

# Das Hotelgewerbe im Berner Oberland

1. Verschuldung und Rentabilität. 2. Der Anteil der Spekulation. 3. Die Wirkungen des Krieges auf die finanzielle Lage. 4. Sanierungsvoorschläge.

## 1. Verschuldung und Rentabilität

G. Mit der Fortdauer des europäischen Krieges und mit dem Schwinden der Wahrscheinlichkeit seiner baldigen Beendigung geriet das Hotelgewerbe des Berner Oberlandes in eine derartige wirtschaftliche Bedrängnis, daß heute die Sanierungsfrage zu seiner Lebensfrage geworden ist. Die Ansicht, daß einer gründlichen Sanierung mit der Stundung von Zinsen, mit der momentanen Vermeidung von Zwangsliquidationen, nicht Genüge geschehen kann, beginnt sich allmählich durchzusetzen.

Bei einem zukünftigen wirtschaftlichen Eingriff zur Rettung des bedrohten Gewerbes muß neben dem Schutze der heutigen Schuldner- und Gläubigerinteressen vor allem der Forderung Rechnung getragen werden, daß die Hotellerie, mithin der einzelne Betrieb, so von Grund auf finanziell zu rekonstruieren sei, daß sie künftig mit Erfolgsmöglichkeit in die Friedenswirtschaft eintreten kann. Zur Erläuterung der Konsequenzen, die sich aus der aufgestellten Forderung ergeben, seien kurz die folgenden Berechnungen berührt, die sich auf eine eingehende Untersuchung\* der Verhältnisse in Interlaken stützen. Dabei bleiben wir uns vollkommen bewußt, daß mit der Grundlegung des Zahlenmaterials aus Interlaken der Gesamtheit die Verhältnisse in einem Teilgebiet unterlegt und somit von der genauen Festlegung zur mutmaßlichen Schätzung übergegangen wird. Immerhin liegt kein Grund vor, anzunehmen, daß an den Fremdenplätzen außerhalb des genannten Untersuchungsgebietes die Verhältnisse wesentlich günstiger stehen.

Das Hotelgewerbe hat sich während einer Zeit größten wirtschaftlichen Liberalismus entwickelt, unter dem Zeichen ungehemmter privater Initiative, und die Unabhängigkeit des Einzelnen von der Gesamtheit hat Begleiterscheinungen gezeitigt, an denen das Gewerbe heute krankt, ja, an denen es schon vor dem Ausbruch des Krieges schwer litt.

Der durchschnittliche Verschuldungskoeffizient betrug vor Eintritt der Kriegswirkungen 84,2%, wobei 32,5% — also fast  $\frac{1}{3}$  — aller Betriebe überschuldet, 46,9% über dem Durchschnitt und mithin nur 20,6% unter dem Durchschnitt standen.

Bei diesem Verschuldungskoeffizienten sind die Grundsteuerschätzungswerte des Bodens mit den Gebäudeschätzungswerten zu den Mobiliarschätzungswerten (die im Untersuchungsgebiet 23,5% der Anlagewerte ausmachen) addiert, dem grundpfändlich versicherten Fremdkapital gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung dürfte gewagt werden, nachdem sich gezeigt hatte, daß der Verkehrswert der Betriebe im Durchschnitt nahe der Grundsteuerschätzung und Mobiliarschätzung steht, ja, daß sogar 20% der Betriebe vor dem Kriege mit jährlichem Kapitalzuschuß arbeiteten und demnach die Resultate eher zu günstig als zu ungünstig erscheinen müssen. Selbst in Betrieben, die, mit dem Durchschnitt verglichen, gut gearbeitet haben, bewirkt die Kleinheit der Rente, die aus der Bewirtschaftung fließt, daß der innere Wert der Anlagen nicht wesentlich über die Schätzungswerte steigt. Zur Erläuterung mögen zwei Beispiele dienen. Das erste betrifft ein Hotel mit 540,000 Fr. Anlagewert. Das Geschäft hat in den letzten 10 Jahren vor dem Krieg ohne wesentliche bauliche Veränderung seinen Umsatz verdoppelt und sticht durch den niedrigen Verschuldungskoeffizienten von nur 42,8% — gegenüber dem Durchschnitt von 84,2% — hervor. Und doch verzinst der Betriebsüberschuß das Anlagekapital kaum mit  $5\frac{3}{4}$ %. Mit andern Worten: bei einem Zinsfuß von 4,486% — wie er sich vor dem Krieg im Durchschnitt für die im Hotelgewerbe angelegten Gelder stellte — bleiben nur 2% übrig für Abschreibungen auf den Anlagen und für Unternehmergewinn, und doch sollte in der Hotellerie mit einer Abschreibungsquote von mindestens 4% des rohen Anlagewertes gerechnet werden. Das zweite Beispiel, mit einem Verschuldungskoeffizienten von ebenfalls nur 45% und einem Anlagewert von 1,268,000 Fr., stellt sich sogar noch schlechter, indem hier der Betriebsüberschuß die Anlage nur zu  $5\frac{1}{2}$ % verzinst, und mithin beim genannten Zinsfuß nur  $2\frac{1}{2}$ % für Abschreibungen und für Unternehmergewinn übrig bleiben.

Seit Kriegsbeginn ist der Zinsfuß wesentlich gestiegen, und es ist keine Aussicht vorhanden, daß er nach Kriegsende wieder auf 4,486% zurückfalle; die Möglichkeit einer künftigen Rendite ist damit für die berührten Betriebe stark geschwunden.

Die Resultate der zwei mitgeteilten Beispiele sind anhand weiterer Beispiele nachgeprüft worden, und es hat sich leider erwiesen, daß ihnen für die Kennzeichnung der allgemeinen Lage Bedeutung zukommt, daß sie — da ihnen bestreitende Betriebe zugrundegelegt sind — die Verhältnisse eher zu günstig als zu ungünstig erscheinen lassen.

## 2. Der Anteil der Spekulation

Für die Charakteristik der Entwicklung des Hotelgewerbes ist die Gruppierung der finanziellen Aufwendungen des heutigen Besitzes für seinen Hotelbetrieb bezeichnend. Nach den eingangs erwähnten Untersuchungen fallen 55,5% auf Kaufaufwand, also Kaufverschuldung, wovon nur 35,1% als Ueberbände, jedoch 20,4% als vom Verkäufer erzielten Kaufgewinn ausgewiesen sind. Die 35,1% dürfen als produktive Besitzverschuldung gelten, während die 20,4%, mithin  $\frac{1}{5}$  der Gesamtverschuldung, als Gewinn des Spekulantentums, als unproduktive Besitzverschuldung, bezeichnet werden muß. 17% der Verschuldung wurden zu Bauzwecken, 14,1% für Anschaffung von Mobiliar und 13,4% zu weitem nicht näher zu spezifizierenden Anlagevermehrungen eingegangen.

\* Gurtner, Dr. S. A., Zur Verschuldung des Schweiz. Hotelgewerbes. Eine Untersuchung der Verhältnisse in Interlaken. Diss. Bern 1918.

1  
128