

**GESCHÄFTSBERICHT  
2025**



# MIT STABILITÄT UND BESONNENHEIT DURCH BEWEGTE ZEITEN

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Lumag trägt als Immobiliengesellschaft des Messeplatzes Luzern Verantwortung für die infrastrukturellen Einrichtungen des Messe- und Veranstaltungsbetriebs auf der Allmend. Unsere Aufgabe ist es, der Messe Luzern AG die bestmöglichen räumlichen Rahmenbedingungen zu bieten, damit sie sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren kann: Messen und Events, die Menschen miteinander verbinden. Dass diese Aufgabenteilung funktioniert, zeigt die stabile Entwicklung des Messeplatzes eindrucksvoll.

Das Geschäftsjahr 2025 schliesst für die Lumag erfreulicherweise über Budget ab. Das Resultat ist getragen von günstigen Zinsbedingungen bei den laufenden SARON-Hypotheken. Die Ertragslage bleibt solide, obwohl wir keine Dividende seitens Messe Luzern verbuchen konnten. Der Hintergrund hierfür verdient eine nähere Erläuterung.

Die Messe Luzern AG, an der die Lumag zu 40 Prozent beteiligt ist, hat im Verlauf des Herbstes 2025 Verfügungen des SECO zur Rückerstattung von Kurzarbeitsentschädigungen aus der Covid-Phase erhalten. Die Messe Luzern hat mit guten Gründen Einsprache erhoben, jedoch kein Gehör gefunden.

Die Angelegenheit wirkt sich auf die Lumag aus: Die Messe Luzern musste für das Geschäftsjahr 2024/25 Rückstellungen bilden, was zu einem substanziellen Verlust geführt hat. Infolgedessen konnte die Messe Luzern für das Geschäftsjahr 2024/25 keine Dividende ausschütten und entsprechend verzeichnet die Lumag keinen Beteiligungsertrag.

Der Umgang mit dieser Situation bei laufendem Betrieb verlangt allseitig Besonnenheit sowie Beharrlichkeit. Die Lumag begleitet die Entwicklung als Ankeraktionärin aufmerksam und pflegt die langjährige Partnerschaft mit der Messe Luzern in bewährter Manier. Ich danke unserem Geschäftsführer Urs Hunkeler sowie meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat für die stets gute Zusammenarbeit.

Mit standfestem Blick nach vorn: Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen!

Im Namen des Verwaltungsrats

**Karin Auf der Maur-Reichmuth**

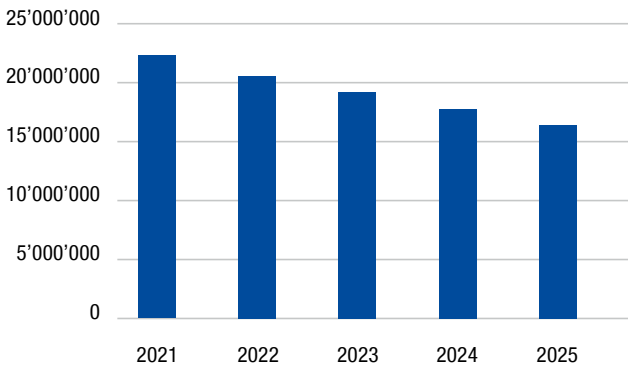
VR-Präsidentin



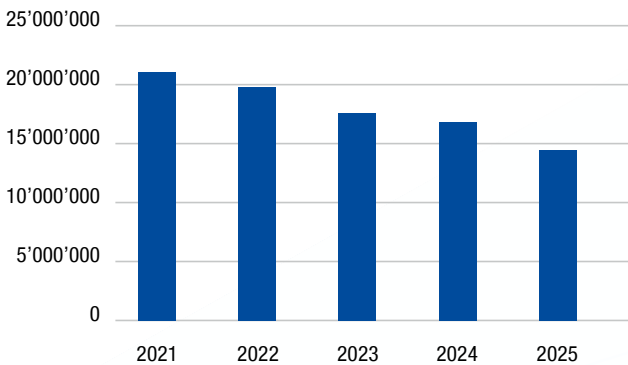
## BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.25</b>	<b>%</b>	<b>31.12.24</b>	<b>%</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
Flüssige Mittel	840'453		728'138	
Kurzfristige Geldanlagen	1'000'466		2'000'000	
Übrige kurzfristige Forderungen	1'262		7'090	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'755		10'588	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'856'936</b>	<b>9,5</b>	<b>2'745'816</b>	<b>12,7</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
Finanzanlagen	201		201	
Beteiligungen	960'000		960'000	
Feste Einrichtungen und Installationen	375'000		182'300	
Immobilien	Grafik 1	16'369'626	17'769'126	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>17'704'827</b>	<b>90,5</b>	<b>18'911'627</b>	<b>87,3</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>19'561'763</b>	<b>100,0</b>	<b>21'657'443</b>	<b>100,0</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.25</b>	<b>%</b>	<b>31.12.24</b>	<b>%</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46'863		50'014	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	40'071		42'179	
Passive Rechnungsabgrenzungen	53'267		10'517	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>140'201</b>	<b>0,7</b>	<b>102'710</b>	<b>0,4</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	Grafik 2	14'462'000	16'820'000	
Rückstellungen für Grossreparaturen	440'000		400'000	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>14'902'000</b>	<b>76,2</b>	<b>17'220'000</b>	<b>80,6</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
Aktienkapital	3'000'000		3'000'000	
Gesetzliche Gewinnreserve	163'400		149'600	
Freiwillige Gewinnreserve (Gewinnvortrag)	1'072'833		962'418	
Jahresgewinn	314'529		274'215	
Eigene Aktien	-31'200		-51'500	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>4'519'562</b>	<b>23,1</b>	<b>4'334'733</b>	<b>19,0</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>19'561'763</b>	<b>100,0</b>	<b>21'657'443</b>	<b>100,0</b>

**Grafik 1: Entwicklung Buchwert Immobilien 2021 bis 2025 (in CHF)**



**Grafik 2: Entwicklung langfristige Finanzverbindlichkeiten 2021 bis 2025 (in CHF)**



## Organe

### Verwaltungsrat

Karin Auf der Maur (Präsidentin), Andreas Felder, Ursula Eiholzer, André Biland, Moritz Falck

### Geschäftsführung

Messe Luzern AG

### Revisionsstelle

Finanzinspektorat der Stadt Luzern

## Anhang zur Jahresrechnung 2025 gemäss Art. 959c OR

### Grundsätze

Die Jahresrechnung 2025 basiert auf dem Rechnungslegungsgesetz Art. 957 bis Art. 963 OR.

## Erläuterungen zu Positionen in der Bilanz

### Immobilien

Auf den Immobilien wurden in den Vorjahren Sofortabschreibungen von CHF 24'064'000 getätigt. Dieser Betrag entspricht den Beiträgen der öffentlichen Hand (Stadt und Kanton Luzern) an die Investitionen in die Messehallen 1 und 2.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Im Saldo von CHF 46'863 (VJ: CHF 50'014) sind Verbindlichkeiten gegenüber der Messe Luzern AG im Betrag von CHF 36'992 enthalten.

### Amortisationen der langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

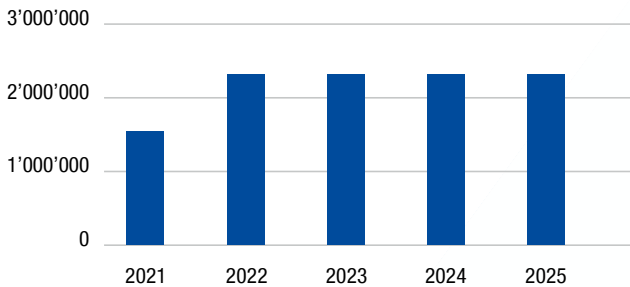
Im Geschäftsjahr 2025 wurden vertraglich vereinbarte Amortisationszahlungen von total CHF 988'000 (VJ: CHF 738'000) geleistet.

Zudem wurde bei der am 20. Februar 2025 ausgelauenen Festhypothek eine ausserordentliche Amortisation von CHF 1'370'000 geleistet. Für die verbliebenen CHF 1'000'000 wurde eine neue Festhypothek über dreieinhalb Jahre zu einem Zinssatz von 1,71% abgeschlossen.

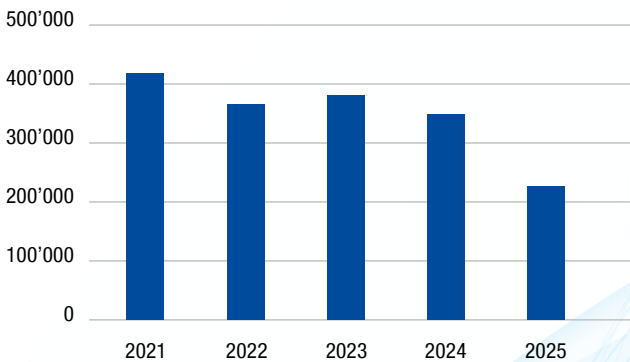
# ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

ERTRAG		2025		2024	
		CHF	%	CHF	%
Miete Messe Luzern AG	Grafik 3	2'320'384	100,0	2'315'184	100,0
<b>Total Ertrag aus Mieten</b>		<b>2'320'384</b>	<b>100,0</b>	<b>2'315'184</b>	<b>100,0</b>
<b>AUFWAND</b>					
Versicherungen und Gebühren		-51'231	-2,2	-68'332	-3,0
Gebäudeunterhalt		-108'077	-4,7	-56'288	-2,4
Rückstellungen für Grossreparaturen		-40'000	-1,8	-70'000	-3,0
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-199'308</b>	<b>-8,7</b>	<b>-194'620</b>	<b>-8,5</b>
Infrastrukturplanung		-12'483	-0,5	-58'309	-2,5
<b>Total Infrastrukturplanung</b>		<b>-12'483</b>	<b>-0,5</b>	<b>-58'309</b>	<b>-2,5</b>
<b>Bruttoergebnis nach Betriebsaufwand und Infrastrukturplanung</b>		<b>2'108'593</b>	<b>90,8</b>	<b>2'062'255</b>	<b>89,0</b>
Honorare		-49'393	-2,1	-56'714	-2,4
<b>Total Aufwand Honorare</b>		<b>-49'393</b>	<b>-2,1</b>	<b>-56'714</b>	<b>-2,4</b>
<b>Bruttoergebnis nach Honoraraufwand</b>		<b>2'059'200</b>	<b>88,7</b>	<b>2'005'541</b>	<b>86,6</b>
Verwaltungsaufwand		-48'164	-2,0	-46'387	-2,0
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>		<b>-48'164</b>	<b>-2,0</b>	<b>-46'387</b>	<b>-2,0</b>
<b>Erfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>2'011'036</b>	<b>86,7</b>	<b>1'959'154</b>	<b>84,6</b>
Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen		-59'940	-2,6	-26'067	-1,1
Abschreibungen auf Immobilien		-1'399'500	-60,3	-1'399'500	-60,5
<b>Total Abschreibungen</b>		<b>-1'459'440</b>	<b>-62,9</b>	<b>-1'425'567</b>	<b>-61,6</b>
<b>Erfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>551'596</b>	<b>23,8</b>	<b>533'587</b>	<b>23,0</b>
Finanzaufwand	Grafik 4	-227'210	-9,8	-349'143	-15,1
Finanz- und Beteiligungsertrag		3'062	0,1	94'000	4,1
<b>Total Finanzerfolg</b>		<b>-224'148</b>	<b>-9,7</b>	<b>-255'143</b>	<b>-11,0</b>
<b>Erfolg nach Zinsen und vor Steuern und a.o. Erfolg</b>		<b>327'448</b>	<b>14,1</b>	<b>278'444</b>	<b>12,0</b>
Periodenfremder und ausserordentlicher Ertrag		7'721	0,4	2'963	0,1
<b>Total periodenfremder und ausserordentlicher Erfolg</b>		<b>7'721</b>	<b>0,4</b>	<b>2'963</b>	<b>0,1</b>
Steuern		-20'640	-0,9	-7'192	-0,3
<b>Total Steueraufwand</b>		<b>-20'640</b>	<b>-0,9</b>	<b>-7'192</b>	<b>-0,3</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>314'529</b>	<b>13,6</b>	<b>274'215</b>	<b>11,8</b>

Grafik 3: Entwicklung Miete Messe Luzern AG 2021 bis 2025 (in CHF)



Grafik 4: Entwicklung Finanzaufwand 2021 bis 2025 (in CHF)



## Erläuterungen zu Positionen in der Erfolgsrechnung

### Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen

Die Umrüstung auf LED-Beleuchtung wurde im Berichtsjahr mit der Ausrüstung des Foyers abgeschlossen.

Die Investition wird linear über 8 Jahre abgeschrieben.

Ebenfalls über 8 Jahre abgeschrieben wird die Anschaffung und Installation des neuen Schliesssystems.

### Abschreibungen auf Immobilien

Im Geschäftsjahr 2025 konnten die Immobilien mit dem steuerlich maximalen Satz von 4 % (VJ: 4 %) des investierten Kapitals abgeschrieben werden.

### Periodenfremder Ertrag

Bei dieser Position handelt es sich um die Rückvergütung eines Teils der Regenabwassergebühr von der Stadt Luzern für das Jahr 2024.

## Weitere Angaben

### Auflösung von stillen Reserven

Die Differenzen zwischen den steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen, welche eine Nutzungsdauer von 25 Jahren vorsehen, und den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen, welche mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren eingesetzt wurden, ergibt das Total der stillen Reserven auf den Immobilien. Da der Buchwert der Halle 3 und 4 CHF 1 beträgt, aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch noch Abschreibungen anfallen würden, werden im Berichtsjahr CHF 39'032 (VJ: CHF 170'700) stille Reserven aufgelöst.

### Personal

Die Geschäftsführung wird auf Mandatsbasis durch die Messe Luzern AG erledigt. Die Lumag verfügt über kein eigenes Personal.

### Beteiligungen

Die Lumag hält eine Beteiligung von 40 % am nominellen Aktienkapital von CHF 300'000 der Messe Luzern AG, Luzern.

### Eigene Aktien

Die Lumag hält 173 Aktien à nominell CHF 100 im Eigenbesitz. Diese sind in der Bilanz zum Erwerbspreis pro Aktie bilanziert. 139 Aktien wurden zu CHF 200 erworben und 34 Aktien hatten einen Erwerbspreis von CHF 100. Im Berichtsjahr wurde eine Aktie zu CHF 100 erworben. Veräussert wurden 102 Aktien zum Preis von CHF 200 pro Aktie.

### Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Die Immobilien mit dem Buchwert von CHF 16'369'626 (VJ: CHF 17'769'126) sind mittels Grundpfand als Sicherheit für die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten verpfändet.



Horwerstrasse 87  
CH-6005 Luzern  
Tel. 041 318 37 00  
UID: CHE-101.544.705