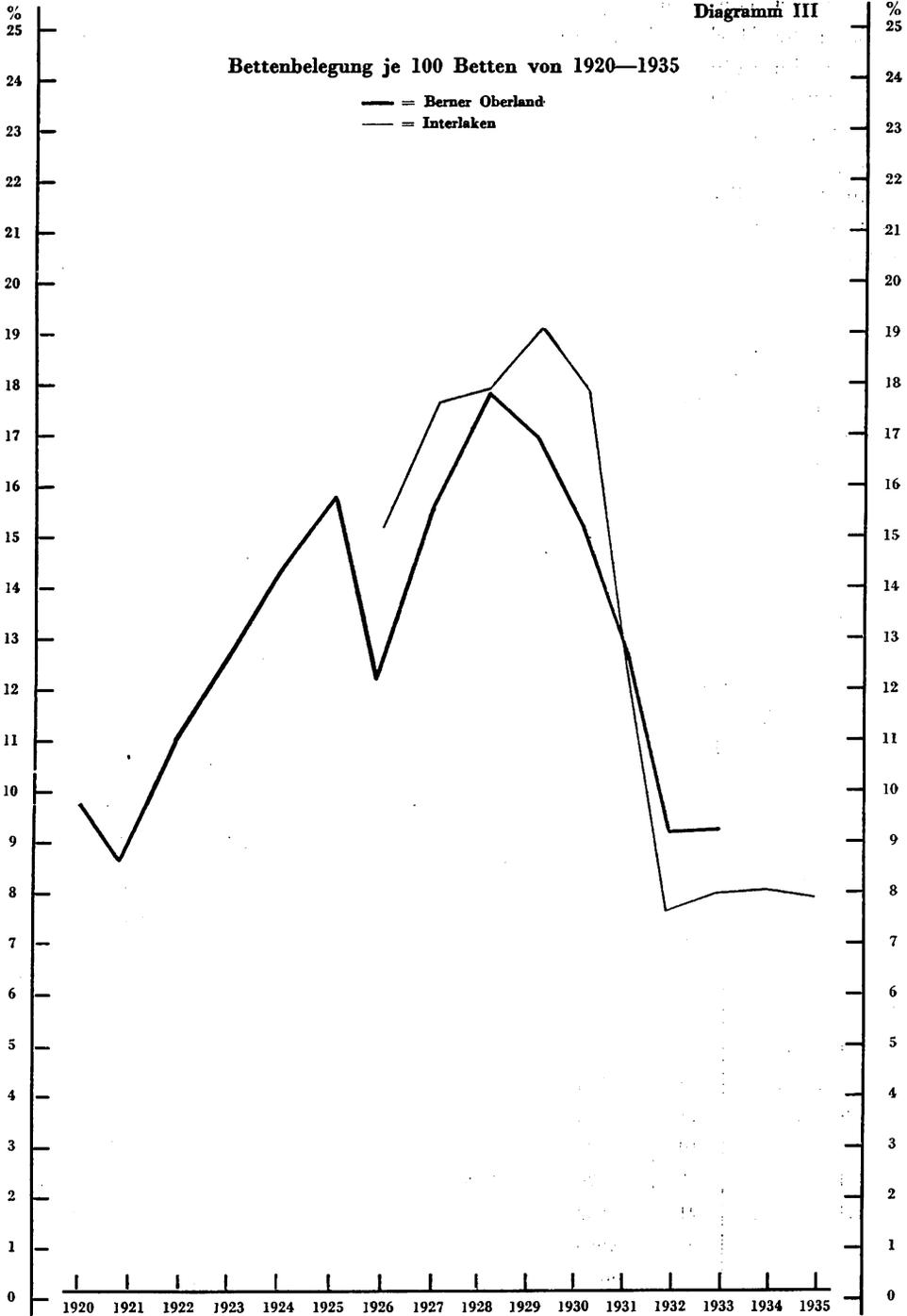
## 12. Der Einfluss des Frequenzablaufes auf die Logiereinnahmen und die Verzinsungs- und Abschreibungsmöglichkeiten

Der Frequenzzerrfall, der im vorgehenden Kapitel geschildert worden ist, hat einen zerstörenden Einfluss auf den Bestand der investierten Kapitalien ausgeübt. Diese Zerstörung kommt zum Ausdruck

Diagramm III

Bettenbelegung je 100 Betten von 1920—1935

— = Berner Oberland  
— = Interlaken



1. in der Herabsetzung und teilweisen Vernichtung des Eigenkapitals,
2. in der Herbeziehung und teilweisen Erschöpfung der Reserven und
3. in der teilweisen Zerstörung auch des Fremdkapitals, das um seine Verzinsung kämpfen muss.

Um einen Begriff dieses Zerstörungsprozesses zu geben, setze ich die investierten Fremdkapitalien in Relation zum Bettenertrag. Aus der Bettenvermietung sollten im Gastwirtschaftsgewerbe zum mindesten die Schuldzinsen und die normalen Abschreibungen auf Immobilien und Mobilien gemacht werden können.

Die Gliederung der verschiedenen Schuldtitel ersehen wir aus den Tabellen 10 bis 18. Wenn wir nun für Hypotheken und Obligationen im I. Rang eine Verzinsung mit 4,5 %, für Inhaber- und Eigentümerschuldbriefe aber mit 5 %, für Hypotheken im II. Rang 5 % und andere Titel 5,5 % ansetzen und für die nachgängigen Titel ebenfalls (nur) 5,5 % in Rechnung stellen, dann muss zur Verzinsung des Schuldkapitals von Fr. 23 776 894 jährlich ein Betrag von Fr. 1 166 078 oder 4,9 % des investierten Kapitals aufgebracht werden.

Neben diesen jährlich geschuldeten Zinsen des Schuldkapitals müssen aber auch Abschreibungen auf den Mobilien gemacht werden können. Für diese Abschreibungen stellt die kantonale Steuerverwaltung gewisse Regeln auf, die wir einem Erlass vom Oktober 1926 der kantonalbernischen Rekurskommission entnehmen können. Die Steuerbehörde lässt unter bestimmten Bedingungen Abschreibungen wie folgt zu:

- a) Hotelmobilien . . . . . 10 %
- b) Silber . . . . . 10 %
- c) Porzellan, Glaswaren . . . . . 25 %

Tabelle 24

Gruppe	Hotels	Betten	Grundpfandschulden in Franken	Notwendiger prozentischer Ertrag auf Schuldkapital			
				Zins	Amortisation auf		
					Mobilien	Immobilien	Total
1	2	3	4	5	6	7	8
I . . . . .	2	685	4 768 000	4,6	6,1	2,3	13,0
II . . . . .	5	750	3 814 250	4,8	6,6	2,8	14,2
III . . . . .	2	270	3 257 000	5,0	2,9	1,5	9,4
IV . . . . .	2	160	779 010	5,0	6,6	1,9	13,5
V . . . . .	11	1070	4 147 416	5,0	4,9	2,4	12,3
VI . . . . .	10	672	2 592 236	5,1	4,7	2,1	11,9
VII . . . . .	7	470	2 179 630	5,1	3,9	1,8	10,8
VIII . . . . .	21	563	2 239 352	4,9	3,7	2,2	10,8
	60	4640	23 776 894	4,9	4,8	2,2	11,9

- d) Lingerie . . . . . 25 %  
 e) Omnibus, Pferde, Kraftwagen . . . . . 15 %  
 f) Küchenmaschinen und Utensilien . . . . . 15 %  
 g) Gewächsanlagen, Gartengeräte, Zierpflanzen . . . . . 15 %

«Besteht für vorstehende Kategorien nur ein Konto, so kann eine durchschnittliche Abschreibung von 12 % zugelassen werden»<sup>1)</sup>).

Wenn wir die Mindestabschreibung von 12 % unserer Berechnung zugrunde legen, so macht dies auf einen Bestand an Mobilien von Fr. 9 824 587 den jährlichen Betrag von Fr. 1 178 950 aus.

Während der bernische Gesetzgeber die Abschreibung auf Mobilien geregelt hat, so lässt er Abschreibungen auf Immobilien nicht zu, d. h. sie können vom Steuerbetriffnis nicht in Abzug gebracht werden. Wenn wir diese betriebswirtschaftlich unbedingt notwendigen Abschreibungen nur mit 2 % in Rechnung stellen, so erfordert dies auf die Schätzungswerte der Immobilien von Fr. 25 882 680 einen jährlichen Betrag von Fr. 517 654.

Alle diese drei Beträge, deren jährlichen Eingang eine normale Finanzgebarung und Betriebsführung voraussetzt, ergeben die notwendige Ertragssumme von Fr. 2 862 686. Das investierte (Fremd-) Kapital muss demnach jährlich einen 11,9prozentigen Ertrag abwerfen, um den Anforderungen solider Geschäftsgebarung zu entsprechen. Inwiefern die Konjunktorentwicklung diese solide Geschäftsgebarung zugelassen hat, ergibt sich aus der nachfolgenden Darstellung.

<sup>1)</sup> Erlass der kantonalen Rekurskommission vom Oktober 1926 über Abschreibungsgrundsätze für das bernische Hotelgewerbe.

Tabelle 24

Ertrag der Betten — Einnahmen im prozentischen Verhältnis zu den Grundpfandschulden										Gruppe
1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	
6,5	7,3	7,3	7,0	5,7	2,9	1,8	1,4	1,8	1,6	I
8,8	10,0	9,5	10,5	9,6	7,3	5,2	5,3	5,3	4,5	II
1,3	1,7	2,5	2,9	3,2	1,5	1,0	0,9	0,6	0,4	III
12,3	13,5	13,9	13,5	11,1	11,1	6,7	6,5	7,5	6,8	IV
7,9	10,1	8,7	9,8	9,7	6,7	4,1	4,5	4,3	4,3	V
5,6	6,2	6,6	6,6	6,0	4,1	2,6	2,8	3,0	3,3	VI
5,6	6,6	7,0	7,0	6,2	4,4	2,7	4,9	3,0	3,2	VII
3,3	4,7	4,8	6,0	5,8	4,5	2,3	4,9	2,8	3,1	VIII
6,1	7,2	7,1	7,6	7,0	4,8	3,0	3,1	3,1	3,0	

(Vergleiche Diagramm IV, S. 49.)

Zur Feststellung der Logiseinnahmen stütze ich mich auf die Preisansätze der «Genossenschaft zur Förderung des Hotelgewerbes» und vergleiche die Minimalpreise mit den Betriebsrechnungen aus dem Jahr 1934 (siehe S. 42 ff.). Aus diesen Betriebsrechnungen ergibt sich, dass zur Berechnung der Logiereinnahme den Minimalpreisen die folgenden Zuschläge addiert werden müssen:

Klasse	Minimalpreis	+ Zuschlag
I. . . . .	7, 00	3, 00
II. . . . .	6, 00	1, 50
III. . . . .	5, 50	1, 00
IV. . . . .	5, 00	1, 00
V. . . . .	4, 50	0, 50
VI. . . . .	4, 00	—
VII. . . . .	3, 50	—
VIII. . . . .	3, 00	—

Diese Zuschläge ergeben sich aus der Tatsache der höhern Logismoyenne, die durch die Vermietung von privaten Bade- und Wohnräumen in den höhern Preisklassen erzielt wird.

Nach der Vornahme dieser Zuschläge kann durch die Multiplikation der ermittelten Betteneinnahme mit der Logiernächtezahl der Betrag ermittelt werden, den das Hotelunternehmen dem Konto «Logis» gutschreiben kann.

Wenn beispielsweise die Hotels der zweiten Preisklasse im Sommer 1933 27 452 Logiernächte verzeichneten und je Logiernacht eine Einnahme von Fr. 7, 50 auf Logée verbuchen konnten, dann hatten sie einen Mietertrag von Fr. 205 890, 53 erzielt. Auf das verzinsliche Schuldkapital von Fr. 3 814 250, das in den Hotels dieser Preisklasse investiert ist, bezogen, entsprach dieser Mietertrag einer rohen Rendite von 5,3 %. Dieser Ertrag genügte also knapp zur Zinsendeckung, geschweige denn zur Vornahme der betriebsnotwendigen Abschreibungen. Ich habe nun die jährlichen Mieterträge für die 8 Preisgruppen errechnet und bringe sie in der Tabelle 24 zur Darstellung.

Während die Rubriken 1 bis 4 (der Tabelle 24) aus der Tabelle 8 herübergenommen wurden und daher bekannt sind, so verlangen die Rubriken 5 bis 8 eine Erklärung. Ich habe für jede der 8 Preisgruppen den Zinsbedarf, wie er sich unter Zugrundelegung der Tabellen 11 bis 18 ergibt, errechnet und ihn in Rubrik 5 in prozentischer Relation zum Schuldkapital wiedergegeben. In den Rubriken 6 und 7 findet sich, ebenfalls in prozentischer Relation zum Schuldkapital ausgedrückt und für jede Preisgruppe besonders errechnet, der Bedarf für die Amortisation auf Mobilien (Rubrik 6) und Immobilien (Rubrik 7). In der Rubrik 8 steht die Summe der für ordentliche Verzinsung und Amortisation notwendigen Beträge (Rubrik 6 + 7 + 8).

In der Rubrik 9 findet sich dann auf 10 Jahre ausgerechnet der jeweilige Ertrag der Betteneinnahmen im prozentischen Verhältnis zu den Grundpfandschulden.

Es zeigt sich nun, dass, wohl gar während der Zeit der letzten Hochkonjunktur, die Betteneinnahmen nicht ausreichten, um den Bilanzbedarf für Zinsen und Abschreibungen aufzubringen. Ein uneingeweihter Leser wird mir aber nun einwenden, die Unternehmungen verfügten auch über grosse Einnahmen aus dem Verpflegungsgeschäft, die dem notleidenden Beherbergungsgeschäft aushelfen können. Um über diesen Einwand die nötige Klarheit und in die Betriebswirtschaft der 60 Hotelunternehmungen Einblick zu erhalten, hat der Hotelierverein Interlaken seine Mitglieder ersucht, einen Fragebogen «Rentabilitätserhebungen der Sektion Interlaken des S. H. V. 1934» auszufüllen. Unter Mitwirkung der Banken und Hilfsinstitute ist es mir gelungen, von 60 % aller Betriebe mit 74 % aller Betten, die für eine Beurteilung der Ertragswirtschaft notwendigen Angaben zu erhalten. Für einzelne Preisgruppen, die wichtigsten, ist das Zahlenmaterial vollständig, während besonders für die kleinen und billigen Hotels das verfügbare Material beschränkt ist.

Unsere Untersuchung stellt sich vor allem die Aufgabe, festzustellen, ob bei dem gegenwärtigen reduzierten Gästebestand die Kostendeckung erreicht werden kann.

Mit dem Zahlenmaterial, das mir aus der Beantwortung der Rentabilitätserhebungen zur Verfügung steht, bin ich in der Lage, die Ertragswirtschaft des einzelnen Betriebes, für die Gästezahl des Jahres 1934, auf der Basis der Lebenshaltungskosten und der Hotelpreise dieses Jahres, zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung muss berücksichtigt werden, dass die meisten Betriebe nach Massgabe von Vergleichsvereinbarungen mit ihren Gläubigern verbuchen: dass viele Kapitalien auf Jahre hinaus gestundet sind und deren Zinsberechtigung vom Ertragsergebnis abhängig ist, so dass bei den Rechnungsabschlüssen, dort wo das Betriebsresultat dies nicht gestattet, die Kapitalzinsen und die Abschreibungen oft nicht verbucht werden. Das Eigenkapital, wo überhaupt noch solches vorhanden ist, hat seit Jahren keinen Zins mehr erhalten. Das effektive Resultat wird in der Gewinn- und Verlustrechnung meist gar nicht mehr ausgemittelt, indem dem Eigenkapital kein Zins und dem Fremdkapital nur die beschränkte Quote, die ein allfälliger Betriebsüberschuss gestattet, gutgeschrieben wird und Rückstellungen, für die normale Entwertung des Mobiliars und der Immobilien, nicht vorgenommen werden. Der Unternehmer muss sich zufrieden geben, wenn er auch nur die Unterhaltsaufwendungen für Immobilien und Mobilien über Betrieb abschreiben kann.

Die Möglichkeit, in der Bilanz die Verluste der letzten Jahre möglichst wenig zur Auswirkung gelangen zu lassen, hängt selbstverständlich von der Verständigung mit den Gläubigern ab, wobei diese Verständigung auf aussergerichtliche und gerichtliche Vergleichsverfahren abstellt.

Für unsere Beurteilung der Lage kann nur eine Ertragsermittlung in Frage kommen, die die Verzinsung des investierten Kapitals und die Vornahme der betriebsnotwendigen Rückstellungen mitberücksichtigt. In der Folge setzen wir eine Verzinsung des Fremdkapitals nach Massgabe der Tabelle 24 (S. 38) in Rechnung, schreiben dem Eigenkapital einen Zins von 4 % gut und berechnen

die Amortisationen mit 12% für Mobilien und 2% für Immobilien, beides nach den Buchwerten (nicht Schätzungswerten) des Jahresabschlusses 1934.

Den Ausgaben für Steuern und Patent, Versicherungen, für Abschreibungen auf Immobilien und Mobilien und für die Zinsen auf Fremdkapital und Eigenkapital stelle ich die Einnahmen aus der Beherbergung gegenüber.

Die übrigen Einnahmen klassiere ich als «Verpflegungseinnahmen» und stelle ihnen alle übrigen Ausgaben des Betriebes gegenüber. Das sind Ausgaben der Küche, des Kellers, die Löhne und die übrigen Unkosten.

Alle Angaben dieser zweiten Gruppe, die mir zur Verfügung stehen, sind effektive Betriebsverbuchungen aus dem Betriebsjahr 1934. Ich beschränke mich auf einige typische Beispiele:

Tabelle 25

Nr. 1. Hotel mit 130 Betten (II. Gruppe)		Fr.	Fr.
A. Beherbergung:			
Einnahmen		16 860	
Ausgaben:	Steuer und Patent		12 928
	Versicherungen		1 463
Abschreibungen:	Immobilien		13 344
	Mobilien		40 824
Zinsen:	Schuldkapital		59 075
	Eigenkapital		1 200
Verlustsaldo		111 974	
B. Verpflegung:			
Einnahmen		26 340	
Ausgaben:	Küche		12 563
	Keller		2 705
	Löhne		10 727
	Übrige Unkosten		20 195
Verlustsaldo		19 850	
C. Einnahmen Beherbergung			
		16 860	
Ausgaben Beherbergung			128 834
Einnahmen Verpflegung		26 340	
Ausgaben Verpflegung			46 190
Total Einnahmen		43 200	
Total Ausgaben			175 024
Verlustsaldo		131 824	
		175 024	175 024

Tabelle 26

Nr. 2. Hotel mit 120 Betten (VII. Gruppe)			
A. Beherbergung:			
Einnahmen		33 796	
Ausgaben:	Steuer und Patent		4 526
	Versicherungen		2 493
Abschreibungen:	Immobilien		10 022
	Mobilien		37 680
Zinsen:	Schuldkapital		50 000
	Eigenkapital		4 400
Verlustsaldo		75 325	

	Fr.	Fr.
<b>B. Verpflegung:</b>		
Einnahmen . . . . .	201 204	
Ausgaben:		
Küche . . . . .		78 091
Keller . . . . .		35 746
Löhne . . . . .		38 287
Übrige Unkosten . . . . .		31 252
Gewinnsaldo . . . . .		17 828
<b>C. Einnahmen Beherbergung</b> . . . . .	33 796	
Ausgaben Beherbergung . . . . .		109 121
Einnahmen Verpflegung . . . . .	201 204	
Ausgaben Verpflegung . . . . .		183 376
<b>Total Einnahmen</b> . . . . .	235 000	
<b>Total Ausgaben</b> . . . . .		292 497
Verlustsaldo . . . . .	57 497	
	292 497	292 497

Tabelle 27

## Nr. 3. Hotel mit 120 Betten (V. Gruppe)

<b>A. Beherbergung:</b>		
Einnahmen . . . . .	6 875	
Ausgaben:		
Steuer und Patent . . . . .		2 882
Versicherungen . . . . .		1 162
Abschreibungen:		
Immobilien . . . . .		10 000
Mobilien . . . . .		14 447
Zinsen:		
Schuldkapital . . . . .		12 123
Eigenkapital . . . . .		14 434
Verlustsaldo . . . . .	48 173	
<b>B. Verpflegung:</b>		
Einnahmen . . . . .	16 166	
Ausgaben:		
Küche . . . . .		6 340
Keller . . . . .		1 140
Löhne . . . . .		7 358
Übrige Unkosten . . . . .		9 194
Verlustsaldo . . . . .	7 866	
<b>C. Einnahmen Beherbergung</b> . . . . .	6 875	
Ausgaben Beherbergung . . . . .		55 048
Einnahmen Verpflegung . . . . .	16 166	
Ausgaben Verpflegung . . . . .		24 032
<b>Total Einnahmen</b> . . . . .	23 041	
<b>Total Ausgaben</b> . . . . .		79 080
Verlustsaldo . . . . .	56 039	
	79 080	79 080

Tabelle 28

## Nr. 4. Hotel mit 100 Betten (V. Gruppe)

<b>A. Beherbergung:</b>		
Einnahmen . . . . .	12 568	
Ausgaben:		
Steuer und Patent . . . . .		2 370
Versicherungen . . . . .		2 014



Tabelle 30

## Nr. 6. Hotel mit 80 Betten (VI. Gruppe)

	Fr.	Fr.
<b>A. Beherbergung:</b>		
Einnahmen . . . . .	7 272	
Ausgaben:		
Steuer und Patent . . . . .		2 053
Versicherungen . . . . .		1 858
Abschreibungen:		
Immobilien . . . . .		6 720
Mobilien . . . . .		12 600
Zinsen:		
Schuldkapital . . . . .		17 486
Eigenkapital . . . . .		2 805
Verlustsaldo . . . . .	36 230	
<b>B. Verpflegung:</b>		
Einnahmen . . . . .	38 405	
Ausgaben:		
Küche . . . . .		15 541
Keller . . . . .		8 921
Löhne . . . . .		8 644
Übrige Unkosten . . . . .		12 315
Verlustsaldo . . . . .	7 016	
<b>C. Einnahmen Beherbergung . . . . .</b>	7 272	
<b>Ausgaben Beherbergung . . . . .</b>		43 522
<b>Einnahmen Verpflegung . . . . .</b>	38 405	
<b>Ausgaben Verpflegung . . . . .</b>		45 421
<b>Total Einnahmen . . . . .</b>	45 677	
<b>Total Ausgaben . . . . .</b>		88 943
<b>Verlustsaldo . . . . .</b>	43 266	
	88 943	88 943

Tabelle 31

## Nr. 7. Hotel mit 70 Betten (VI. Gruppe)

<b>A. Beherbergung:</b>		
Einnahmen . . . . .	6 880	
Ausgaben:		
Steuer und Patent . . . . .		1 684
Versicherungen . . . . .		784
Abschreibungen:		
Immobilien . . . . .		4 000
Mobilien . . . . .		12 960
Zinsen:		
Schuldkapital . . . . .		13 159
Eigenkapital . . . . .		1 543
Verlustsaldo . . . . .	27 250	
<b>B. Verpflegung:</b>		
Einnahmen . . . . .	11 552	
Ausgaben:		
Küche . . . . .		7 054
Keller . . . . .		2 335
Löhne . . . . .		4 043
Übrige Unkosten . . . . .		7 856
Verlustsaldo . . . . .	9 736	
<b>C. Einnahmen Beherbergung . . . . .</b>	6 880	
<b>Ausgaben Beherbergung . . . . .</b>		34 130
<b>Einnahmen Verpflegung . . . . .</b>	11 552	
<b>Ausgaben Verpflegung . . . . .</b>		21 288
<b>Total Einnahmen . . . . .</b>	18 432	
<b>Total Ausgaben . . . . .</b>		55 418
<b>Verlustsaldo . . . . .</b>	36 986	
	55 418	55 418

Tabelle 32

Nr. 8. Hotel mit 40 Betten (VI. Gruppe)		Fr.	Fr.
A. Beherbergung:			
Einnahmen . . . . .		6 292	
Ausgaben:			
Steuer und Patent . . . . .			498
Versicherungen . . . . .			472
Abschreibungen:			
Immobilien . . . . .			2 309
Mobilien . . . . .			3 027
Zinsen:			
Schuldkapital . . . . .			6 100
Eigenkapital . . . . .			117
Verlustsaldo . . . . .		6 231	
B. Verpflegung:			
Einnahmen . . . . .		20 297	
Ausgaben:			
Küche . . . . .			12 190
Keller . . . . .			452
Löhne . . . . .			1 102
Übrige Unkosten . . . . .			5 648
Gewinnsaldo . . . . .			905
C. Einnahmen Beherbergung . . . . .		6 292	
Ausgaben Beherbergung . . . . .			12 523
Einnahmen Verpflegung . . . . .		20 297	
Ausgaben Verpflegung . . . . .			19 392
Total Einnahmen . . . . .		26 589	
Total Ausgaben . . . . .			31 915
Verlustsaldo . . . . .		5 326	
		31 915	31 915

In Nr. 2 handelt es sich um einen der 4 (von 60 Hotels) Ausnahmefälle. Das Defizit aus dem Beherbergungsgeschäft mit Fr. 75 325 konnte durch einen Überschuss des Verpflegungsgeschäftes um Fr. 17 828 erleichtert werden. Immerhin hat auch dieses ausnahmsweise günstig dastehende Unternehmen mit einem — nach rein kaufmännischen Grundsätzen vorgenommener Abschlussbuchung — Defizit von Fr. 57 497 abgeschlossen.

Auch Nr. 8 unserer Beispiele hat im Verpflegungsgeschäft einen Überschuss von Fr. 905 erzielt und damit den Gesamtverlust auf Fr. 5 326 reduziert.

Der allgemeine Eindruck der Untersuchung von 60 % aller Hotels mit 74 % der Betten führt zur Erkenntnis, dass, wie im Beherbergungsgeschäft, auch im Verpflegungsgeschäft mit grossen Verlusten abgeschlossen worden ist, so dass auch von dieser Seite keine Entlastung zugunsten der Zinsen und Abschreibungen erreicht werden konnte. Damit habe ich den Beweis für die Richtigkeit der Darstellung in Tabelle 25 erbracht.

Da ganz besonders die Grosshotels der ersten Preislage unter den ungünstigen Verkehrsverhältnissen leiden, bringe ich noch die Ertragsrechnung dieser I. Preisgruppe zur Darstellung:

Tabelle 33

		Fr.	Fr.
2 Hotels mit 685 Betten (I. Gruppe)			
A. Beherbergung:			
Einnahmen:		83 200	
Ausgaben:	Steuer und Patent		44 531
	Versicherungen		16 911
Abschreibungen:	Immobilien		96 059
	Mobilien		158 669
Zinsen:	Schuldkapital		218 950
	Eigenkapital		52 836
Verlustsaldo		504 756	
B. Verpflegung:			
Einnahmen:		166 655	
Ausgaben:	Küche		73 001
	Keller		13 083
	Löhne		79 750
	Übrige Unkosten		91 098
Verlustsaldo		90 277	
C. Einnahmen Beherbergung		83 200	
Ausgaben Beherbergung			587 956
Einnahmen Verpflegung		166 655	
Ausgaben Verpflegung			256 932
Total Einnahmen		249 855	
Total Ausgaben			844 888
Verlustsaldo		595 033	
		844 888	844 888

Bei einem Total der Einnahmen von Fr. 249 855 ergibt sich ein Verlust von Fr. 595 033.

Diese beiden Hotels verbuchen unter dem Regime von Sanierungsverträgen. Sie waren daher in der Lage, einen grossen Teil des enormen Verlustes in der Weise aufzufangen, dass an Stelle einer Abschreibung auf Immobilien von Fr. 96 059 nur Aufwendungen im Betrage von Fr. 13 527, 85 und an Stelle eines Abschreibungsaufwandes auf Mobilien von Fr. 158 669 nur ein Betrag von Fr. 7011, 35 über Betrieb verbucht wurden. An Stelle der Zinsen für Fremdkapital von total Fr. 218 950 wurden nur Fr. 21 004 belastet, und die Zinsen für Eigenkapital von (4 %) Fr. 52 836 wurden natürlich vollständig gestrichen. Damit reduziert sich das buchmässige Defizit um Fr. 484 970, 80. Diese Entlastung geht halb und halb zu Lasten des Kapitalgläubigers und zu Lasten der Anlagesubstanz.

Bei derartigen Verbuchungsmethoden wird das investierte Kapital entwertet und die Anlagesubstanz rasch konsumiert, so dass ohne bedeutende Kapitalabstriche und Zuführung neuer Geldmittel eine endgültige Sanierung kaum mehr erreicht werden kann.

Aus Tabelle 24 ergibt sich, dass die Verzinsung des investierten Schuldkapitals, im allgemeinen gesprochen, von 1926 bis 1930 möglich war, jedoch die Logiseinnahmen von 1931 bis 1935 nicht mehr zur Verzinsung ausreichten.

Die betriebsnotwendigen Amortisationen waren nur in der Hotelgruppe IV, und zwar nur während 4 Jahren gedeckt; im übrigen haben die Betteneinnahmen auch in den Jahren der Konjunktur nicht zur Vornahme der notwendigen Amortisationen ausgereicht.

Um die normale Verzinsung und die notwendigen Amortisationen sicherzustellen, sollten die Hotels der I. Preisklasse über eine jährliche Betteneinnahme verfügen, die 13,0 % vom investierten Schuldkapital ausmacht. Während des letzten Jahrzehnts hat aber diese Betteneinnahme nur 5mal den Zinsbedarf gedeckt. Die Amortisationen aus den Betteneinnahmen waren niemals ausreichend.

Die Hotels der II. Preisklasse fanden 9 Jahre lang die Zinsendeckung, aber auch sie, wie übrigens alle 8 Preisgruppen, haben den Sollertrag während des ganzen Jahrzehnts nie erreicht!

Am schlimmsten steht es mit der Gruppe III, die wohl ständig mit Verlust arbeitet und niemals die Zinsendeckung aus den Betteneinnahmen gefunden hat.

Am günstigsten steht die Preisgruppe IV da, die bis heute die Verzinsung des Schuldkapitals immer noch aus der Betteneinnahme schöpfen konnte und die auch während 4 Jahren den Sollertrag ausweisen konnte.

Auch die Preisgruppe V hat 6 Jahre lang die Verzinsung des Schuldkapitals durch die Betteneinnahmen sicherstellen können. Es handelt sich hier um die Hauptgruppe mit einem knappen Dutzend Betrieben mit über 1000 Betten.

Die Preisgruppen VI und VII sind ungefähr in gleicher Lage wie die Mittelgruppe, nur haben sie bereits im Jahr 1931 die Zinsendeckung nicht mehr aus den Betteneinnahmen vornehmen können.

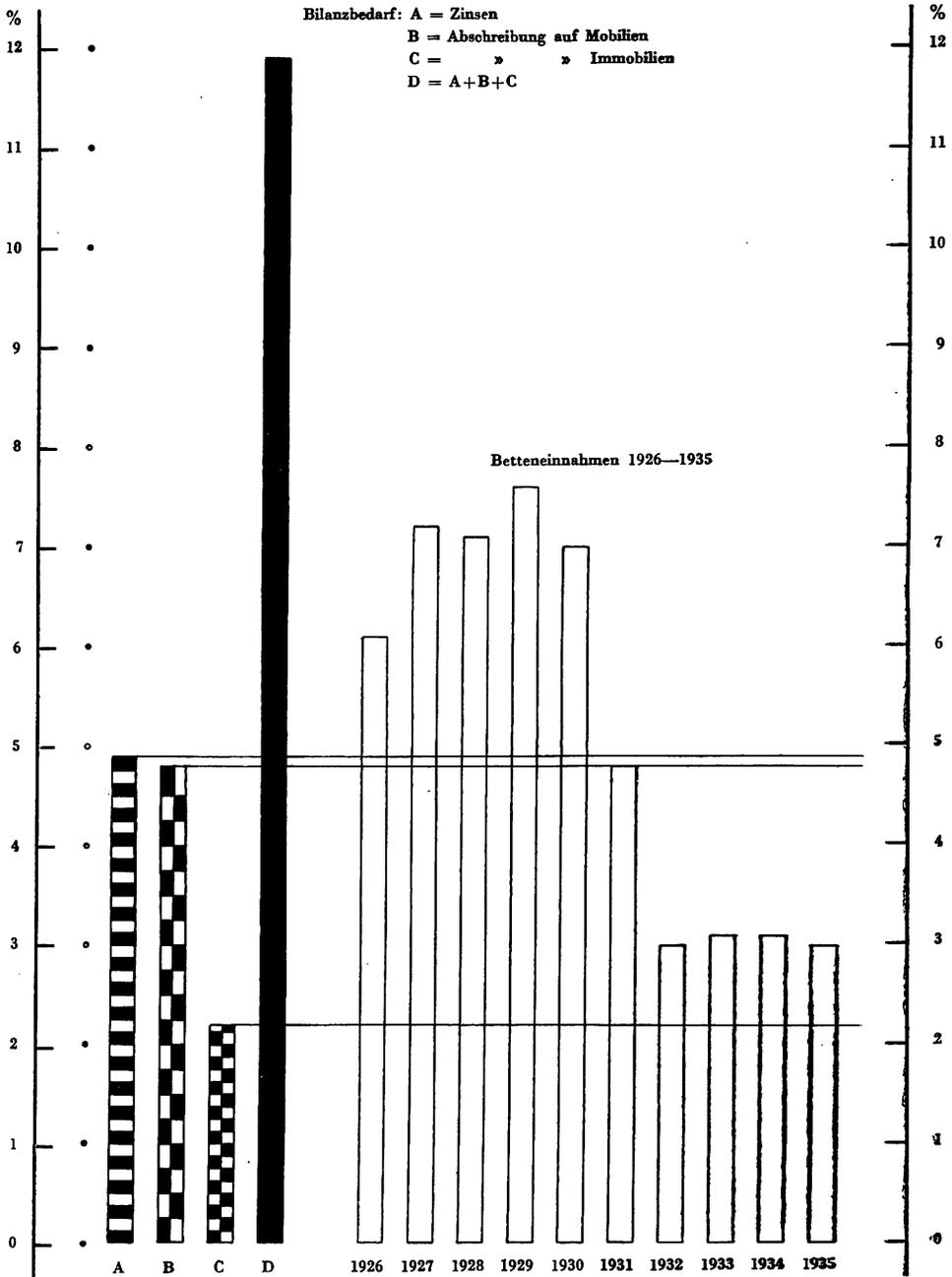
Die letzte Preisgruppe, die immerhin 21 Betriebe mit 563 Betten und 2,2 Millionen Schuldkapital umfasst, hat überhaupt während des ganzen Jahrzehnts die Schuldzins nur 4mal, 1927 bis 1930, mit den Betteneinnahmen aufgebracht.

Die Tabelle 24 gibt uns die Möglichkeiten zum Aufbau eines Reorganisationsplanes in die Hand. Aus ihr kann abgeleitet werden, wie viele Betten in der einzelnen Preisgruppe hätten ausgeschaltet bleiben müssen, um den normalen Betrieb bei der vorhandenen Frequenz sicherzustellen. Aus dieser Tabelle ist auch ersichtlich, dass das Anschwellen des Fremdenstromes von 1926 auf 1929 niemals das Ausmass angenommen hat, welches zur Sicherstellung einer geordneten Finanzpolitik im Hotelgewerbe notwendig wäre. Mit anderen Worten: auch in Jahren der Hochkonjunktur standen zu viele Betten bereit, bestand immer eine Überdimensionierung des Aufnahmeapparates. Ohne Reduktion der Bettenzahl, ohne Redressierung des zu grossen Apparates, ohne Ausschaltung von veralteten und abseits gelegenen Hotels werden auch die Betriebe in guter Verkehrslage, mit moderner Ausstattung, niemals sicher gestellt werden können. (Vergleiche Diagramm IV.)

### 13. Der Zugriff des Fiskus

Bis hierher haben wir unsere Betrachtungsweise auf die Bedürfnisse einer geordneten Finanzpolitik des Unternehmers gerichtet und gehen nun dazu über, zu zeigen, wie der Fiskus mit den wenigen betriebsnotwendigen Einnahmen aufräumt.

Diagramm IV



Wenn die Möglichkeiten zu erträglicher Bewirtschaftung durch den Frequenzausfall schon stark herabgemindert worden sind, so wird durch den rücksichtslosen Zugriff des Fiskus in zahlreichen Fällen das Hotelunternehmen dem vollständigen finanziellen Zusammenbruch zugetrieben. Der Bettenertrag, der als Grundlage von Verzinsung und Amortisation dienen sollte, wird durch die ordentlichen Abgaben an die öffentliche Hand zu einem grossen Teil konsumiert.

Ich habe die Steuerbelastung auf die Betteneinnahme für 74 % der Hotelbetten Interlakens festgestellt. Eines dieser Hotels mit 130 Betten hat im Jahr 1934 ganze 77 % der Betteneinnahme an Steuern abgeführt. Ein anderer Betrieb mit 555 Betten musste 56,7 % der Betteneinnahme für Steuern aufwenden. Einem dritten Unternehmen mit 130 Betten wurden 44,2 % der Betteneinnahme für Steuerzwecke abgenommen usw.

In Tabelle 34 stelle ich diesen Zugriff des Fiskus für das Jahr 1934 dar, wobei in Rubrik 7 die prozentische Belastung der Betteneinnahme abgelesen werden kann.

Tabelle 34 ist als Steuerdokument einer näheren Betrachtung wert, zeigt sie doch mit aller Ausführlichkeit und Deutlichkeit, dass seit Jahren ein beträchtlicher Teil der Betteneinnahmen durch Steuerzahlungen ihrem Zweck entfremdet wird, so dass nicht einmal die Zinsen des Fremdkapitals, geschweige denn die notwendigen Amortisationen gemacht werden konnten.  $\frac{1}{4}$  der untersuchten Betten mussten mehr als die Hälfte der Einnahmen an Steuern abführen,  $\frac{1}{2}$  aller Betten mehr als ein Viertel der Einnahmen an die öffentliche Hand abliefern!

Wenn ich daher am Schlusse des 10. Kapitels (S. 29) meiner Betrachtungen das Ungesunde einer Belastung des Gesamtumsatzes mit 17,8 % (im betreffenden Beispiel) hervorgehoben habe, so hat sich nun nach den letzten Feststellungen der Eindruck noch verstärkt: dass die fiskalische Belastung des Hotelgewerbes im Kanton Bern zu hoch ist und eine planmässige, vorsorgliche Wirtschaftspolitik verunmöglicht.

#### 14. Der Mietzinsertrag als Basis der Grundsteuerschätzung

Die Feststellungen, die in den Kapiteln 11 und 12 gemacht werden konnten, gestatten eine belegte Kritik der Grundsteuerschätzungen. Schon in Kapitel 6 habe ich dargestellt, aus welchen Komponenten (Boden und Gebäude) die Schätzungswerte der bernischen Grundsteuerregister resultieren. Wir haben erkannt, dass das herrschende Veranlagungssystem in keiner Weise auf den kommerziellen Wert der Liegenschaften und Gebäude Rücksicht nimmt. Der Wert eines Hotels als Erwerbsunternehmen ist zum grössten Teil abhängig vom Bettenertrag. Der Bettenertrag kann als Mietertrag für die Überlassung einer Wohngelegenheit an den Gast angesprochen werden.

Die Ertragswirtschaft des Hotelgewerbes zerfällt in Beherbergungsgeschäft und Verpflegungsgeschäft. Das Beherbergungsgeschäft bedingt die Schaffung einer Unterkunftsgelegenheit, in unserem Falle den Bau von Hotels mit Schlaf-

Tabelle 34

Nr.	Betten	Steuern und Patent	Logiernächte	Abgabe je Logiernacht	Bettenpreis	Belastung der Betteneinnahmen
		Fr.		Fr.		Fr.
57 . . . . .	12	1 728	505	3,40	3,00	114,0
58 . . . . .	80	2 058	525	3,90	4,00	98,1
7 . . . . .	130	12 928	2248	5,75	6,00 + 1,50	77,0
1 . . . . .	555	35 114	6187	5,67	7,00 + 3,00	56,7
9 . . . . .	110	5 692	1977	2,88	5,50 + 1,00	44,4
2 . . . . .	130	9 417	2133	4,42	7,00 + 3,00	44,2
35 . . . . .	60	1 962	1389	1,41	3,50	40,3
22 . . . . .	120	2 882	1375	2,10	4,50 + 0,50	40,2
41 . . . . .	50	977	986	0,99	3,00	33,0
8 . . . . .	160	2 046	1036	1,98	5,50 + 1,00	30,3
28 . . . . .	40	1 658	1459	1,14	4,00	28,4
53 . . . . .	20	959	1159	0,83	3,00	27,6
24 . . . . .	80	2 053	1823	1,12	4,00	29,1
12 . . . . .	110	2 995	2313	1,30	4,50 + 0,50	26,0
27 . . . . .	70	1 684	1720	0,98	4,00	24,5
14 . . . . .	100	2 971	2503	1,19	4,50 + 0,50	23,8
49 . . . . .	20	821	1156	0,71	3,00	23,7
34 . . . . .	70	2 386	2970	0,80	3,50	23,0
36 . . . . .	40	938	1270	0,74	3,50	21,1
47 . . . . .	25	516	858	0,60	3,00	20,0
16 . . . . .	100	3 800	3860	0,99	4,50 + 0,50	19,8
15 . . . . .	100	3 222	3554	0,91	4,50 + 0,50	18,2
4 . . . . .	160	9 816	7708	1,27	6,00 + 1,50	16,9
37 . . . . .	40	1 330	2010	0,65	3,50	18,6
51 . . . . .	20	950	1716	0,55	3,00	18,5
21 . . . . .	75	2 114	2538	0,83	4,50 + 0,50	16,6
43 . . . . .	30	567	1141	0,49	3,00	16,6
13/26 . . . . .	185	5 352	7764	0,69	4,00	15,3
3 . . . . .	170	10 278	9853	1,04	6,00 + 1,50	13,8
19 . . . . .	85	2 333	3894	0,60	4,50	13,4
31 . . . . .	120	4 526	9656	0,47	3,50	13,4
5 . . . . .	150	4 921	4952	0,99	6,00 + 1,50	13,2
29 . . . . .	40	498	1573	0,32	4,00	7,9
20 . . . . .	80	1 831	5180	0,35	4,50 + 0,50	7,0
18 . . . . .	90	1 199	4952	0,24	4,50 + 0,50	4,8

zimmern und Wohnräumen, und diese Räume werden dem Gast gegen die Bezahlung eines festen Preises für die «Übernachtung» zur Verfügung gestellt. Mit der Entrichtung des Bettenpreises mietet der Gast sein Schlafzimmer und das Mitbenutzungsrecht auf die allen Gästen gemeinsam zur Verfügung stehenden Wohnräume. Der kapitalisierte «Mietzins» ist daher massgebend für den Gebrauchswert der Immobilien und des betriebsnotwendigen Mobiliars.

Wenn der Fiskus eine Grundsteuer erhebt, welche in die Klasse der Vermögenssteuern eingereiht ist, dann muss er darauf Rücksicht nehmen, dass die Möglichkeit, die Steuer tatsächlich aus dem jährlichen Ertrag des Immobiliens zu bezahlen, nicht überschritten werde und ständig erhalten bleibe. Der Steuer-

zahler vermag aber diese Steuer auf die Dauer nur zu bezahlen, wenn die Veranlagung auf den tatsächlichen Ertrag, in unserem Falle den Mietzins ertrag, d. h. die Betteneinnahme, Rücksicht nimmt.

Die Grundsteuer erfasst mithin als Vermögenssteuer das Beherbergungsgeschäft vollständig, wenn sich die Veranlagung auf die Betteneinnahme basiert.

Der zweite Teil der Ertragswirtschaft im Hotelgewerbe, das Verpflegungsgeschäft, hat Fabrikations- und Handelscharakter. Der Verpflegungsbetrieb verarbeitet Lebens- und Genussmittel zu Speisen und Getränken und verkauft sie dem Hotelgast. Der Ertrag des Verpflegungsgeschäftes wird vom Fiskus durch die Steuer auf dem Einkommen erfasst.

Logischerweise muss daher bei der Veranlagung des Einkommens die Betteneinnahme von den Toteinnahmen des Betriebes in Abzug gebracht werden, soll nicht eine Doppelbesteuerung entstehen.

Nach diesen grundlegenden theoretischen Überlegungen über das Veranlagungsverfahren wollen wir untersuchen, wie sich die heutige bernische Grundsteuerpraxis zur obigen Theorie verhält.

Im letzten Jahrzehnt haben sich die Zinseinnahmen aus der Bettenvermietung der 8 verschiedenen Preisklassen nach den folgenden Reihen entwickelt:

Tabelle 35

	Logiseinnahmen der Preisklassen von 1926 bis 1935				
	1926	1927	1928	1929	1930
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
I. . . . .	309 680	350 640	348 850	335 280	269 110
II. . . . .	334 252	381 585	360 172	401 842	365 992
III. . . . .	43 439	55 126	82 225	94 081	104 728
IV. . . . .	95 694	105 114	106 182	108 054	105 132
V. . . . .	326 031	421 234	360 910	406 220	403 820
VI. . . . .	145 908	162 684	171 896	171 820	156 112
VII. . . . .	123 277	143 097	152 985	152 656	135 338
VIII. . . . .	74 520	106 080	106 743	134 769	129 924
	1931	1932	1933	1934	1935
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
I. . . . .	140 970	83 580	67 820	85 410	75 840
II. . . . .	278 692	199 800	205 890	200 602	171 735
III. . . . .	50 037	32 305	29 867	19 500	12 207
IV. . . . .	88 770	51 906	50 694	58 758	52 728
V. . . . .	279 210	172 690	178 945	177 280	177 445
VI. . . . .	105 440	66 616	71 964	78 804	85 520
VII. . . . .	95 788	59 594	62 160	66 493	70 444
VIII. . . . .	101 586	52 029	64 062	61 764	68 955

In Tabelle 24 (Kapitel 12) finden wir in Rubrik 8 den für die Kapitalisierung notwendigen Koeffizienten. Zur Erhaltung der Integrität des investier-

ten (Fremd-) Kapitals benötigen die verschiedenen Preisgruppen einen Roh-ertrag von 9,4 % bis 14,2 %, im Durchschnitt 11,9 % dieses Kapitals. Mit Rücksicht auf den Umstand, dass einerseits die Grundsteuerschätzungen an sich übersetzt sind, andererseits aber diesen Koeffizienten, wie aus Rubrik 7 der Tabelle 24 ersehen werden kann, nur schwach beeinflussen, kapitalisiere ich in der nachfolgenden Konstruktion auf der Einheitsbasis von nur 10 %.

In den Diagrammen V bis XIII gebe ich das Bild dieser Konstruktion wieder. Die schwarze Kolonne links stellt die Grundsteuerschätzungssumme des Jahres 1935 dar, und die danebenstehenden 10 Kolonnen entsprechen dem kapitalisierten Mietzins-ertrag (Betteneinnahme) der Jahre 1926 bis 1935. Die Diagramme V bis XII beschlagen die verschiedenen Preisklassen, und Diagramm XIII stellt als Summierung das Resultat aller 60 Hotels zusammen.

Aus den nachstehenden Diagrammen ergibt sich, dass, im Durchschnitt des ganzen Hotelgewerbes Interlakens, das Total der Ertragswerte im Jahr 1926 noch bei 14½ Millionen stand, von 1927 bis und mit 1930 bei 17 Millionen herum anzunehmen war und sich dann, im Jahre 1931, auf 11½ Millionen und daraufhin auf 7 Millionen senkte. Dem gegenüber steht die Schätzung des Fiskus im Jahr 1935 auf beinahe 26 Millionen Franken. Die Überschätzung betrug in den Jahren des höchsten Gästebesuches 50 % und heute, in den Jahren der geschäftlichen Notlage, ist sie auf 270 % gestiegen! Mit andern Worten: In guten Jahren hätten die Grundsteuerschätzungen um 34,5 % reduziert werden müssen, um dem Ertragswert zu entsprechen. Heute müsste die Grundsteuerschätzung um volle 73 % erniedrigt werden.

## 15. Zusammenfassung

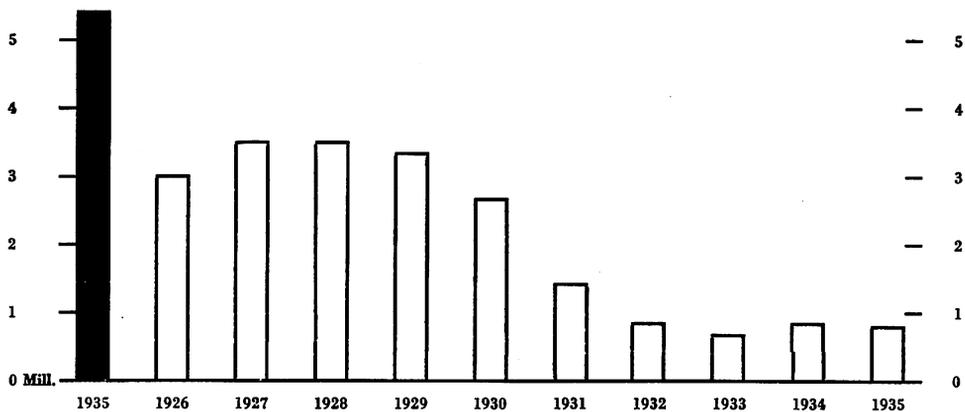
Die Aussetzungen am herrschenden bernischen Steuergesetz betreffen in erster Linie das System der Steuerveranlagung, wobei wir gesehen haben:

1. wie sich auch kleinste Spekulationsverkäufe als «Wert»-Vermehrer und letzten Endes auch Schuldenvermehrter auf die Gesamtheit auswirken (S. 13);
2. wie die Verbindung der Brandversicherung mit der Steuerveranlagung den Erfolg der Versicherung vereitelt und andererseits zu übersetzten Grundsteuerschätzungen führt;
3. wie die Grundsteuerschätzung zu einer Fiktion geworden ist, die der tatsächlichen Entwertung der Liegenschaften, mangels Ertrag, nicht Rechnung trägt;
4. wie durch die staatlichen Finanzinstitute der Vermehrung der Bodenverschuldung dort Vorschub geleistet worden ist, wo die angezweifelte Grundsteuerschätzung für die Beleihungsgrenze Regel gibt.

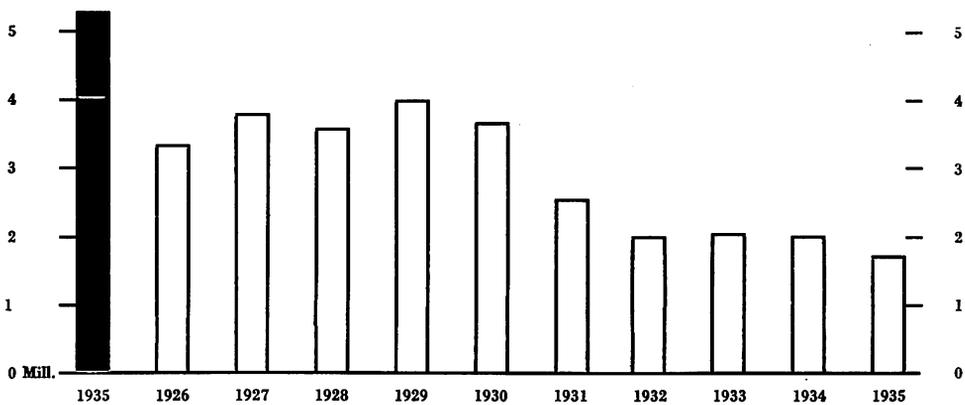
In zweiter Linie musste festgestellt werden, dass das heutige Steuergesetz nicht genügend Rücksicht auf notleidende Grundbesitzer nimmt, weil

5. die Unmöglichkeit, bestimmte Schulden von der rohen Grundsteuerschätzung in Abzug zu bringen, zu einer Schuldensteuer führt und
6. weil diese Schuldensteuer noch in eine Progression ausläuft.

## Grundsteuerschätzung

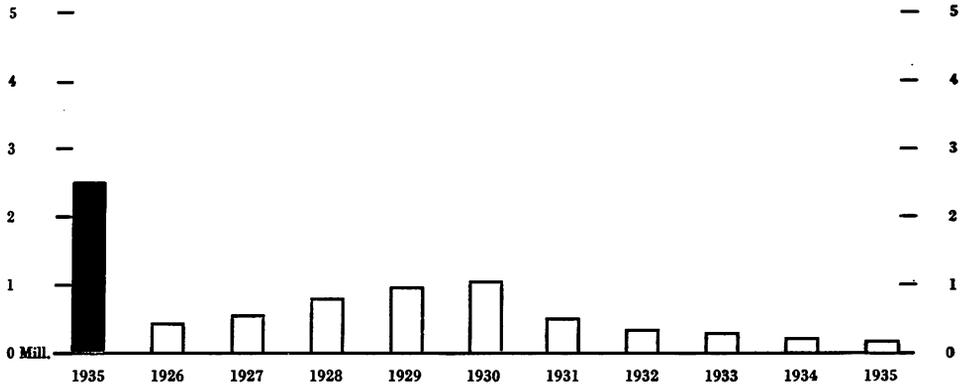
Diagramm V  
I. Preisgruppe

## Grundsteuerschätzung

Diagramm VI  
II. Preisgruppe

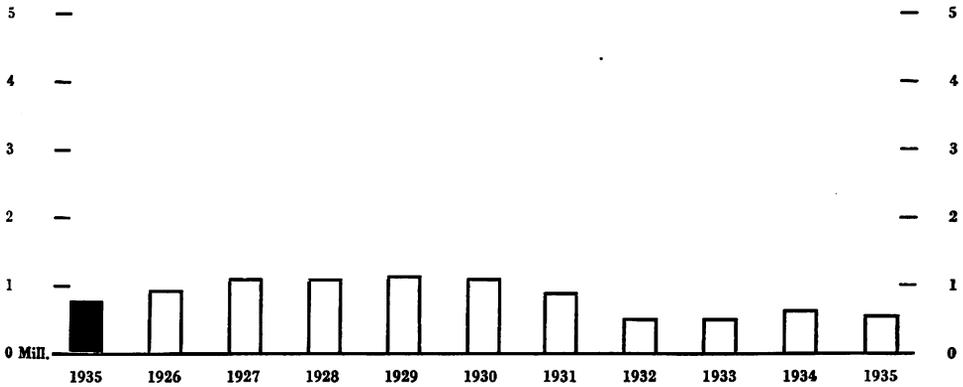
Grundsteuerschätzung

Diagramm VII  
III. Preisgruppe



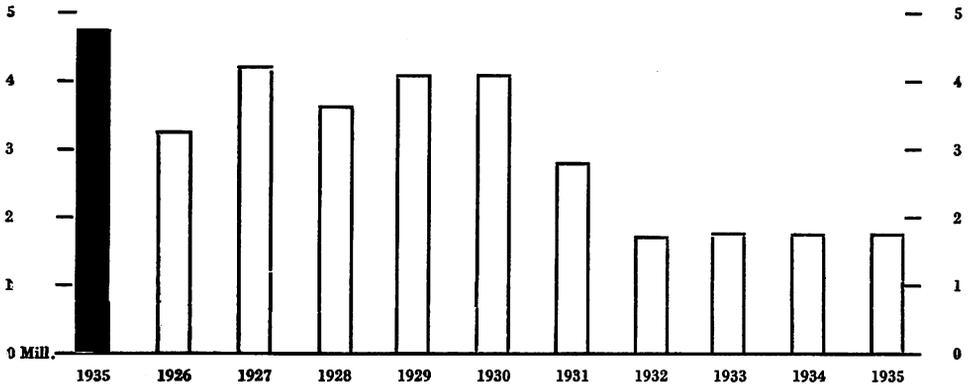
Grundsteuerschätzung

Diagramm VIII  
IV. Preisgruppe



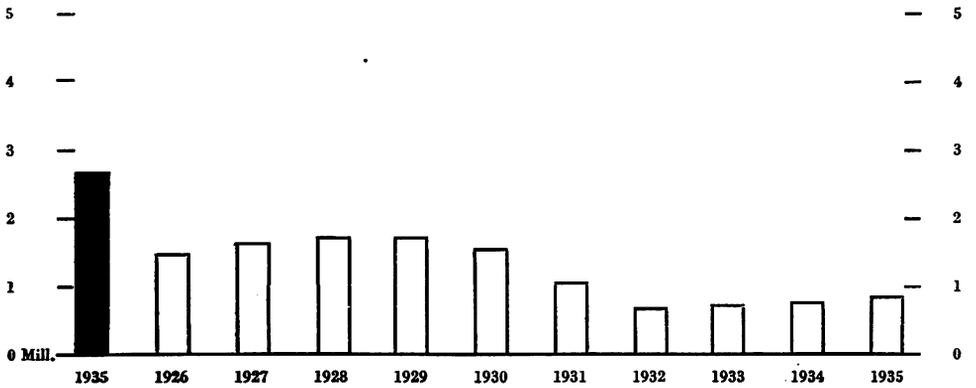
Grundsteuerschätzung

Diagramm IX  
V. Preisgruppe



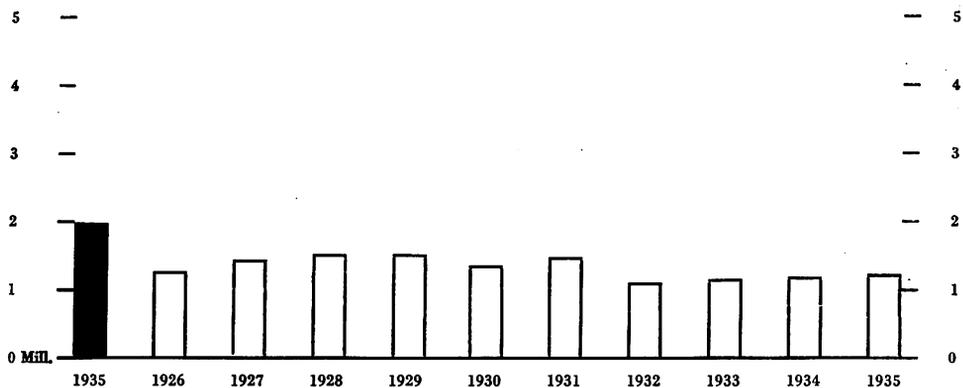
Grundsteuerschätzung

Diagramm X  
VI. Preisgruppe



Grundsteuerschätzung

Diagramm XI  
VII. Preisgruppe



Grundsteuerschätzung

Diagramm XII  
VIII. Preisgruppe

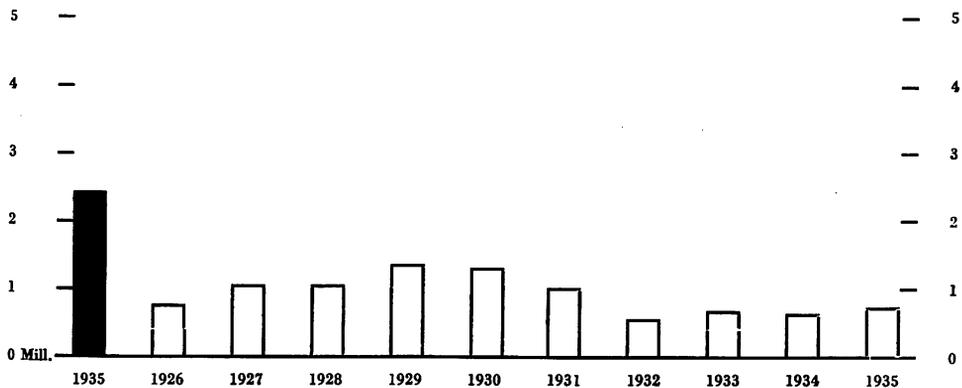
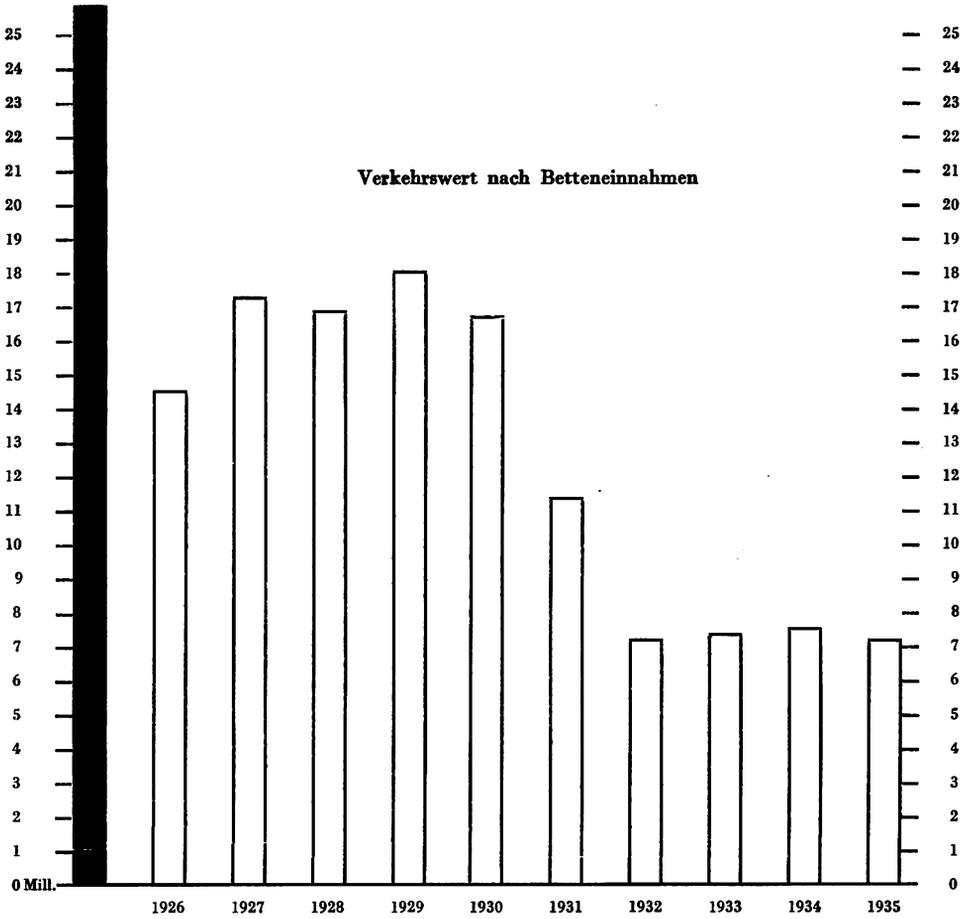


Diagramm XIII

Grundsteuerschätzung

Total Interlaken



Der Mann der Strasse, der ausserhalb der Geschäfte steht, die unserer Untersuchung zugrunde liegen, ist der Meinung, dass die Eigentümer grosser Liegenschaften und schöner Hotels ruhig Steuern zahlen können. Er sagt, wenn nun mal schlechte Zeiten seien, so hätten diese Herren auch gute Zeiten gehabt und sicher ihre Reserven für die mageren Jahre beiseite gelegt. Wirtschaftskrisen müssen eben bei langfristigen Investitionen mitberücksichtigt werden, und man kann nicht, wegen einigen Ausnahmejahren, sofort die vom Volke gebilligten Gesetze ändern.

Dem guten Bürgersmann muss ich entgegenhalten, dass die Erscheinungen im Wirtschaftsleben, die wir heute durchkosten, nicht als gewöhnliche, vorübergehende Konjunkturrückschläge anzusprechen sind.

Die Konjunkturzusammenbrüche von 1914 und 1931 sind besonderer Art. Im Jahre 1914 legte der Ausbruch des Weltkrieges den internationalen Fremdenverkehr still, und im Verlaufe der 1929er Krise — in deren Auswirkung es heute um die Liquidierung der wirtschaftlich erfolglosen Friedensbestimmungen geht — hat die im Jahre 1931 hereingebrochene Vertrauenskrise dazu geführt, dass seither von 52 Staaten der Welt 40 zum Schutz ihrer Landeswährung den Ankauf fremder Geldmittel verboten oder eingeschränkt haben. Durch diese Devisenrestriktionen ist zum zweitenmal innert 17 Jahren der internationale Fremdenverkehr praktisch zusammengebrochen.

Kein Eidgenosse hat die Macht, die Devisenverordnungen der fremden Souveräne aufzuheben, und es bleibt der Schweiz nichts anderes übrig, als die Wiederkehr des internationalen Vertrauens, als Auswirkung einer politischen Konsolidierung, und damit das Verschwinden der Verkehrshemmungen abzuwarten <sup>1)</sup>.

Trotz diesen internationalen Schwierigkeiten bestehen Möglichkeiten, selbst für den Fremdenverkehr und das Hotelgewerbe, besser durchzuhalten, besser bestehen zu können und bessere Geschäfte zu machen. Diese Möglichkeiten erblicke ich

1. in der Reorganisation der Hilfsmassnahmen zugunsten des Hotelgewerbes und
2. in der Organisation einer planmässigen Betriebspolitik des gesamten Kurortes.

Die bisherigen Hilfsaktionen zugunsten der Hotellerie bestanden einerseits im (gewissermassen erzwungenen) Entgegenkommen der Kapitalgläubiger, durch Stundung der Kapitalien und Erlass aufgelaufener Zinsen und andererseits in rechtlichen und (im Ausmass zwar geringfügigen) finanziellen Massnahmen des Bundes. Aber was hat es für einen Sinn, wenn wohl die Kapitalgläubiger auf ihr Kapitaleinkommen verzichten und der Bund durch rechtliche und finanzielle Unterstützung Sanierungsbestrebungen einleitet, wenn dann Staat und Gemeinde diese Sanierungstätigkeit nicht ihrerseits durch geeignete Massnahmen unterstützen? Der Verzicht der Kapitalgläubiger und der Aufwand des Bundes genügen nicht zur Herbeiführung einer Gesundung, solange

---

<sup>1)</sup> Gurtner 1933, S. 66.

als die öffentliche Hand dem einzelnen Betriebe fortlaufend Barmittel entzieht, die nicht aus dem Ertrag, sondern aus der Substanz fließen. Solange als diese, nicht durch Geschäftsertrag gedeckten Ausgaben fort dauern, befindet sich der einzelne Geschäftsbetrieb im Zustande eines ständig «wachsenden Schadens». Die Organisation der finanziellen Aufrichtung muss in erster Linie diesen wachsenden Schaden beheben und erst dann, wenn die an sich berechtigten Ansprüche der öffentlichen Hand Rücksicht auf das Geschäftsergebnis nehmen, wie es die Finanzgläubiger in überwiegendem Masse bereits tun, erst dann ist die Grundlage zu einer Wiederaufrichtung gefunden. Mängel in der Gesetzgebung und in der Anwendung der Gesetze, wie sie die vorliegende Untersuchung aufgedeckt hat, sind mit einer gesunden Staatsraison nicht zu vereinbaren.

Da es sich aber erwiesen hat, dass ein grosses Missverhältnis zwischen der Aufnahmefähigkeit und der Ausnützung der Anlagen, auch in sogenannten normalen Jahren, besteht, oder in anderen Worten: dass das Bettenangebot gegenüber der Gästezahl zu gross ist, so sollte durch die beteiligten Kapitalgläubiger eine Reorganisation des ganzen Kurortes ins Auge gefasst werden, so dass zum mindesten ein Teil der investierten Kapitalien zur Ertragsfähigkeit zurückgeführt werden könnte. Zurzeit ist der ertragsfähige Teil *minim*, könnte aber selbst bei der heutigen Bettenfrequenz um ein Vielfaches gesteigert werden, wenn planmässige Stilllegungen auf Zeit die im Betrieb gelassenen Unternehmungen von der heute für alle ruinös wirkenden Konkurrenz befreien würden. Ein grosser Teil nutzlosen Arbeitsaufwandes könnte so eingespart werden, und mit der Zunahme des Fremdenverkehrs würde der jeweilige ertragsfähige Teil wieder wachsen.

Für die Durchführung eines derartigen, sicher aussichtsreichen Reorganisationsplanes braucht es die Zusammenarbeit der Hoteleigentümer, ihrer Kapitalgläubiger, der Gemeinden und des Staates, einer Notgemeinschaft, die *de facto* bereits besteht und an deren Reorganisation alle Beteiligten interessiert sind.

---