

**KONGRESSHAUS  
ZÜRICH**



**GESCHÄFTSBERICHT  
2025**

# GESCHÄFTSBERICHT 2025 KONGRESSHAUS ZÜRICH AG



## ZURÜCK IN DER GEWINNZONE – ENGAGIERT IN DIE ZUKUNFT

**Ein ereignisreiches und spannendes Jahr 2025 liegt hinter uns, in welchem wir dank zahlreicher Neukunden, neuer Konzepte im LUX und konsequenter Kostenkontrolle das Kongresshaus zurück in die Gewinnzone führen konnten. Wir haben weiterhin den Ausbau unseres Kundenstamms sowohl im Restaurant LUX als auch im Eventbereich erfolgreich vorangetrieben.**

### JAHRESERGEBNIS

Das Geschäftsjahr 2025 schliesst erfreulicherweise mit einem Jahresgewinn von CHF 0,3 Mio. ab. Dies ist nochmals eine markante Verbesserung um CHF 0,7 Mio. gegenüber dem Vorjahresverlust 2024. Die gesamten Erlöse konnten im Berichtsjahr um CHF 0,7 Mio. auf CHF 19,2 Mio. gesteigert werden, während die direkten Kosten sogar leicht unter dem Vorjahr 2024 resultierten.

Die Erträge in der Gastronomie lagen mit CHF 0,1 Mio. und jene im Eventgeschäft mit CHF 0,4 Mio. über Vorjahr. Die Personalkosten lagen geringfügig über und die Unterhalts- und Nebenkosten lagen im selben Bereich wie im Vorjahr.

Das Umsatzwachstum in Kombination mit einer effektiven Kostenkontrolle führte zu dem erfolgreichen Jahresergebnis von CHF 0,3 Mio. Auch für das Jahr 2026 streben wir ein positives Jahresresultat an.

## BETRIEB

In den ersten Wochen des Berichtsjahrs konnte die Geschäftsleitung mit dem Verwaltungsrat die bestehende Strategie schärfen und die strategischen Ziele pro Abteilung verabschieden und so die Grundsteine für ein erfolgreiches Jahr legen.

Die Geschäftsleitung blickt auf ein erfolgreiches und spannendes Jahr zurück, in welchem etablierte Veranstaltungen (ZFF, Laureus und diverse GVs, wie z.B. Lindt & Sprüngli) empfangen werden konnten. Daneben konnten viele Events aus dem Finanzbereich (Börsentag, u.a.), aus der IT / AI und zahlreiche Kongresse und Messen (Photoschweiz, Blickfang uvm.) präsentiert werden. Unsere langjährigen Kunden besuchten uns regelmässig sowohl im Kongresshaus als auch im LUX. Wir durften einige Jubiläen und Hochzeiten zelebrieren und ein neues erfolgreiches Sommerfestival (Palm3) auf der Terrasse präsentieren. Ein abwechslungsreiches Entertainment Programm rundete ein erfülltes Jahr ab, in welchem wir uns erneut über die ausgezeichneten Bewertungen unserer Kunden und diverser Auszeichnungen freuen durften.

Im vergangenen Jahr konnte der Nettoertrag um CHF 0,7 Mio. gesteigert werden, auch durch intensive Verkaufs- und Marketingaktivitäten. Das Kongresshaus war erneut an mehreren Verkaufsmessen im In- und Ausland präsent und konnte potenzielle Kunden ansprechen.

Das Restaurant LUX konnte seine Position weiter festigen und das Ergebnis um CHF 0,1 Mio. gegenüber Vorjahr verbessern. Der Ausbau der Ertragsstreiber (z.B. Mittagsgeschäft) als auch die konsequente Kostenkontrolle haben zu dieser erfreulichen Tendenz beigetragen. Die Anzahl Exklusivbuchungen konnte gegenüber 2024 massiv gesteigert werden, was die steigende Beliebtheit des Restaurant LUX eindrücklich belegt. Das kundenorientierte Engagement unserer Teams war ausschlaggebend für die guten Resultate bei Onlinediensten oder Online-Befragungen.

## PERSONELLES

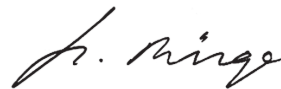
Der Personalbestand (Festangestellte) wurde im Verlauf des Jahres geringfügig angepasst und von 78 FTE auf 79 FTE erhöht. Wir konnten unseren Bestand von Temporären Mitarbeitern von 376 auf 436 erhöhen und dadurch unsere Abhängigkeit von externen, teureren Anbietern reduzieren, was einen signifikanten Effekt auf unsere Personalkosten hatte. Im Sommer konnten wir ausserdem unseren neuen Director Finance, Roman Bernold, verpflichten.

## AUSBLICK

Wir verfolgen konsequent das Ziel, die Profitabilität nachhaltig zu verbessern und den laufenden Sanierungsprozess erfolgreich voranzutreiben. Der Buchungsstand entwickelt sich erfreulich und bestätigt die Attraktivität unseres Angebots. Die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Dienstleistungsqualität – sowohl im Kongressbereich als auch in der Gastronomie – ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor, um unsere Position als erstklassiger Gastgeber weiter zu festigen. Gleichzeitig bleibt es unerlässlich, die Kostenstruktur weiterhin zu optimieren und den Fokus auf die wirtschaftliche Rentabilität unserer Veranstaltungen sowie auf eine qualitativ hochwertige Umsetzung im Sinne unserer Kunden zu legen.

Mit grosser Vorfreude blicken wir auf ein spannendes und abwechslungsreiches 2026 mit zahlreichen neuen Veranstaltungen im Kongresshaus und im Restaurant LUX.

Zürich, 22. April 2026



Andreas Bürge  
Präsident des Verwaltungsrates



Michel Loris-Melikoff  
Chief Executive Officer



## AKTIONÄRSSPIEGEL PER 31.12.2025

Aktionärsspiegel	Anzahl	Aktien	Nominal
1 Aktie	451	451	45'100
2 - 10 Aktien	349	1'969	196'900
11 - 50 Aktien	97	2'340	234'000
51 - 200 Aktien	24	2'646	264'600
über 200 Aktien	5	41'940	4'194'000
Dispo		610	61'000
Eigenbestand	1	44	4'400
<b>Total</b>	<b>927</b>	<b>50'000</b>	<b>5'000'000</b>

## STECKBRIEF

Die Kongresshaus Zürich AG ist eine nicht kotierte Publikumsgesellschaft (ISIN: CH0001514501). Sie hat ein Aktienkapital von CHF 5'000'000.–, aufgeteilt in 50'000 Namenaktien à nominal CHF 100.–. Der Steuerwert der Aktie per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 40.–.

## ORGANE per 1.5.2026

### VERWALTUNGSRAT (Amtsdauer bis)

Bürge Andreas, Präsident (2026)  
Hürlimann Cornelia, Vizepräsidentin (2027)  
Bisang Yves (2026)  
Gsell Franziska (Rücktritt 2026)  
Böhler Michael (2026)  
Herzog Jeannette (2026)  
VR-Sekretariat: Frunz Corinne

### GESCHÄFTSLEITUNG

Loris-Melikoff Michel CEO  
Eggen Cédric Director Operations  
Hetz Patrick Culinary Director  
Moser Stevens Director Human Resources  
Roman Bernold Director Finance

### REVISIONSSTELLE

KPMG AG

## UNTERNEHMEN

### Kongresshaus Zürich AG

(Zurich Convention Center Ltd.)  
Gotthardstrasse 5  
8002 Zürich  
Schweiz

T. +41 44 206 36 36  
info@kongresshaus.ch

### AKTIENREGISTER

#### Segetis AG

Platz 4  
6039 Root D4

T. +41 41 541 91 00  
info@segetis.ch



# JAHRESRECHNUNG 2025

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

AKTIVEN		2025		2024	
		CHF	%	CHF	%
<b>Umlaufvermögen</b>	Anhang				
Flüssige Mittel		2'994'515		2'043'952	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		1'354'926		956'941	
- Gegenüber Nahestehenden		96'254		103'850	
WB Forderungen (Delkredere)		0		0	
Übrige kurzfristige Forderungen					
- Gegenüber Dritten		10'325		9'913	
- Gegenüber Mitarbeitern		4'103		0	
Vorräte		290'569		381'849	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		304'701		417'130	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'055'392</b>	<b>73,9</b>	<b>3'913'634</b>	<b>63,0</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen		1		1	
Sachanlagen	2.1	1'731'897		2'182'656	
Immaterielle Werte	2.1	51'777		111'326	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'783'675</b>	<b>26,1</b>	<b>2'293'983</b>	<b>37,0</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>6'839'067</b>	<b>100,0</b>	<b>6'207'617</b>	<b>100,0</b>

PASSIVEN		2025		2024	
		CHF	%	CHF	%
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Anhang				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		745'582		1'132'410	
- Gegenüber Nahestehenden		500'661		508'029	
- Gegenüber Mitarbeitern		0		235	
Anzahlungen von Kunden		2'098'133		1'663'992	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
- Gegenüber Dritten	2.2	788'830		706'905	
Passive Rechnungsabgrenzungen		520'961		353'600	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'654'165</b>	<b>68,1</b>	<b>4'365'171</b>	<b>70,3</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>4'654'165</b>	<b>68,1</b>	<b>4'365'171</b>	<b>70,3</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital		5'000'000		5'000'000	
Gesetzliche Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		0		613'850	
Kumulierte Verluste					
- Bilanzverlust					
Vortrag		-3'118'754		-3'415'847	
Jahresergebnis		342'495		-316'757	
Eigene Aktien	2.3	-38'840		-38'800	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'184'902</b>	<b>31,9</b>	<b>1'842'446</b>	<b>29,7</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>6'839'067</b>	<b>100,0</b>	<b>6'207'617</b>	<b>100,0</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2025		2024	
		CHF	%	CHF	%
Gastronomie		12'268'498		12'121'224	
Veranstaltungen		6'678'239		6'262'007	
Dienstleistungen		218'181		84'786	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>19'164'918</b>	<b>100,0</b>	<b>18'468'018</b>	<b>100,0</b>
Gastronomie		-2'609'159		-2'818'981	
Veranstaltungen		-1'448'671		-1'287'269	
Dienstleistungen		0		0	
<b>Waren- und Materialaufwand</b>		<b>-4'057'830</b>	<b>-21,2</b>	<b>-4'106'250</b>	<b>-22,2</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>15'107'088</b>	<b>78,8</b>	<b>14'361'767</b>	<b>77,8</b>
Personalaufwand	2.4	-9'551'775		-9'496'033	
Raumaufwand		-2'742'662		-2'695'399	
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'858'933		-1'954'230	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>953'717</b>	<b>5,0</b>	<b>216'105</b>	<b>1,2</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-586'963		-537'806	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>366'755</b>	<b>1,9</b>	<b>-321'701</b>	<b>-1,7</b>
Finanzertrag		538		1'073	
Finanzaufwand		-1'599		-1'357	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>365'694</b>	<b>1,9</b>	<b>-321'986</b>	<b>-1,7</b>
Ausserordentlicher Ertrag	2.5	17'516		17'087	
Ausserordentlicher Aufwand	2.6	-23'725		-18'001	
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>359'484</b>	<b>1,9</b>	<b>-322'900</b>	<b>-1,7</b>
Direkte Steuern		-16'989		6'143	
<b>Jahresergebnis</b>		<b>342'495</b>	<b>1,8</b>	<b>-316'757</b>	<b>-1,7</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2025

## 1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

### 1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

### 1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt. Ausfallgefährdete Debitoren werden einzelwertberichtigt.

### 1.3 Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräusserungswert bewertet. Die Anschaffungskosten werden nach der FIFO-Methode ermittelt. Der Nettoveräusserungswert entspricht dem geschätzten Veräusserungserlös abzüglich der für den Verkauf anfallenden geschätzten Kosten. Es werden Wertberichtigungen für unverkäufliche Vorräte vorgenommen.

### 1.4 Sachanlagen und immateriellen Werte

Die Sachanlagen und immateriellen Werte, die Lizenzen für EDV-Software umfassen, werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert.

Zur Berechnung der Abschreibungsbeträge werden folgende Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden angewandt:

Sachanlagen und immaterielle Werte	Nutzungsdauer	Methode
Mieterausbau	12 Jahre	linear
Maschinen und Apparate	8 Jahre	linear
Möbiliar und Einrichtungen	8 Jahre	linear
Kleininventar/Berufskleider	5 Jahre	linear
Veranstaltungstechnik	8 Jahre	linear
EDV-Hardware	3 Jahre	linear
EDV-Software	5 Jahre	linear
Projekte	3 Jahre	linear

### 1.5 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den freiwilligen Gewinnreserven gutgeschrieben bzw. belastet.

### 1.6 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Nettoerlöse umfassen sämtliche Umsätze aus den Bereichen Gastronomie, Veranstaltungen und Dienstleistungen an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG abzüglich der dazugehörigen Erlösminde-rungen. Die Umsätze gelten bei Verkauf (Gastronomie) beziehungsweise Leistungserfüllung (Ver-anstaltungen) als realisiert.

### 1.7 Leasinggeschäfte

Leasing- und Mietverträge werden nach Massgabe des rechtlichen Eigentums bilanziert. Entspre-chend werden die Aufwendungen als Leasingnehmerin bzw. Mieterin periodengerecht im Aufwand erfasst, die Leasing- bzw. Mietgegenstände selber jedoch nicht bilanziert.

### 1.8 Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Kongresshaus-Stiftung Zürich sowie die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG.

## 2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>2.1 Sachanlagen und immaterielle Werte</b>		
Bestand am 01.01. (netto)	2'293'983	2'540'523
Zugang	76'655	291'266
Abschreibung	-586'963	-537'806
<b>Bestand am 31.12. (netto)</b>	<b>1'783'675</b>	<b>2'293'983</b>
<b>2.2 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Verbindlichkeit gegenüber GastroSocial	120'477	114'913
<b>Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>120'477</b>	<b>114'913</b>
<b>2.3 Eigene Aktien</b>		
Bestand am 01.01. (Anzahl Aktien)	43	43
Käufe (Schenkung)	1	0
Verkäufe	0	0
Zuteilung an Verwaltungsräte und Mitarbeitende	0	0
<b>Total eigene Aktien</b>	<b>44</b>	<b>43</b>
<b>2.4 Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	8'382'504	8'415'399
Sozialversicherungsaufwand	904'170	898'694
Übriger Personalaufwand	265'102	181'940
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>9'551'775</b>	<b>9'496'033</b>
<b>2.5 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>		
PLS Dividende	2'000	2'000
Korrekturen Rückvergütungen Sozialversicherungen aus Vorjahren	13'116	0
Diverse Erträge	2'399	15'087
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>17'516</b>	<b>17'087</b>
<b>2.6 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>		
Verlust Jahresend-Event 2023 / Restschaden Kühlanlagen	0	18'001
Restschaden Kühlanlagen	19'710	0
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Aufwände	4'016	0
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>23'725</b>	<b>18'001</b>

### 3. WEITERE ANGABEN

	2025	2024
<b>3.1 Nettoauflösung stiller Reserven</b>	CHF	CHF
<b>Total Nettoauflösung stiller Reserven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 3.2 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 250.

#### 3.3 Restbetrag der Miet- und Leasingverpflichtungen

Die Miet- und Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	2025	2024
Bis 1 Jahr	1'675'022	1'658'770
2-5 Jahre	2'721'777	4'216'504
Über 5 Jahre	1'186'554	1'325'861
<b>Total Restbetrag der Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	<b>5'583'353</b>	<b>7'201'135</b>

Die Beträge beinhalten die bis zum Vertragsende bzw. zum Ablauf der Kündigungsfrist geschuldeten Zahlungen aus Miet- und Leasingverträgen.

#### 3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

# ANTRAG ZUR VERRECHNUNG DES JAHRESGEWINNS MIT DEM VERLUSTVORTRAG

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
Verlustvortrag	-3'118'754	-3'415'847
Jahresergebnis	342'495	-316'757
<b>Total Bilanzverlust</b>	<b>-2'776'258</b>	<b>-3'732'604</b>

Der Verwaltungsrat beantragt:

Auflösung der allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserve	0	613'850
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-2'776'258</b>	<b>-3'118'754</b>





**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Kongresshaus Zürich AG, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Kongresshaus Zürich AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte der Summe aus Aktienkapital, nicht an die Aktionäre zurückzahlbarer gesetzlicher Kapitalreserve und gesetzlicher Gewinnreserve nicht mehr gedeckt ist (Art. 725a Abs. 1 OR).

KPMG AG

Reto Kaufmann  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Alex Heber  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2026

Beilage:  
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



## KONTAKTIEREN SIE UNS

**Kongresshaus Zürich AG**  
**Zurich Convention Center Ltd.**  
Gotthardstrasse 5  
8002 Zürich  
Schweiz

**INFO@KONGRESSHAUS.CH**

**T. +41 44 206 36 00**

**KONGRESSHAUS.CH**