Zeitschrift: Clubnachrichten / Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Herausgeber: Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Band: 76 (1998)
Heft: 1

Rubrik: Sektionsnachrichten

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 28.04.2025

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

Zwischenberichte zum Thema «Chübeli» an alle interessierten Mitglieder

Von Franz Stämpfli und Bernhard Wyss

Ausbaupläne

Die Sektionsversammlung vom 3. September 1997 hat die vom Vorstand vorgelegten Ausbaupläne unseres «Chübeli» zu einem Bergrestaurant mit 60:31 Stimmen an den Vorstand zurückgewiesen. In der Debatte sind verschiedene Vorschläge gemacht worden, wie eine in diese Richtung gehende Nutzung erfolgen könnte. Neben dem Verkauf sind Vorschläge wie Abgabe im Baurecht, Gründung einer Immobilien-AG, Verteilung der Risiken zu gleichen Teilen auf die Familie Walker und den SAC und weitere gemacht worden.
Es sind auch Einwände erfolgt, die um längere Bedenkzeit baten, um den «Gedankensprüngen» des Vorstandes besser folgen zu können. Im Sinne dieser Bedenkzeit sollen einige Angaben zu vorgeschlagenen Szenarien gemacht werden.
Diesen Informationen vorangestellt werden kann der Hinweis, dass die am 3. September gemachten Vorbehalte inzwischen gegenstandslos geworden sind:

- Von zwei Bankinstituten sind die Gesuche um die Gewährung einer Hypothek in der erforderlichen Höhe positiv beantwortet worden.
- Die Baubewilligung für den Umbau ist eingetroffen.

Risiko

Welche Risiken sind durch die Sektion Bern SAC zu tragen, wenn das «Chübeli» in ein Bergrestaurant (bei gleichzeitigem Beibehalten der jetzigen Übernachtungsmöglichkeiten) zu Lasten der Sektion ausgebaut werden soll?
Die geplante Umsatzzahl basiert auf Gegebenheiten, die von Wetter, Schnee und weiteren Umständen beeinflusst werden. Es wurde davon ausgegangen, dass nach 5 Jahren nahezu der Vollumsatz zu erzielen sei. Würde dieser nun um einen Drittel unterschritten, so wären die durchschnittliche Zinszahlung für die Resthypothek, der jährliche Unterhalt und die jährlich vorgesehene Rückzahlung an die Hypothek von Fr. 25 000.– noch gesichert. Betrachtet man die Finanzkraft unserer Sektion, so kommt man zum gleichen Schluss, dass nämlich das finanzielle Risiko gering ist. Hingegen ist ein Zustupf in die Vereinskasse von jährlich Fr. 54 000.– (nach Abzahlung der Hyposchuld und nach Abzug eines durchschnittlichen Unterhaltes) ein sehr erfreuliches Ereignis.
Ein weiteres Risiko liegt in der Qualität des Pächters. Die Tatsache, dass einer der Söhne der bisherigen Pächterfamilie das Wirtepatent besitzt und dass der Pachtzins leistungsabhängig geplant wurde, dürfte dem Rechnung tragen. Als Ausweg bliebe bei Nichterfolg immer noch der Wechsel des Pächters.
Würde das «Chübeli» zum Beispiel im jetzigen Zustand verpachtet (der Pächter müsste dann den Umbau auf eigene Rechnung vornehmen), würde das die finanziellen Risiken zwar vermindern; der der Clubkasse zufliessende Nettoertrag würde aber gerade noch etwa Fr. 5000.– betragen.

MAX HADORN GmbH

Klein, aber fein

Bau- und Möbelschreinerei, Innenausbau und Küchen

Graffenriedweg 2, **3007 Bern**, Tel. 031 371 10 70, Fax 031 371 18 70

Schaffung einer Chübeli-AG

Zweck einer solchen Gründung könnte einerseits die Vermeidung eines finanziellen Risikos für die Sektion sein. Im vorgehenden Abschnitt ist jedoch dargelegt worden, dass dieses nicht sehr gross ist. Zum zweiten liesse sich die Beteiligung von Dritten (oder auch dem Pächter) einfach bewerkstelligen. Zu beachten sind aber in einem solchen Falle die steuerlichen Konsequenzen. Eine Studie einer auf Steuerfragen spezialisierten Treuhandfirma hat diese Zahlen ermittelt. Weil die anfallenden Steuern bei den vorstelllbaren juristischen Personen (Aktiengesellschaft, GmbH, Genossenschaft) annähernd gleich sind, wird im folgenden nur noch von der «Chübeli AG» gesprochen:

Beiträge in Franken	*innerhalb der Sektion*	*Gründung einer AG Chübeli AG*	*in der Sektion*
Emissionsabgabe	0	11 000	0
Handänderungssteuer	0	9 000	0
Notariat, Handelsregister	0	6 000	0
Total Gründungskosten	0	26 000	0
Kapital- und Gewinnsteuern			
1.–7. Geschäftsjahr	765	765	765
8.–20. Geschäftsjahr	1 100	3 500	2 800
ab 21. Geschäftsjahr	1 500	9 100	7 200
Revision	0	4 000	0

Bemerkung

Es handelt sich um gemittelte Durchschnittszahlen.

Kommentar

Die beiden letzten Kolonnen sind kumulativ zu verstehen; es handelt sich hier also um eine klassische Doppelbesteuerung. Nicht nur sind die Steuern an sich bei der Gründung einer separaten Gesellschaft viel höher, weil die anfallenden Gewinne nicht mehr mit den Verlusten der übrigen Hütten verrechenbar sind; sondern die ausgewiesenen Gewinne müssen auch bei der Transferierung an die Muttergesellschaft als solche zum zweiten Mal versteuert werden.

Unser Berater hat denn auch seine Studie mit dem Satz «Durch die Ausgliederung der Kübelialp auf einen speraraten Rechtsträger verschlimmern sich die steuerlichen Kosten erheblich; sofern nicht gewichtige andere Gründe für die Errichtung einer separaten Gesellschaft für die Kübelialp vorhanden sind, möchten wir davon dringend abraten» abgeschlossen. Dieser Empfehlung kann man nur beipflichten.

Franz Stämpfli

Der Aufforderung des Sektionsvorstandes entsprechend, äussere ich im folgenden einige Gedanken zum Problemfall «Chübeli».

Heute mitten im Skizirkusgebiet gelegen, kann das «Chübeli» die ihm von seinen Erbauern zugedachten Aufgaben, denen es übrigens während Jahrzehnten gerecht geworden ist, nicht mehr erfüllen. Eine gute, vernünftige Lösung muss gefunden werden – wahrlich in der heutigen Zeit ein schwieriges Unterfangen.

Meines Erachtens ist eine Lösung anzustreben, bei der die Sektion langfristig kein Geld mehr investieren muss und die für sie mit möglichst geringen finanziellen Risiken behaftet ist. Weshalb denn so vorsichtig, so zurückhaltend, weshalb eigentlich Visionen einer «mutigen Vorwärtsstrategie» und «weiten Gedankensprüngen» abgeneigt?

- Weil unsere Sektion ihre beschränkten finanziellen Mittel für die wichtigste Aufgabe des SAC bereithalten muss: für die Förderung des Bergsteigens im weitesten Sinn (siehe Art. 2 «Ziele, Zweck» der neuen, den letzten Clubnachrichten beigehefteten Sektionsstatuten).
- Weil gemäss mittelfristigem Fondsinvestitionsplan 1999–2002 (Anhang zum Voranschlag 1998) Variante «*Mit* Chübeli» bei Ausbaukosten von 600 000 Franken (Stand Anfang November 1997) der Hüttenfonds unter Berücksichtigung der Hypothekarschuld Ende 2002 einen **Minusstand** von rund 350 000 Franken aufweisen wird. Ein solches Loch im Hüttenfonds freiwillig in Kauf zu nehmen, darf sich unsere Sektion mit sieben SAC-Hütten, wovon drei Doppelhütten, schlicht und einfach nicht leisten. Wir wissen aus

Erfahrung nur allzu gut um die unangenehmen, sehr oft äusserst kostspieligen Überraschungen, die unsere Sektion als Hüttenbesitzerin jederzeit ganz unerwartet treffen können. Schliesslich ist auch zu bedenken, dass der Sektionsbeitrag (ab 1998 wohl einsame Spitze im Vergleich zu den anderen SAC-Sektionen) in den nächsten Jahren kaum mehr erhöht werden darf (Abwanderung zu anderen Sektionen, Austritte).

- Weil das umgebaute «Chübeli» längerfristig nie Gewinn abwerfen könnte. Daran vermag auch die irreführende Antwort von 7½ Prozent auf die in der Septemberversammlung aufgeworfene Frage nach der Bruttorendite nichts zu ändern. Bei den von den Projektbefürwortern erwarteten Pachtzinseinnahmen von 25 000 bis 45 000 Franken entspräche dies einem Liegenschaftswert von nur 330 000 bis 600 000 Franken.
  Um sich Gedanken über die nötige Pachtzinshöhe machen zu können, die der Sektion ermöglicht, Gewinne und nicht Verluste einzufahren, rufe ich einige Zahlen in Erinnerung:
  - Kaufpreisangebot 1989:
    - Hüttenwart 400 000 Franken
    - maximale Offerte 500 000 Franken
  - Investitionen seither (Kanalisation, Zufahrt, Fassadenrenovation) 300 000 Franken
  - Für Umbau «Chübeli» vorgesehener Betrag (Stand November 1997) 600 000 Franken

  Zusammen gibt das einen Wert von mindestens 1,3 Millionen Franken. Auf eine ähnliche Summe kommt man bei der Annahme, dass die Versicherungssumme bei der Kantonalen Gebäudeversicherung GVB von heute über einer Million nach dem Umbau um rund die Hälfte der Investitionskosten von 600 000 Franken erhöht wird. Theoretisch sollte der Bruttorendite-Zinsfuss beim umgebauten «Chübeli» etwa bei 7 Prozent liegen (4 Prozent entsprechend Hypothekarzinsfuss, 3 Prozent für Steuern, Versicherungen, Beiträge, Gebühren, Stromverbrauch, Reparaturen, Rückstellungen, Amortisation). Es gäbe für die Sektion sicher gute Gründe, auch mit einem wesentlich tieferen Pachtzins als mindestens 90 000 Franken pro Jahr abzuschliessen – die Schmerzgrenze dürfte vielleicht bei 65 000 Franken liegen (nur 2-Prozent- anstatt 4-Prozent-Verzinsung), aber auch dieser Pachtzins wird nicht realisiert werden können;
  p.m. Vergleichszahlen aus Sektionsbudget 1998:
  - Ertrag Sektionsmitgliederbeiträge 197 000 Franken
  - Aufwand für Tourenwesen 47 000 Franken
  - Einlage in Hüttenfonds 68 000 Franken
- weil die Sektion das volle Risiko trägt, wenn der Pächter zahlungsunfähig wird, da z.B. der Wirtschaftsbetrieb sich nicht erwartungsgemäss entwickelt, sei es als Folge,
  - dass bei der Bergstation Saanersloch (oberhalb «Chübeli») ein Restaurationsbetrieb eingerichtet wird,
  - dass die Sesselbahn Oeschseite–Saanersloch wenig ausgelastet ist,
  - dass schneearme Winter die Wintersportler in höhere Lagen zwingen.

Im vollen Bewusstsein, dass die guten Zeiten im Liegenschaftsmarkt vorbei sind und das «Chübeli» bei weitem nicht zum Kaufoffertenpreis von damals 400 000 bis 500 000 Franken plus seitherige Investitionskosten von 300 000 Franken, total also 700 000 bis 800 000 Franken, verkauft werden kann, ist es meines Erachtens acht Jahre nach Ablehnung des Verkaufs durchaus zu verantworten, erneut darüber zu befinden. Ernsthaft zu prüfen wäre meines Erachtens auch eine Abgabe im Baurecht für mindestens 30 Jahre. Für den Bewirtschafter wäre als Eigentümer der Liegenschaft bzw. als Baurechtnehmer dabei von grossem Vorteil, dass er unabhängig von einer Verpächterin über den Ausbau seines Betriebes selber entscheiden könnte.

Was für Vorschläge uns der Vorstand voraussichtlich im Frühjahr 1998 vorlegen wird, ist nicht bekannt. Ich bitte aber Euch alle, zu gegebener Zeit vor Eurer definitiven Entschlussfassung einerseits zu prüfen, ob Ihr gleich entscheidet, wenn es sich beim «Chübeli» um Eure eigene Liegenschaft handelte, und andererseits zu überlegen, wieviel tausend Franken zu zeichnen Ihr bereit wäret, falls eine Immobilien-AG Kübeli gegründet würde!

Bernhard Wyss

Der neue Hüttenprospekt ist da

Mit diesem Prospekt möchten wir unseren über 3400 Mitgliedern das vielfältige Hüttenangebot, über das die Sektion Bern verfügt, vor Augen führen. Sämtliche Standorte der Hütten liegen in den Berner Alpen, wie im Plan aufgezeigt. Während die sieben SAC-Hütten vor allem Ausgangspunkt für Ski-, Berg-, Kletter- und Hochtouren sind, bieten die vier Winter- und zum Teil ganzjährigen Ferienhütten gerade Familien mit Kindern oder Schulen erlebnisreiche und erholsame Aufenthalte für Sommer- oder Wintersport. Ob jung oder alt, Alpinisten, Sportkletterer oder Wanderer, alle kommen auf ihre Rechnung. Und den Jüngsten unter uns wird hier der erste Kontakt zu Natur und Bergwelt ermöglicht.

Nach dem Motto «Ach, das Gute liegt so nah» empfehlen wir allen Mitgliedern, das Angebot zu nutzen und mindestens einmal im Jahr eine unserer Clubhütten aufzusuchen, die wahrlich von den eigenen Sektionsmitgliedern nicht überlaufen werden! Der Hüttenprospekt ist zum Behalten bestimmt oder auch zum Weitergeben an Freunde und Bekannte.

Daniel Suter, Hüttenverwalter
Elsbeth Schweizer, Redaktion CN

P.S. – Ein Dankeschön an Ueli Mosimann, Bergführer, für die Mithilfe bei der Durchsicht des Textes.

Musik Burri

Spezialgeschäft für Holz- und Blechinstrumente sowie Schlagzeuge

Morillonstrasse 11, 3007 Bern

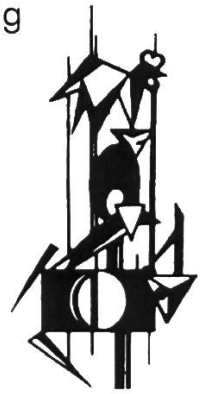
Telefon Geschäft 031 371 83 78 · Werkstatt 031 371 83 77

Fax 031 371 83 84

Verkauf: Grosse Auswahl an Holz- und Blechinstrumenten
Fachkundige, persönliche Beratung
Occasionsinstrumente

Reparaturen: Ein erstklassiger und kulanter Reparaturservice

Mietinstrumente: Beim späteren Kauf Anrechnung der Miete



Neu mit Musikschule!