

KONGRESSHAUS  
ZÜRICH

# GESCHÄFTSBERICHT 2024

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

T. +41 44 206 36 00  
info@kongresshaus.ch  
www.kongresshaus.ch

# GESCHÄFTSBERICHT 2024 KONGRESSHAUS ZÜRICH AG



Letzten Winter verwandelte sich die Terrasse des LUX Restaurant & Bar in den Iglu-Zauberwald – mit Blick auf den Zürichsee.

## Weiterhin engagiert Richtung Profitabilität

**Ein ereignisreiches und spannendes Jahr liegt hinter uns, in welchem unsere Kunden und Mitarbeitenden unvergessliche und einzigartige Veranstaltungen durchgeführt haben. Wir haben weiterhin am erfolgreichen Ausbau unseres Kundenstamms sowohl im Restaurant LUX als auch im Eventbereich gearbeitet. Zum Jahresende 2024 hat sich die Geschäftsleitung neu formiert.**

### Jahresergebnis

Das Geschäftsjahr 2024 schliesst mit einem Jahresverlust von CHF 0,3 Mio. ab. Dies ist eine markante Verbesserung um CHF 0,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr 2023, liegt aber unter dem Budgetziel. Die gesamten Erlöse konnten im Berichtsjahr um CHF 1,5 Mio. auf CHF 18,5 Mio. gesteigert werden. Dies, obwohl 2024 im Rahmen der Entflechtung von der Kongresshaus Stiftung das Facility Management an die Stiftung übertragen wurde und die entsprechenden Erlöse gegenüber dem Vorjahr wegfielen.

Die Erträge in der Gastronomie lagen mit CHF 1,1 Mio. und jene im Eventgeschäft mit CHF 0,8 Mio. über Vorjahr. Die Personalkosten lagen geringfügig unter Vorjahr, doch

mussten wir CHF 0,7 Mio. mehr für temporäre Mitarbeitende ausgeben. Wesentlich höhere Unterhalts- und Nebenkosten von CHF 0,5 Mio. haben dazu beigetragen, dass ein Jahresverlust von CHF 0,3 Mio. resultierte. Unser Ziel für 2025 ist ein ausgeglichenes Resultat.

### **Betrieb**

Im vergangenen Berichtsjahr konnten zahlreiche neue Kundenbeziehungen aufgebaut und für diese Veranstaltungen durchgeführt werden. Während renommierte Veranstaltungen wie zum Beispiel das Zürich Film Festival, die Laureus Charity Night oder die Generalversammlungen von Lindt und Sprüngli oder der NZZ uns erneut beehrten, durften wir auch Anlässe in neuen Formaten wie das Waterfront Festival im Juli oder diverse Personalfeste von September bis Dezember empfangen. Das Angebot wurde durch zahlreiche Unterhaltungsshows und Konzerte abgerundet. Erneut freuen wir uns über die ausgezeichneten Bewertungen unserer Kunden und diverser Auszeichnungen.

Im vergangenen Jahr haben wir unsere Sales und Marketing- Aktivitäten intensiviert, was sich mit einem um CHF 1,3 Mio. höheren Bruttoertrag gegenüber dem Vorjahr niederschlägt. Insgesamt war das Kongresshaus an mehreren Verkaufsmessen im In- und Ausland präsent und hat zahlreiche potenzielle Kunden angesprochen.

Das Restaurant LUX konnte seine Position weiterhin festigen. Während das Mittagsgeschäft und der Brunch am Wochenende erfreuliche Ergebnisse liefern, konnten wir das noch zu verbessernde Abendgeschäft durch zahlreiche Exklusivbuchungen zum Teil kompensieren. Das im Sommer 2024 initiierte Optimierungsprojekt (neue Kommunikation, angepasstes Food-Angebot und neue Deko-Akzente) wurde in den Sommermonaten umgesetzt und hat dazu beigetragen, die schwachen Resultate aus dem ersten Semester weitgehend zu kompensieren. Erfreulich war ferner auch der starke Zuwachs an Exklusivbuchungen. Das kundenorientierte Engagement unserer Teams im Restaurant Lux und im Bankett war erneut ausschlaggebend für die hervorragenden Resultate bei Onlinediensten (TripAdvisor, Google) wie auch bei Online-Befragungen.

### **Personelles**

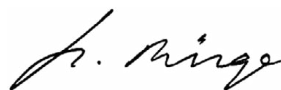
Der Personalbestand (Festangestellte) wurde im Verlauf des Jahres geringfügig angepasst und von 73 FTE auf 78 FTE erhöht. Die benötigte Arbeitsleistung (nicht besetzte Stellen und Personalbedarf bei Grossveranstaltungen) wurde durch den Einsatz von Temporär Mitarbeitenden kompensiert. Unsere HR-Abteilung ist seit dem Herbst 2024 daran, durch geeignete Massnahmen den Einsatz von

Temporär Kräften zu optimieren. Ende 2024 haben uns zwei Geschäftsleitungsmitglieder verlassen. Parallel dazu wurde die Geschäftsleitung reorganisiert und von 3 auf 5 Mitgliedern vergrössert, damit sind sowohl HR als auch Finanzen in der Geschäftsleitung vertreten.

### **Ausblick**

Die neue Geschäftsleitung verfolgt mit ihren Teams weiterhin das Ziel, den Sanierungsprozess voranzutreiben und die Instrumente zur Kostenkontrolle zu verbessern. Während der Buchungsstand im vergangenen und laufenden Jahr 2025 erfreulich ist, gilt es, die Kosten konsequent zu optimieren und die internen Prozesse im Sinne der Effizienzsteigerung anzupassen. Wir blicken zuversichtlich auf ein spannendes 2025 mit zahlreichen neuen Veranstaltungen in unseren Räumen und auf der Terrasse.

Zürich, 28. April 2025



Andreas Bürge  
Präsident des Verwaltungsrates



Michel Loris-Melikoff  
Chief Executive Officer



## 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 Namensaktien à nominal CHF 100.–. Der Steuerwert der Aktie per 31. Dezember 2024 beträgt CHF 57.50.

## Aktionärsspiegel per 31.12.2024

Aktionärsspiegel	Anzahl	Aktien	Nominal
1 Aktie	482	482	48'200
2–10 Aktien	364	2'080	208'000
11–50 Aktien	101	2'456	245'600
51–200 Aktien	22	2'295	229'500
über 200 Aktien	5	41'949	4'194'900
Dispo		695	69'500
Eigenbestand	1	43	4'300
<b>Total</b>	<b>975</b>	<b>50'000</b>	<b>5'000'000</b>

## Organe per 1.5.2025

### Verwaltungsrat

(Amtsdauer bis)

Bürge Andreas, Präsident (2026)

Hürlimann Cornelia, Vizepräsidentin (2027)

Bisang Yves (2026)

Gsell Franziska (2027)

Böhler Michael (2026)

Herzog Jeannette (2026)

VR-Sekretariat: Ruch Corinne

### Geschäftsleitung

Loris-Melikoff Michel CEO

Eggen Cédric Director Operations

Hetz Patrick Culinary Director

Moser Stevens Director Human Resources

Vollmer Carmen 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 2024

## Bilanz per 31. Dezember

<b>Aktiven</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>	Anhang	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel		2'043'952		1'016'016	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		1'060'790		1'532'410	
WB Forderungen (Delkredere)		0		-220'125	
Übrige kurzfristige Forderungen					
- Gegenüber Dritten		9'913		700	
Vorräte		381'849		377'812	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		417'130		161'259	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3'913'634</b>	<b>63.0</b>	<b>2'872'715</b>	<b>53.1</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen		1		1	
Sachanlagen	2.1	2'182'656		2'362'398	
Immaterielle Anlagen	2.1	111'326		178'125	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2'293'983</b>	<b>37.0</b>	<b>2'540'523</b>	<b>46.9</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>6'207'617</b>	<b>100.0</b>	<b>5'413'239</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Anhang	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		1'640'438		1'219'583	
- Gegenüber Mitarbeitern		235		4'644	
Anzahlungen von Kunden		1'663'992		1'195'169	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
- Gegenüber Dritten	2.2	706'905		566'884	
Passive Rechnungsabgrenzungen		353'600		272'399	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'365'171</b>	<b>70.3</b>	<b>3'254'035</b>	<b>60.1</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>4'365'171</b>	<b>70.3</b>	<b>3'254'035</b>	<b>60.1</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital		5'000'000		5'000'000	
Gesetzliche Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		613'850		613'850	
Kumulierte Verluste					
- Bilanzverlust					
Vortrag		-3'415'847		-2'646'529	
Jahresverlust		-316'757		-769'317	
Eigene Aktien	2.4	-38'800		-38'800	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1'842'446</b>	<b>29.7</b>	<b>2'159'203</b>	<b>39.9</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>6'207'617</b>	<b>100.0</b>	<b>5'413'239</b>	<b>100.0</b>

## Erfolgsrechnung

	Anhang	2024		2023	
		CHF	%	CHF	%
Gastronomie		12'121'224		11'068'276	
Veranstaltungen		6'262'007		5'422'838	
Dienstleistungen		84'786		524'811	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>18'468'018</b>	<b>100</b>	<b>17'015'925</b>	<b>100</b>
Gastronomie		-2'818'981		-2'546'932	
Veranstaltungen		-1'287'269		-1'078'563	
Dienstleistungen		0		-237'020	
<b>Waren- und Materialaufwand</b>		<b>-4'106'250</b>	<b>-22.2</b>	<b>-3'862'516</b>	<b>-22.7</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>14'361'767</b>	<b>77.8</b>	<b>13'153'409</b>	<b>77.3</b>
Personalaufwand	2.5	-9'496'033		-9'542'362	
Raumaufwand		-2'695'399		-2'219'872	
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'954'230		-1'913'861	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>216'105</b>	<b>1.2</b>	<b>-522'686</b>	<b>-3.1</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-537'806		-502'212	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-321'701</b>	<b>-1.7</b>	<b>-1'024'898</b>	<b>-6</b>
Finanzertrag		1'073		1'561	
Finanzaufwand		-1'357		-4'166	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-321'986</b>	<b>-1.7</b>	<b>-1'027'503</b>	<b>-6</b>
Ausserordentlicher Ertrag	2.5	17'087		261'000	
Ausserordentlicher Aufwand	2.6	-18'001		-400	
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-322'900</b>	<b>-1.7</b>	<b>-766'903</b>	<b>-4.5</b>
Direkte Steuern		6'143		-2'414	
<b>Jahresverlust</b>		<b>-316'757</b>	<b>-1.7</b>	<b>-769'317</b>	<b>-4.5</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2024

## 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; auf dem verbleibenden Bestand wird eine pauschale Wertberichtigung berechnet. Diese basiert auf Erfahrungswerten.

### 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	Nutzungsdauer	Methode
Mieterausbau	12 Jahre	linear
Maschinen und Apparate	8 Jahre	linear
Mobiliar 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	5 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.

## 2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

<b>2.1 Sachanlagen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bestand am 01.01. (netto)	2'540'523	2'883'937
Zugang	291'266	158'799
Abschreibung	-537'806	-502'212
<b>Bestand am 31.12. (netto)</b>	<b>2'293'983</b>	<b>2'540'523</b>

### 2.2 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeit gegenüber GastroSocial	114'913	118'775
<b>Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>114'913</b>	<b>118'775</b>

### 2.3 Eigene Aktien

Bestand am 01.01. (Anzahl Aktien)	43	43
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Zuteilung an Verwaltungsräte und Mitarbeitende	0	0
<b>Kumulierte Verluste bzw. freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

### 2.4 Personalaufwand

Löhne und Gehälter	8'415'399	8'331'392
Sozialversicherungsaufwand	898'694	982'650
Übriger Personalaufwand	181'940	228'320
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>9'496'033</b>	<b>9'542'362</b>

### 2.5 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

PLS Dividende	2'000	2'000
Aufhebungsentschädigung Facility Management	0	200'000
Weiterverrechnung Investitionen Facility Management	0	59'000
Diverse Erträge	15'087	0
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>17'087</b>	<b>261'000</b>

Die Aufhebungsentschädigung und Weiterverrechnung Investitionen betreffend Facility Management (FM) aus dem Vorjahr standen im Zusammenhang mit der finanziellen Kompensation zu Gunsten der Kongresshaus Zürich AG für die Abgabe des Gebäude-FM an die Kongresshaus-Stiftung Zürich.

### 2.6 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

Verlust Jahresend-Event 2023 / Restschaden Kühlanlagen	18'001	400
--	--------	-----

### 3. Weitere Angaben

<b>3.1 Nettoauflösung stiller Reserven</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bis 1 Jahr	1'658'770	1'658'770
2-5 Jahre	4'216'504	5'735'967
Über 5 Jahre	1'325'861	1'465'168
<b>Total Restbetrag der Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	<b>7'201'135</b>	<b>8'859'905</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 ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZVERLUSTES 2024

	<b>2024</b>
	CHF
Verlustvortrag	-3'415'847
Jahresverlust	-316'757
<b>Total Bilanzverlust</b>	<b>-3'732'604</b>

Der Verwaltungsrat beantragt:

Auflösung der allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserve	613'850
<b>Vortrag auf neue Rechnung</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 2024 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. Danach 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag über die Verrechnung und den Vortrag des Bilanzverlusts auf neue Rechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

KPMG AG

Reto Kaufmann  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc Järmann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

© 2025 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERT/uisse zertifiziertes Unternehmen



## KONTAKTIEREN SIE UNS

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

**[INFO@KONGRESSHAUS.CH](mailto:INFO@KONGRESSHAUS.CH)**

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