

Vorwort

Wachstum trotz globaler Krisen

Das Jahr 2022 war von weltweiten Krisen geprägt. So hat die Omikron-Variante des COVID-19-Virus die rasche Erholung im Tourismussektor im ersten Quartal gebremst. Der Ukraine-Krieg führte zu weniger Gästen – vor allem aus Osteuropa. Und auch die stark gestiegenen Energiepreise, die Rezession im Ausland sowie die Aufwertung des Schweizer Francs drückten in der zweiten Jahreshälfte auf die Stimmung in der Tourismusbranche.

Doch dank der fortschreitenden Erholung von der COVID-19-Pandemie und des enormen Nachholbedarfs bei den Touristinnen und Touristen konnte die Schweiz bei der Anzahl Logiernächte gesamtheitlich ein Wachstum im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Dementsprechend registrierte die Hotellerie in der Schweiz im Jahr 2022 insgesamt 35,0 Mio. Logiernächte. Gegenüber 2021 entsprach dies einem Anstieg von 28,4 % (+7,7 Mio.). Insgesamt 15,4 Mio. Übernachtungen gingen auf das Konto der ausländischen Gäste (+7,7 Mio.). Dies entspricht einem Rekordwert von +99,7% im Vergleich zum Vorjahr. Die Besucherinnen und Besucher aus dem Inland sorgten für 19,6 Mio. Logiernächte (+0,3 %/+59'000). Dies geht aus den definitiven Ergebnissen des Bundesamts für Statistik (BFS) hervor. (Die Zahlen repräsentieren die Monate Januar bis November 2022.)

Mit dieser Statistik und dem nachfolgenden Geschäftsbericht will ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, aufzeigen, dass die Dolder Hotel AG sich einmal mehr durch Innovation, Weitsicht und Nachhaltigkeit ausgezeichnet hat und dadurch die Auswirkungen der globalen Krisen überstehen konnte.

Ich möchte mich an dieser Stelle im Namen der Dolder Hotel AG nochmals für die ausserordentliche Leistung und den Einsatz aller unserer Mitarbeitenden bedanken. Auch das Jahr 2023 wird viele Herausforderungen mit sich bringen, doch ich bin davon überzeugt, dass wir diese gemeinsam stemmen werden.

Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Schwarzenbach', with a stylized flourish at the end.

Guy Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

Management-Review

Die Treiber im Jahr 2022

Die weltweiten Krisen prägten auch das Geschäftsjahr 2022 der Dolder Hotel AG. Bis zum 16. Februar 2022 galten teils noch Massnahmen zur Bekämpfung des COVID-19-Virus, welche Auswirkungen auf das Gäste- und Buchungsverhalten hatten. Mit der binnenländischen Aufhebung durch den Bundesrat am Folgetag waren Restaurants, Läden, Kulturbetriebe und Veranstaltungen wieder ohne Maske und Zertifikat zugänglich. Die Gästekontrollpunkte am Haupteingang und am Eingang zum Parkhaus des Dolder Grand waren daher nicht mehr vonnöten. Die durch die Omikron-Welle verursachten hohen Infektionszahlen bei den Mitarbeitenden nahmen deutlich ab: Die Fehltage aufgrund der Isolations- oder Quarantäneanordnungen gingen von 547 im Januar auf 171 Fehltage im Februar zurück, was die Personal- und Einsatzplanung vereinfachte.

Die durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs verursachte globale Energiekrise sahen wir als Chance, unseren vorhandenen Massnahmenkatalog in Bezug auf Nachhaltigkeit schneller auszubauen und die Auflagen des Bundesrats miteinflussen zu lassen. Diesbezüglich wurden verschiedene Szenarien einer möglichen Energiemangellage in der Schweiz ausgearbeitet, um im Falle einer Auflage durch die Politik die Ziele ohne Einschränkung des Gästekomforts schnell umsetzen zu können. Bei der Steuerrevision der Dolder Hotel AG im Dezember gab es keine Beanstandungen und das Jahr konnte erfolgreich abgeschlossen werden.



Aufgefallen

Ein Kunstwerk aus 12'000 Nelken

Zu Ostern schmückte das jährliche drei Meter hohe Osterei aus 12'000 Nelken die Steinhalle. Das Design stammte vom provokanten Künstler Jani Leinonen und trug die Botschaft «Forgive». Das Osterei fand grossen Anklang bei den Gästen und bei den Medien.

Unsere Gäste

Rückkehr der internationalen Gäste

Die prozentuale Zusammensetzung der Gäste aus unseren Primärmärkten (Schweiz, Deutschland, USA, Grossbritannien, Golfstaaten und der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten [GUS; ehemalige Sowjetunion]) hat sich 2022 verändert. Auch im Jahr 2022 stellte die Schweiz mit 20 % (2021: 45 %) den grössten Gästeanteil unter den Herkunftsländern, gefolgt von den USA mit 15 % (2021: 5 %), Deutschland mit 10 % (2021: 14 %), den Golfstaaten mit 13 % (2021: 8 %) und Grossbritannien mit 6 % (2021: 8 %). Die prozentuale Verschiebung der Herkunftsländer war hauptsächlich auf die weggefallenen Reisebeschränkungen zurückzuführen, was besonders am Beispiel der USA zu sehen ist. Der Gästeanteil aus der GUS lag wie im Vorjahr bei 3 %.

Privatreisen

Das FIT-Segment (FIT: Frequent Individual Traveller) setzte sich 2022 aus unseren definierten Zielmärkten zusammen. Aufgrund des Wegfalls der internationalen Reisebeschränkungen konnten wir einen starken Anstieg bei Individualreisenden vor allem aus den Märkten USA (fast 240 % mehr als im Vorjahr) und Grossbritannien (fast 130 % mehr als 2021) verzeichnen. Dank seiner Alleinstellungsmerkmale, seiner Lage und dem breiten Angebot an Kulinarik, Wellness, Medical und Kultur konnte das Dolder Grand viele in die Schweiz reisende Gäste überzeugen. Wie in den vergangenen Jahren waren es überwiegend private Gründe wie Freizeit, Erholung und Genuss, die sie zu uns führten.

Aus den Golfstaaten besuchten uns «Welcome Back»- sowie «Longstay»-Gäste. Reisen in die Schweiz aus medizinischen Gründen gewannen im Jahr 2022 weiter an Bedeutung und waren mitunter ein Grund für verlängerte Aufenthalte in den Suiten und Präsidientensuiten. Aufgrund dieses Trends baute das Dolder Grand Spa sein Angebot im Bereich Medical Wellness mit der Dolder Ärztgruppe sowie mit Partnerkliniken und Rehabilitationszentren weiter aus.

Geschäftsreisen

Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Jahr 2019 hat sich das Segment der Individual-Geschäftsreisenden (IG) 2022 nun auch mit IG aus dem Ausland weiter erholen können. 2021 kamen die IG hauptsächlich aus dem Inland. Insgesamt konnte ein

Zuwachs von fast 80 % im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Für viele internationale Unternehmen und die geschäftliche Reisetätigkeit ihrer Mitarbeitenden spielten Nachhaltigkeitsaspekte beim Entscheidungsprozess eine wichtige Rolle. Dank unseres Weitblicks konnte das Dolder Grand auch hier den Gästen ein entsprechendes Angebot unterbreiten, wie zum Beispiel die Kompensation der Übernachtung mit einem Betrag von CHF 4 pro Nacht und Gast.

Gruppenreisen

Eine starke Erholung war im Gruppensegment MICE zu beobachten. Im Jahr 2022 konnten wir bei den Übernachtungen im Rahmen von Gruppenaufenthalten eine Zunahme von über 130 % zum Vorjahr verzeichnen. Ab dem Monat April 2022 stieg die Anzahl der Roomnights kontinuierlich an und erreichte Werte wie im Jahr 2019. Verantwortlich für den Zuwachs waren die Lockerungen der Reisebeschränkungen und der Wegfall der Zertifikatspflicht. Viele der Veranstaltungen, die ab Frühling 2022 im Dolder Grand durchgeführt wurden, waren ursprünglich in den Jahren 2020 sowie 2021 geplant gewesen und wurden vorsorglich ins Jahr 2022 verschoben. Vom Frühling bis zum Jahresende konnten unzählige Konferenzen, Meetings, Incentive-Reisen, Produktpräsentationen und Gatherings durchgeführt werden. Die meisten Firmen und Gäste reisten aus der Schweiz, den USA, Grossbritannien oder Deutschland an. Erfreulicherweise konnte die Durchschnittsrate bei Gruppen um 12 % erhöht werden. Grosse Events fanden generell wieder statt, und wir konnten bei einzelnen Veranstaltungen bis zu 300 Gäste begrüßen. Ebenfalls war es wieder möglich, Entertainmentgäste im Dolder Grand willkommen zu heissen, da im Sommer viele Konzerte und Festivals durchgeführt werden konnten. Aufgrund der vielen Konzerte, die in das Jahr 2022 verschoben wurden, übernachteten mit insgesamt 35 Gruppen so viele Entertainmentgäste im Dolder Grand wie noch nie zuvor seit der Wiedereröffnung im Jahr 2008.

VIP-Gäste

Erneut konnte das Dolder Grand weltbekannte Grössen aus der Unterhaltungsbranche, der Politik und dem Sportbereich willkommen heissen. Namhafte Gäste nutzten und schätzten die Kombination aus Diskretion und Dienstleistung des Hotels nicht nur für sich selbst, sondern verbrachten auch private Momente mit ihrer Familie im City-Resort. Erfreulich zu vermerken war ausserdem, dass das Dolder Grand zum Rückzugsort einiger Entertainmentgäste wurde, welche erneut und wiederholt während ihrer Tournee zu uns zurückkehrten, um die diskrete und reibungslose Servicedienstleistung zu geniessen. Hierfür wurde das Dolder Grand von The Leading Hotels of the World zum «Best Practice Hotel» im Entertainmentbereich auserkoren.

Aufgefallen

Filmstars zu Gast

Mit CHF 6,5 Mio. und einer Auslastung von 75 % zählte der September zu einem der umsatzstärksten Monate in der Firmengeschichte. Die Partnerschaft mit dem Zurich Film Festival (ZFF), die Beherbergung teilnehmender prominenter Gäste wie Rebel Wilson und Charlotte Gainsbourg sowie die Afterpartys wurden nicht nur von der Öffentlichkeit und von der Presse positiv wahrgenommen, sondern trugen auch zum gesamtheitlichen Erfolg im September bei.



Charlotte Gainsbourg und Rebel Wilson

Unsere Mitarbeitenden

Vielfalt im Dolder Grand

Die Anzahl der Mitarbeitenden in der Dolder Hotel AG veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,84 % und lag bei 534 Beschäftigten. Davon waren 50,2 % weiblich. 17,04 % der Mitarbeitenden bekleideten eine Führungsposition. Insgesamt beschäftigte die Dolder Hotel AG Mitarbeitende aus rund 65 verschiedenen Nationen.

Im Jahresschnitt waren 339 unserer Mitarbeitenden vollzeitbeschäftigt, während 45 in Teilzeit und 152 auf Stundenlohnbasis angestellt waren.

New Work: zeitgemässe Arbeitsbedingungen

Wer Mitarbeitende – potenzielle oder bestehende – nachhaltig motivieren und langfristig an sich binden will, muss ein Arbeitsumfeld anbieten, das neuen Werten entspricht und im Berufsalltag hält, was es verspricht. Eine Arbeitsgruppe beschäftigte sich im Jahr 2022 mit den Ansprüchen und Möglichkeiten eines zeitgemässen Arbeitsumfeldes. Im Zuge dessen konnte auch die Neugestaltung der bisherigen Aufenthaltsräume abgeschlossen werden. Es entstanden ein luftiger, heller und freundlicher Aufenthaltsraum sowie ein Ruhe ausstrahlender Raum in gedeckten Farben mit Sofas zur Entspannung.

Gerade die Pandemie mit ihren Folgen hat uns die Wichtigkeit des Bereichs Gesundheit und Gesundheitsförderung aufgezeigt. Die Nachfrage nach Informationen zum Thema Gesundheitsförderung und Prävention sowie nach Empfehlungen für Anlaufstellen bei psychischen Belastungen seitens der Mitarbeitenden nahm klar zu. Die Implementierung unseres BGF-Konzeptes (Betriebliche Gesundheitsförderung) stellte somit einen wichtigen und notwendigen Schritt dar. Fokusthema im Jahr 2022 war «Gesunde Ernährung». Dazu gab es verschiedene Aktionen wie Informationen, Umfragen und Workshops rund um das Thema Ernährung. Weiter lancierten wir eine Projektgruppe, die sich mit Vorarbeiten zur zeitgemässen Neugestaltung unseres Mitarbeiterrestaurants befasste, die 2023 umgesetzt werden soll.

Externes Employer Branding

Bereits vor der Pandemie zeichnete sich der Fachkräftemangel in unserer Branche ab. Die Dolder Hotel AG betreibt seither ein aktives Employer Branding, um mit dieser Massnahme Talente anzuziehen. Dazu fanden im Jahr 2022 diverse Hausführungen und Vorträge für interessierte Schulabschlussklassen statt. Zudem waren wir aktiv ausser Haus unterwegs, um an der Tourismusfachschule Zürich oder an der Sekundarschule Egg unsere Ausbildungsberufe vorzustellen. Weiter vertieften wir unsere Zusammenarbeit mit bestehenden Projekten der Arbeitsintegration und boten Hausführungen und «Q&As» an, mit der Zielsetzung, Teilnehmende aus solchen Projekten für unser Unternehmen zu gewinnen.

Learning und Talentmanagement

Die Personalentwicklung zielt auf die langfristige Bedarfsplanung sowie die Gewinnung von benötigten Fachkräften und deren stabile Weiterentwicklung innerhalb des Unternehmens ab. Sie eruiert und bietet die dafür nötigen, zeitgemässen Instrumente, pflegt und evaluiert diese fortlaufend und stellt somit die effiziente und nachhaltige Erreichung der Unternehmensziele sicher.

Ein Meilenstein war hier die Überarbeitung des Konzeptes «Lernende und Praktikanten» nach zeitgemässen Anforderungen der Generation Z im Jahr 2021, welches 2022 implementiert wurde. Unsere erste Projektwoche der Lernenden mit dem Thema «Umgestaltung und Service im Mitarbeiterrestaurant Green» vom 7. bis 11. März 2022 war ein grosser Erfolg. Die Lernenden wurden angehalten, selbstständig Projekte zu organisieren und zu gestalten. Unser Young-Leader-Programm (Kader 3) konnte 2022 zweimal mit insgesamt 20 Teilnehmenden durchgeführt werden. Das Pilotprojekt «growing up with Dolder» startete mit drei jungen engagierten Berufskolleginnen und wird fortlaufend evaluiert. Flankierend führten wir 2022 die neue Lernsoftware von Talentsoft (neu Cegid) ein. Diese soll neben einem transparenten Weiterbildungskatalog bis Ende 2023 laufende Präsenzs Schulungen verstärkt in E-Learnings überführen.

Relations und Rekrutierung

Weiterhin herausfordernd stellte sich die Gewinnung der Fachkräfte dar. Die bereits beschriebenen Massnahmen wurden durch ein Umdenken bei der Rekrutierung neuer Talente unterstützt. Der veränderte Arbeitsmarkt fordert neue Ideen und Flexibilität von beiden Seiten sowie ein agiles Reagieren. Neue Wege, Plattformen und Anstellungsmöglichkeiten wurden vermehrt genutzt und fortlaufend geprüft.

Die Personaladministration wurde 2022 weiter digitalisiert. Bei vorhandenen Systemen wurde vermehrt auf die digitale Verarbeitung von Daten und Formularen gesetzt. Dies steigerte die Effizienz und brachte das Ziel der Nachhaltigkeit innerhalb der HR-Administration immer näher.

Aufgefallen

Dolder Staff Summer Party

Das jährliche Fest für die Mitarbeitenden fand bei schönstem Sommerwetter wieder im Dolder Bad statt. Die Mitarbeitenden und ihre Familien schätzten die Veranstaltung sehr und verstanden sie als Dankeschön der Geschäftsleitung für den Einsatz jeder und jedes Einzelnen.



Angebote

Auf Erfolgskurs mit internationalen Gästen

Die Schweiz war auch 2022 der wichtigste und umsatzstärkste Markt für das Dolder Grand. Nachdem in den meisten Ländern die Reisebeschränkungen aufgehoben waren, kamen vermehrt Gäste aus den Fernmärkten zu uns. Die fehlenden Schweizer Gäste konnten mit Reisenden aus den USA und GCC (Golfstaaten), die durchschnittlich eine längere Aufenthaltsdauer als Gäste aus der Schweiz oder Europa haben, kompensiert werden, und der Erfolgskurs konnte fortgesetzt werden.

Unsere Zimmer und Suiten

Belegungsentwicklung

Bei den Zimmern und Suiten setzte sich der Trend zu grosszügigeren Zimmern bzw. Suiten fort. Das Buchungsverhalten blieb, wie wir es aus den beiden vorangegangenen Jahren kannten, nach wie vor sehr kurzfristig. Die Jahresauslastung lag bei 59,3 %, mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,35 Tagen.

Eine besonders hohe Auslastung mit Leisure-Gästen, die vor allem unser Spa-Angebot nutzen, wurde im ersten Quartal jeweils von Freitag bis Sonntag verzeichnet. Durch Flexibilität und Innovation – wie etwa ein angepasstes Angebot der Gastronomie – konnte das geballte Gästeaufkommen an den Wochenenden optimal bewältigt, die Gästezufriedenheit sichergestellt und der Umsatz im Vorjahresvergleich um 19,6 % gesteigert werden.

In den Sommermonaten ab Juni und bis zum Jahresende verzeichneten wir dank der Buchungen von Gästen aus dem Nahen Osten und den Entertainmentgruppen eine generell hohe Auslastung bei einer durchschnittlichen Buchungsdauer von 2,5 Tagen, wovon unsere Suiten und Luxussuiten in diesem Zeitraum 19,7% des Gesamtumsatzes ausmachten.

Das Jahresende entwickelte sich ebenfalls erfreulich mit Buchungen von nationalen und internationalen Gästen, die ihren Aufenthalt mit den Spa-Angeboten kombinierten. Die Wochenendauslastung im vierten Quartal lag bei 64,7%.

Butler & Guest Experience

Das Butler-Team wird seit 2022 vom neu geschaffenen Guest-Experience-Team, welches VIP-Hausgäste betreut, unterstützt. Das Butler-Team konnte somit entlastet werden und sich verstärkt auf die Wünsche der anspruchsvollen Suiten-Gäste konzentrieren. Die Gäste schätzten die Dienstleistungen sehr und die Auslastung der Suiten konnte hochgehalten werden.

Investitionen und Partnerschaften

Seit April 2022 ist unsere Reception in der Steinhalle um zwei elegante, weisse, beleuchtete Steintische erweitert, die je zwei weiteren Reception-Mitarbeitenden Platz bieten.

Die vier Präsidientensuiten wurden mit dem Beovision Harmony von BANG & OLUFSEN nachgerüstet. Die neuen Fernseher kombinieren Unterhaltungstechnik, Design und Gästeelebnis und lassen sich ganz einfach mit den privaten Geräten der Gäste für Streamingzwecke oder das Abspielen von Musik verbinden.

Die Partnerschaft mit BMW für die Limousinenflotte und die Leihwägen für unsere Gäste wurde im Oktober um ein weiteres Jahr verlängert. Dabei konnte der bayerische Autohersteller als Premium-Sponsor für THE EPICURE 2022 gewonnen werden.

Kulinarische Angebote

Das Jahr 2022 stand im Zeichen der gastronomischen Pop-ups, Partnerschaften und neuen Restaurantkonzepte:

Die Fortsetzung der Dolder Lodge, in Partnerschaft mit St. Moritz Tourismus, erweiterte unser kulinarisches Angebot bis zum 13. März 2022.

Danach folgte «The Lobster Club». Von April bis August brachten Culinary Director Heiko Nieder und Rene Kilian mit ihrem Team Meeresfrüchte im geschmacklichen Stil von The Restaurant auf den Teller. Die eigens für das Pop-up geschaffene Street Art des Künstlers Boogie bildete den passenden Rahmen.



«The Lobster Club» mit Culinary Director Heiko Nieder (links) und Streetart Künstler Boogie

Oriental Chef Firas El-Borji unternahm mit unseren Gästen von August bis November mit Speisen wie Mezze und Moussaka Sharkih eine Reise durch den Orient. Das Asly-Menü ist durchgängig das ganze Jahr über im Restaurant Saltz, in der Canvas Bar & Lounge und im Room Service verfügbar.



Eine kulinarische Reise durch den Orient im Dolder Grand

Nachdem das Pop-up Dolder Lodge meets St. Moritz in der vorhergehenden Wintersaison ein grosser Erfolg war, beschlossen wir, die Partnerschaft zum Jahresende erneut aufleben zu lassen. Beim Design standen dieses Mal der Glitzer und Glamour des Engadiner Nobelskiorts sowie neue Signature-Gerichte von Heiko Nieder im Mittelpunkt.



Pop-up Dolder Lodge meets St. Moritz

Ab April 2022 war die Krug Lounge wieder Teil des Sommerangebots. Insgesamt genossen bis Oktober 2022 auf der Terrasse von The Restaurant mehr als 800 Gäste das Angebot des offenen Ausschanks von Champagnerraritäten mit einer eigens abgestimmten Snack-Karte von Heiko Nieder.

Singapore Airlines und Sternekoch Heiko Nieder starteten die Zusammenarbeit in der Schweiz. Seit dem 1. Juli 2022 bietet die Premium-Airline Schweizer Gourmetküche vom Culinary Director auf allen Flügen von Zürich nach Singapur an.



Zusammenarbeit zwischen Singapore Airlines und Culinary Director Heiko Nieder

Nicht nur der Bartresen der Canvas Bar & Lounge erhielt im Stil der Reception ein Make-over, sondern auch die Cocktaillkarte – angelehnt an die hauseigene Kunstsammlung.

Nach zweijähriger pandemiebedingter Pause konnten wir im Juli erfolgreich die siebte Ausgabe des Gourmetfestivals THE EPICURE mit insgesamt 700 Gästen durchführen. Vom 5. bis 10. Juli versammelte sich die internationale Kochelite, um im Rahmen des Gourmetfestivals kulinarisch neue Massstäbe zu setzen. Die Woche über sorgten neben Sternekoch Heiko Nieder zehn Spitzenköche aus Europa, Asien und Australien für aussergewöhnliche Geschmacksreationen und kulinarische Erlebnisse. An insgesamt fünf Abenden kreierte Heiko Nieder mit jeweils einem Koch ein 8-Gang-Menü, das in dieser Konstellation bislang einmalig ist. Ergänzt wurden die Evenings durch hochkarätige Masterclasses, welche von Expertinnen und Experten geleitet wurden und unerwartete Einblicke in erstklassige Produkte gaben. Am Sonntag erwartete die Gäste das grosse Finale.



Gourmetfestival THE EPICURE

Seit August bietet das Dolder Grand im Room-Service Pizza an. Zum ZFF und als Hommage an den Hollywood-Film «The Girl with the Dragon Tattoo», welcher teils im Dolder Grand gedreht wurde, kredenzt die Canvas Bar & Lounge den «Pink Dragon»-Cocktail.



«Pink Dragon»-Cocktail als Hommage an den Hollywood-Film «The Girl with the Dragon Tattoo»

Passend zum übergrossen Adventskalender von Künstler Jani Leinonen gab es mit dem Cocktail «Christmas Toddy» ein ähnliches Angebot vor Weihnachten. Am Valentins- und am Muttertag waren besonders die Patisserie-Kreationen von der Canvas Bar & Lounge in Kombination mit den zur Mitnahme vorgesehenen Rosenboxen unserer Floristik bei unseren Gästen beliebt.

Nach Stationen in Japan, Deutschland und der Schweiz bereichert Küchenchef Yusuke Sasaki seit Dezember 2022 das Dolder Grand um das vierte, dauerhafte Restaurantkonzept namens Mikuriya. Der gebürtige Japaner tritt mit seinen Gästen in einen kulinarischen Dialog und bereitet vor den Augen seiner Gäste ein 18-Gang-Omakase-Menü zu. Auf Wunsch wird zu ausgewählten Gerichten Sake, Shochu und japanisches Bier gereicht. Für das neue Restaurantkonzept mit sieben Sitzplätzen am Counter wurde ein Teil der Suite 100 umgebaut. Das Restaurant im vierten Stock im Spa-Wing besticht durch ein puristisches Design, Kunst sowie eine einmalige Sicht auf den historischen Hauptbau, die Stadt, den Zürichsee und die Alpen.



Küchenchef Yusuke Sasaki verzückt mit dem Restaurantkonzept Mikuriya

Meetings und Events

Nach dem Wegfall der COVID-19-Massnahmen im Februar durften wir im März den Swiss Deluxe Partners Day als ersten grossen Event bei uns im Dolder ohne Einschränkungen durchführen. Die Aufhebung der Massnahmen wirkte sich positiv auf das MICE-Business mit Teilnehmenden aus dem In- und Ausland aus.

Im April zählten wir insgesamt über 2'500 Personen bei den Veranstaltungen «Matter of Taste», «A Night at the Grand» und bei der BMW-Autovorstellung des «The 8 Jeff Koons».



BMW-Autovorstellung des «The 8 Jeff Koons»

Zum Beginn der Hochzeitssaison im Mai hielt die «Swiss Queer Wedding Association» ihr Kick-off-Event bei uns ab. Der Verband ist seitdem ein offizieller Partner des Hotels.

Wichtige branchenrelevante Veranstaltungen wie das Hotelrating der SonntagsZeitung und das Switzerland Tourism Health Event konnten wir im Mai für uns gewinnen. Im Juni und August fanden der ESB Schweizer Markenkongress, das Rotpunkt-Jubiläum, Schweizer Digitalgipfel von Ringier sowie das McKinsey Alumni Dinner statt. Im Zuge der Partnerschaft mit dem ZFF war das Dolder Grand Unterkunft prominenter Gäste und VIPs. Zudem waren wir Gastgeber des Zurich Summits, diverser Pressekon-

ferenzen und der Ort für die beliebten ZFF-Afterpartys. Im letzten Quartal fanden die Pink Ribbon Gala im Ballroom und diverse Firmenweihnachtsfeiern sowie das Ferrari Owners Club Event im Pop-up «Dolder Lodge meets St. Moritz» statt.

Wellness und Wellbeing

Der Vertrag mit der Lausanner Klinik Dr. Burgener wurde auf Ende September gekündigt. Im Spa wurden die Produktlinien La Prairie und Amala im Dezember um die Marke Margy's Monte Carlo ergänzt.



Die neue Produktlinie Margy's Monte Carlo

Im September arbeitete das Spa an neuen Amenities und Treatments und schulte das Team für die Neueinführung. Der in Zusammenarbeit mit der italienischen Marke Backlabel entworfene Dolder Hoodie wurde seit dem Verkaufsstart im September 2021 567-mal verkauft und war einer der Kassenschlager im Spa-Shop.

Der obere Bereich der Spa-Terrasse wurde im Juli erweitert und mit sechs zusätzlichen Liegen bestückt. Nebst Margy's Monte Carlo wurde die Produktlinie «ME AND ME» 2022 im Spa-Shop eingeführt. Zum wiederholten Male fand im November das Meditation Retreat mit Shi Xing Mi statt. Ende des Jahres wurde das überarbeitete Spa-Menü lanciert. Für unsere 250 Spa-Members organisierten wir 2022 vier Events.

Aufgefallen

Ein überdimensionaler Adventskalender

Die Vorweihnachtszeit läutete der Finne Jani Leinonen mit dem Öffnen des ersten Türchens seines überdimensionalen Adventskalenders ein. Das Kunstwerk, welches vier Meter hoch war und gesellschaftskritische Botschaften in Form von kleinen Karikaturen enthielt, erfreute unsere Gäste in der Canvas Bar & Lounge.



Betrieb

Sichtbarkeit und Weitsicht

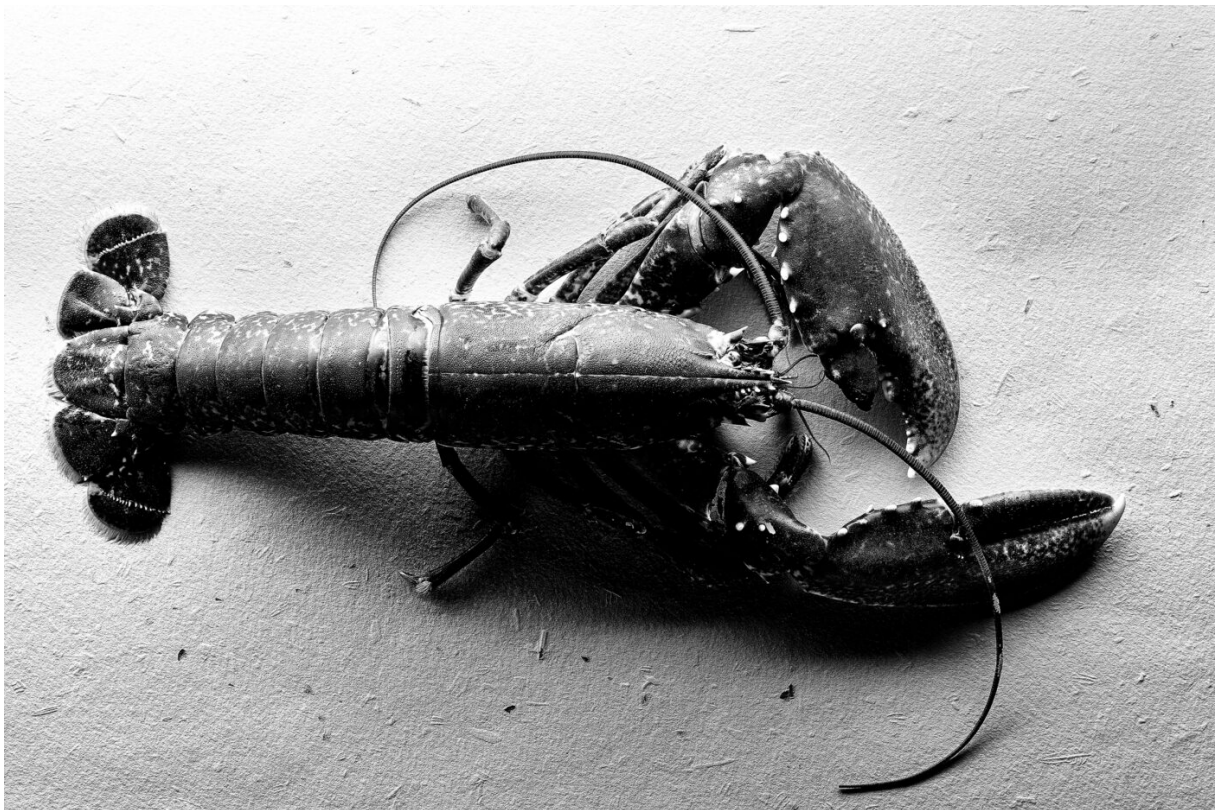
Im Jahr 2022 konnte das Dolder Grand seine Präsenz in den Zielmärkten erfolgreich steigern und mit neuen Konzepten die Sichtbarkeit der Marke erhöhen. Dank der vorausschauenden Umsetzung von Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs konnten die Anforderungen des Bundes erfüllt werden, ohne dass der Gästekomfort entscheidend beeinträchtigt war.

Unser Auftritt

Seit Januar 2022 ist das Dolder Grand Teil der «Responsible Hotels of Switzerland». Der Hotelverbund vereint 33 führende Unternehmen im Bereich der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. Ziel des Vereins ist es, den Hotelbetrieben, die wegweisende nachhaltige Projekte umgesetzt haben, eine Bühne für ihre besonderen Leistungen zu geben.

Um das Geschäft im Bereich Hochzeiten auszubauen, wurde zu Beginn des Jahres der Auftritt und Aufbau unserer Wedding-Website komplett überarbeitet. Mit neuem Bildmaterial, einem attraktiv aufbereiteten Wedding Package, Gästebucheinträgen von Hochzeiten sowie einem detaillierten Buchungsformular konnte die Zahl der Anfragen gesteigert werden.

Das Gourmet-Foodfestival THE EPICURE erhielt im Jahr 2022 eine neue kommunikative Ausrichtung. Die Imagebilder wurden ausschliesslich in Schwarz-Weiss fotografiert und setzten Lebensmittel in den Fokus. Das Spiel von Textur, Komposition und Perspektive liess die Produkte in neuem Licht erscheinen. Der Markenauftritt wurde mit hochwertigen und in der Schweiz einzigartigen Drucktechniken produziert, wodurch er auf eine neue Ebene gehoben wurde.



Das Gourmet-Foodfestival THE EPICURE mit einer neuen, kommunikativen Ausrichtung

Im Juni erschien die erste Ausgabe der neuen «Insights» in Form einer Gazette. Themen aus den Bereichen Kunst, Architektur, Neuigkeiten und Lifestyle wurden mit aktuellen Angeboten kombiniert. Durch grossformatige Bildstrecken, Editorials und einen mittigen Kunstposter bot das Layout der Gazette eine neue, unkonventionelle und überraschende Form der Angebotskommunikation und kam bei der Leserschaft sehr gut an.

Im Dezember erschien das Spa-Menü erstmals seit 2019 wieder in gedruckter Form und im «Look and Feel» der neuen CI/CD. Neben den neuen Treatments und dem neuen Spa Brand Margy's Monte Carlo überzeugt das Spa-Menü mit den Bildern des Starfotografen Peter Langer, welche unsere Spa-Produkte auf künstlerische Art und Weise in Szene setzen.



Starfotograf Peter Langer setzt die Spa-Produkte neu in Szene

Highlights in den Medien

2022 konnten wir mit Unterstützung unserer sechs PR-Agenturen für die Märkte Schweiz, Deutschland, USA/UK, GCC und CIS (Gemeinschaft Unabhängiger Staaten) die Beziehungen zu den Medienschaffenden in unseren definierten Zielmärkten weiter ausbauen. Das Jahr über durften wir mehr als 125 nationale und internationale Journalistinnen und Journalisten von renommierten Publikationen wie Forbes, Robb Report, Travel + Leisure, Vogue oder Gault-Millau bei uns begrüßen. Zu unseren Partnern zählten Condé Nast Deutschland, Falstaff, die Neue Zürcher Zeitung und Goldbach, mit denen wir Anzeigenkampagnen, Advertorials und Events umsetzen durften. Die Schlüsselkennzahlen wie Werbeäquivalenzwert (CHF 41,1Mio.), potenzielle Reichweite (4,4 Milliarden) und Resonanz (1'600) konnten im Vergleich zum Vorjahr, nicht zuletzt wegen der neuen Agenturen, weit übertroffen werden.

Highlights auf Social Media

Unsere Social-Media-Kanäle trugen auch 2022 zu einem sehr positiven Bild des Dolder Grand in der Öffentlichkeit bei. Die Entwicklung über das Jahr hinweg war sehr gut, und die Follower-Zahl auf Instagram, dem wichtigsten Account für das Dolder Grand,

ist auf über 60'000 angewachsen. Über den Account wurden Nutzerinnen und Nutzer in Städten wie Zürich, London, Dubai und München erreicht. Die Standorte decken sich auch hier mit unseren Zielmärkten.

Sales-Aktivitäten

Das Verkaufsteam konnte ab Frühjahr 2022 die Reise- und Repräsentationstätigkeit in allen Zielmärkten wieder vollumfänglich aufnehmen. Die Möglichkeiten ausgewählter Luxus-Messen, Roadshow- und Showcase-Formate sowie Sales Calls mit den wichtigsten Kooperationspartnern wurden intensiv genutzt für die Segmente FIT, Corporate und MICE. Viele lokale und internationale Travel Advisor und Event Planner besuchten das Dolder Grand individuell, für eine Site Inspection oder für einen exklusiven Famtrip (engl. Abkürzung für «familiarization» – sich mit etwas vertraut machen, etwas kennenlernen).

Technischer Unterhalt

Anfang Jahr wurden die fünf Präsidentensuiten, 118 Zimmer sowie The Restaurant grundgereinigt. Es wurde zeitgleich die Beleuchtung in den Zimmern und Korridoren von Halogen- auf LED-Spots umgestellt sowie eine neue Theke in der Canvas Bar & Lounge eingebaut.

Wie gewohnt wurde im März die jährliche Spa-Revision erfolgreich durchgeführt, um den Standard für unsere Gäste weiter garantieren zu können.

Bei einer Überprüfung der Notstromanlage Anfang des Jahres wurde festgestellt, dass viele Batterien am Ende ihrer Lebensdauer angelangt waren und ausgetauscht werden mussten. Weil erfahrungsgemäss bei jedem Notstromtest auch Komponenten der IT ausfallen und die Ersatzteile aufgrund von Lieferschwierigkeiten nicht vorhanden waren, wurde der jährliche Notstromtest in den November verschoben. Parallel hat das EWZ unsere Transformatoren von 11 kV auf 22 kV umgestellt. Die Aktion verlief ohne Probleme.

Mitte Jahr, als die ersten Informationen von der Organisation für Stromversorgung in Ausserordentlichen Lagen (OSTRAL) eintrafen, begann die Dolder Hotel AG, sich noch vertiefter mit Massnahmen zu befassen, um allfällige Reduktionen im Energieverbrauch umzusetzen. Da wir uns bereits seit der Wiedereröffnung mit Nachhaltigkeits-themen befassen, konnten wir unseren Massnahmenkatalog schnell weiter ausbauen, um die vom Bund vorgeschriebenen Reduktionen im Bedarfsfall zu erfüllen. Dies gelang uns weitestgehend, ohne dass der Gästekomfort darunter leiden musste. Aufgrund dieses Weitblicks konnten wir unsere Zimmerpreise und die Preise in den Restaurants sowie im Spa trotz steigender Energiepreise für unsere Gäste unverändert

belassen. Da eine Wahrscheinlichkeit von über 50% bestand, dass es zu einer Gasmangellage kommt, haben wir eine mobile Ölheizung gemietet und installiert, um auch in einer solchen Situation das Hotel weiter betreiben zu können.

Die IT führte im Dezember erfolgreich die neue iPad-App auf den Geräten in den Zimmern und Suiten ein.

Die neue Brandmeldeanlage wurde von der Sicherheitsabteilung in Betrieb genommen; die Mitarbeitenden wurden für die neue Anlage geschult.

Aufgefallen

Nominierung Imagefilm

Das neue Jahr begann mit der Lancierung des Imagefilms «THE MYSTERIOUS COLLISION». Dafür gab es branchenübergreifend sehr viele positive Rückmeldungen und eine Nominierung in der Kategorie «Image & Branding» beim Filmpreis Edi.22 der Swissfilm Association.



Auszeichnungen

Mehrfach prämiert

Zum zwölften Mal in Folge hat uns die SonntagsZeitung zum besten Stadthotel der Schweiz gekürt. Gleich zwei wichtige Auszeichnungen konnte sich das Dolder Grand beim BILANZ-Hotelrating sichern. General Manager Markus Granelli durfte sich über den Titel «Hotelier des Jahres 2022» freuen und beim Titel «bestes Stadthotel» konnten wir uns um eine Position auf Platz zwei verbessern.

Fünf von fünf Sternen gab es vom Forbes Travel Guide, der Titel «Bester Day Spa» ging an das Dolder Grand Spa und das neue Frühstückskonzept wurde von Gault-Millau mit Urs Hellers Artikel «Das beste Frühstück der Schweiz» belobigt. Für unser Engagement im Bereich Nachhaltigkeit erhielten wir am Hospitality Summit von Hotel-lerieSuisse den myclimate Tourism Award 2022.

Die Stiftung myclimate würdigte mit dem Award unsere umfassende, langjährige Nachhaltigkeitsstrategie und die vielen schon ergriffenen Massnahmen des Dolder Grand. Im Oktober erhielten wir erneut die «EarthCheck Silver»-Zertifizierung.



Die SonntagsZeitung kürt das Dolder Grand zum besten Stadthotel der Schweiz

THE DOLDER GRAND



Fünf von fünf Sternen des Forbes Travel Guide

Nachhaltigkeit

Unsere Beiträge für Umwelt und Gesellschaft

Im Zentrum unseres Engagements für Mensch und Umwelt standen im Geschäftsjahr 2022 wieder zahlreiche Massnahmen. Die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele ist weiterhin ein langfristiger und nie endender Prozess, der stetig viele Veränderungen erfordert.

EarthCheck

EarthCheck hat unser Nachhaltigkeitsmanagementsystem im November 2022 erneut mit Silber zertifiziert. Die EarthCheck-Standards sind vom Global Sustainable Tourism Council (GSTC) anerkannt und kompatibel mit einer Reihe internationaler Normen wie ISO 14001, IPCC Guidelines, SDG und GRI.



myclimate «Cause We Care»

Im Jahr 2022 generierten wir mit «Cause We Care» einen Beitrag von CHF 144'802.00 durch Gästebeiträge für Klimaschutz und Nachhaltigkeit (+7,7% zum Vorjahr). Das Dolder Grand verdoppelte diese Summe. Damit konnten im Projekt «Zurück zur

Grünen Insel» in Madagaskar rund 2'531 Tonnen CO₂-e nachhaltig reduziert werden. Rund CHF 217'202.00 aus dem Klimafond konnten für betriebliche Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsprojekte mobilisiert werden.

Klimabilanzierung

Auch für das Berichtsjahr 2022 wurde für das Dolder Grand eine Klimabilanzierung erstellt. Die bilanzierten Treibhausgasemissionen betragen 2022 rund 2'950,5 t CO₂e. 12,4 % der Emissionen entstanden in Scope 1 (direkte Emissionen vor Ort) und rund 87,6 % in Scope 3 (alle sonstigen indirekten in der Wertschöpfungskette des Unternehmens entstehenden Emissionen). In Scope 2 (eingekaufter Strom) fielen aufgrund unseres Strombezugs aus 100 % Schweizer Wasserkraft lediglich 0,45 t CO₂e an, was einem Anteil von 0,015 % entspricht.

Sämtliche Emissionen wurden in Klimaschutzprojekte investiert und mit dem myclimate Impact Label anerkannt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Emissionen um 4 % gestiegen (+108 t CO₂e). Dies ist insbesondere auf die Lebensmittel aufgrund des erfolgreichen Geschäftsganges zurückzuführen (+165 t CO₂).

Gleichzeitig sind die Emissionen für Erdgas und des Pendelverkehrs gesunken (jeweils ca. -75 t CO₂).

- Der Verbrauch von Erdgas ist um rund 20 % gesunken. Dies ist auf den wärmeren Winter zurückzuführen. Normalisiert man die Verbräuche mit den Heizgradtagen, so ist der Rückgang rund 1%.
- Pendeln: Die Gesamtdistanz pro FTE (Vollzeitäquivalent) und Tag ist von 14,96 km um 4 % auf 14,35 km zurückgegangen. Ausserdem hat es einen Shift von PKW (mittel) zu vermehrt ÖV gegeben.

«Klimafreundliches Züri mitgestalten»

Ende November fand im Dolder Grand der Kick-off-Workshop des myclimate-Projekts «Klimafreundliches Züri mitgestalten» statt. Im Rahmen der «CompanyChallenge» von myclimate konnten sich Lernende in Stadtzürcher KMU für das Thema Klimaschutz engagieren und konkrete Projekte erarbeiten.

Bis im Frühjahr 2023 werden unsere fünf Lernenden mit bis zu 180 Lernenden aus anderen Stadtzürcher Unternehmen ihre Kompetenzen im Bereich Energie und Umwelt ausbauen.

Seifen-Recycling

Seit 2017 spendet das Dolder Grand benutzte Seifen von Gästen an die Non-Profit-Organisation SapoCycle. Im Jahr 2022 wurden im Dolder Grand 483 kg Seife gesammelt, die durch SapoCycle zu 4'830 neuen Seifen rezykliert und dann kostenlos an bedürftige Menschen verteilt wurden.

Soziales Engagement

Die Dolder Hotel AG unterstützte 2022 die lokale Hilfsorganisation Arche Kinderbegleitung.

So können Kindern, Jugendlichen und Begleitpersonen Früchte und Zwischenmahlzeiten angeboten werden. Zusätzlich konnte die Bibliothek Seebach mit alters- und niveaugerechtem Lese- und Spielmaterial ausgestattet werden.

Im Jahr 2022 fand der Versand unserer Weihnachtsgrüsse an Gäste, Partner und Lieferanten erstmals ausschliesslich in elektronischer Form statt und wurde mit einer Spende an die Winterhilfe Schweiz kombiniert.

Das Empowerment-Programm der Winterhilfe ermöglicht benachteiligten Kindern den Besuch von Freizeitkursen.

D-Impact-Team

Auch 2022 war das D-Impact-Team aktiv.

Zur globalen Earth Hour am 26. März 2022 um 20.30 Uhr löschten wir für eine Stunde die Fassadenbeleuchtung.



Die globale Earth Hour am 26. März 2022

Zur traditionellen «Waldputzete» am 22. April hat ein Team von Helfern den Wald rund um das Hotel von Müll befreit.

Ende Mai waren acht Freiwillige des D-Impact-Teams bei der Arche Therapie in Bülach, die in einem geschützten Rahmen in ländlicher Umgebung stationäre und ambulante Therapien sowie IV-Integrationsmassnahmen anbietet.

Aufgefallen

Das Klima dankt ...

Im Sommer war die Dolder Hotel AG Teil der Sommerkampagne des EWZ. Mit einer breit angelegten Plakatkampagne in der gesamten Stadt Zürich dankte das EWZ ihren klimabewussten Geschäftskunden. So auch der Dolder Hotel AG, welche mit erneuerbaren Energien kühlt und somit einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leistet.



Dolder Sports

Unter neuem Namen

Zum Jahresbeginn konnten das Sportrestaurant sowie das Dolder Bad erfolgreich in die Dolder Eis & Bad AG überführt werden.

Vom 3. bis zum 28. Januar 2022 nutzten hauptsächlich Schulklassen die für die Wintersaison 2021/22 erstmals entworfene Skipiste. Die Betreuung erfolgte durch die Ski- und Snowboardschule Zürich.



Unterwegs auf der erstmals entworfenen Piste

Am 7. Mai 2022 eröffnete das Dolder Bad das Freibad und die Minigolfanlage. Im ersten Monat der Saison lag der Fokus auf den BBQ & Minigolf Corporate Events, um wegen der nasskalten Temperaturen die ausbleibenden Freibadgäste erfolgreich zu kompensieren.

Im sechsten Monat des Jahres gab es erstmals nach sieben Jahren wieder eine «ZOA City»-Konzertreihe auf dem Areal der Dolder Kunsteisbahn. Vor der Eröffnung hielt die Zürcher Kantonalbank ihr Sommerfest mit über 4'300 Teilnehmerinnen und Teilnehmern ab. Am Eröffnungsereignis des «ZOA City» am 17. Juni 2022 legte die bekannte südkoreanische Musikproduzentin und DJane Peggy Gou auf. Vom 12. bis zum 31. Juli 2022 zählte die Konzertserie mit Stars wie Amy Macdonald über 15'000 Besucherinnen und Besucher.



«ZOA City» mit der südkoreanischen Musikproduzentin und DJane Peggy Gou

Die ZKB führte am 25. Juni 2022 einen grossen Corporate Event im Dolder Bad mit rund 3'000 geladenen Gästen durch. Goldbach feierte am 6. und 7. Juli 2022 sein Sommerfest mit über 1'100 Mitarbeitenden ebenfalls exklusiv im Dolder Bad.



Sommerfest von Goldbach

Auch die jährliche Sommerparty der Dolder Hotel AG fand am 24. August 2022 mit circa 400 Angestellten im Dolder Bad statt.

Das Saisonende wurde dazu genutzt, den Bankettbereich im Dolder Sports Restaurant neu zu gestalten, um gut vorbereitet in den Winter zu starten. Ebenfalls in der Zwischensaison erfolgte die Aufnahme der Dolder Eis & Bad AG in den Tarifverbund des Sportamts der Stadt Zürich. Erstmals war ab der Wintersaison 2022/23 die Nutzung des Sportabos auf der Dolder Kunsteisbahn möglich.

Trotz der milden Temperaturen im Oktober wurde die Saison der Dolder Kunsteisbahn planmässig eröffnet. Aufgrund des schneearmen Winters nutzten die Zürcherinnen und Zürcher das lokale Angebot, statt in die Berge zu fahren, was sich positiv auf die Besucherzahlen auswirkte.

Dolder Waldhaus

Erfolgreiche Zwischennutzung

Das im Dezember 2021 vorgelegte Sanierungskonzept wurde am 3. Mai 2022 von der Bausektion des Stadtrats Zürich gutgeheissen. Dieser positive Vorentscheid ermöglicht folglich eine Grundsanie rung, für deren Konzeptfindung im Herbst 2022 ein Planungsteam gebildet wurde. Das Planungsteam verfolgt das Ziel, ein Projekt innerhalb des genehmigten Vorentscheides mit einem Betriebshorizont von mindestens 30 Jahren zu erarbeiten. Hierbei werden nebst den bisherigen, bewährten Nutzungen ebenfalls alternative Formen geprüft, um eine bestmögliche Einbindung in das Quartier zu gewährleisten. Eine Einreichung des definitiven, bewilligungsfähigen Bauprojektes ist im Verlaufe des Jahres 2024 vorgesehen.

Aufgrund der genannten Entwicklungen wurde die Zwischennutzung im Dolder Waldhaus in Zusammenarbeit mit der Projekt Interim GmbH voraussichtlich letztmalig bis Ende Januar 2025 verlängert.

Auch in diesem Jahr gestaltete sich die Zusammenarbeit mit Projekt Interim erfolgreich. Mit einem realisierten Ertrag im Umfang von 98,2% des maximal möglichen Gesamtertrags wurde wiederum ein sehr gutes Resultat erzielt. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise war der Aufwand für die Vermietung jedoch deutlich höher als in den Vorjahren, was entsprechend zu einer im Mehrjahresvergleich deutlich niedrigeren Gewinnbeteiligung führte.

Bericht zum Geschäftsjahr 2022

Positiver Trend fortgesetzt

Bilanz

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 343,4 Mio. und reduzierte sich gegenüber 2021 um rund CHF 9,9 Mio. bzw. 2,8 %. Das Umlaufvermögen nimmt um 3,2 % zu.

Während die flüssigen Mittel und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um rund CHF 234'000 abnehmen, nehmen die übrigen kurzfristigen Forderungen (Vorauszahlung Kranken- und Unfallversicherung), die Vorräte und die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um CHF 531'000 zu. Letztere mehrheitlich aufgrund der per Ende Dezember an eine Sicherheitsfirma abgegebenen Geldwerte, die erst Anfang Januar 2023 gutgeschrieben wurden.

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich im Jahr 2022 auf CHF 3,6 Mio., die mehrheitlich der Werterhaltung des Dolder Grand zugutekamen. Bauliche Investitionen veranschlagten knapp CHF 450'000, und in die Fahrzeugflotte wurden CHF 344'000 investiert. Demgegenüber wurden erneut Kunstwerke in Höhe von CHF 1,9 Mio. veräussert. Nach Verbuchung der Abschreibungen ergibt sich eine Abnahme im Anlagevermögen von CHF 10,2 Mio.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nehmen um CHF 0,5 Mio. zu. Dies ist zum einen auf den wesentlich umsatzstärkeren Dezember im Berichtsjahr zurückzuführen, zum anderen auf Rechnungsstellungen betreffend der Investitionen, die während des 4. Quartals ausgelöst wurden.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten nehmen durch die Rückzahlungen von Hypotheken und getätigte Amortisationen um CHF 3,85 Mio. ab.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten nehmen um CHF 1,37 Mio. zu. Davon entfallen im Rahmen der Jahresschlussrechnungen rund CHF 0,75 Mio. auf die Verbindlichkeiten gegenüber der BVG-Vorsorgestiftung und der Alters-, Hinterlassenen- und Arbeitslosenversicherung. Ebenso nehmen die Verbindlichkeiten gegenüber Gästen (Vorauszahlungen) und Gutscheilverkäufen um CHF 0,34 Mio. und gegenüber

den Quellensteuerämtern um CHF 0,27 Mio. zu.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten nehmen aufgrund erhöhter Verbindlichkeiten gegenüber dem Personal betreffend Ferien- und Ruhetag Guthaben, einer erneuten Bonusrückstellung zugunsten des Personals sowie für die Abgrenzungen von Hypothekarzinsen, die entgegen den Vorjahren erst im Januar 2023 belastet wurden, zu. Dass sich die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten auf lediglich CHF 378'000 beläuft, ist der wegfallenden Kommissionsabgrenzung für «Leading Hotel of the World» im Berichtsjahr, der Auflösung von Garantiezahlungen sowie der Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber dem Klimafonds geschuldet.

Aufgrund des vorgängig erwähnten Forderungsverzichts von CHF 8,4 Mio. sowie aufgrund von Umbuchungen des Kontokorrents in Höhe von CHF 165'000 nimmt die Verbindlichkeit gegenüber dem Hauptaktionär um insgesamt 8,6 Mio. ab. Nach der Verrechnung des erwähnten Jahresgewinnes beträgt das Eigenkapital CHF 25,3 Mio. bzw. 7,4 % der Bilanzsumme.

Erfolgsrechnung Gesamtgesellschaft

Der positive Trend aus dem Vorjahr setzte sich über das gesamte Berichtsjahr fort. Der Ertrag von CHF 63,3 Mio. nimmt im Vergleich zum Vorjahr um CHF 8,8 Mio. bzw. 16,1% zu. Die Zunahme in der Rooms Division beläuft sich dabei auf CHF 5,6 Mio. bzw. 20%, im Food & Beverage (F & B) auf CHF 2,5 Mio. bzw. 13,7% und im Spa auf CHF 957'000 bzw. 20,3%. Der Sachverhalt, dass das Dolder Bad und das Dolder Sportrestaurant seit dem 1. Januar 2022 neu zur Dolder Eis & Bad AG gehören, zeigt sich darin, dass die Ertragszunahme im F & B wegen des gesamten Wegfalls der Erlöse aus dem Nebenbetrieb in Prozent ausgedrückt nicht so hoch ausfällt wie in den beiden anderen Profit Centers.

Der Materialaufwand, der fast ausschliesslich durch das F & B generiert wird, nimmt um CHF 426'000 bzw. 7,2% zu.

Der direkte Betriebsaufwand nimmt um 25% bzw. CHF 1,2 Mio. zu, wovon allein CHF 430'000 auf die Position Kommission entfallen. Weiter nehmen die Positionen Beherbergungsmaterial, Gästeunterhaltung, Wäschereinigung, Blumen/Dekorationen und die Veranstaltungstechnik gesamthaft um CHF 640'000 zu.

Die Personalkosten erhöhen sich um CHF 3,4 Mio. bzw. 12,5%. In Relation zum Umsatz aber reduzieren sich die Personalkosten im Jahr 2022 von 49,9% auf 48,4% bzw. um

Der übrige Betriebsaufwand nimmt um knapp CHF 1Mio. zu. Während sich die Positionen Debitorenverlust, Auflösung Delkredere und Bewachungskosten (Wegfall der Einlasskontrollen in Zusammenhang mit COVID-19) in Höhe von CHF 570'000 positiv auswirken, nehmen die Sales- und Marketingaktivitäten um CHF 1,1Mio. zu. Weitere Hauptfaktoren für die Zunahme sind die Positionen Energiekosten (CHF 315'000) und Kreditkartenkommissionen (CHF 150'000).

Der Verwaltungsaufwand nimmt um 17,9 % zu. Mitverursacher dafür ist auch die Generalversammlung, die erstmals seit 2020 wieder im gewohnten Rahmen durchgeführt werden konnte.

Der Unterhaltsaufwand nimmt um CHF 380'000 Mio. bzw. 9,8 % zu, wobei erneut keine Einzelpositionen zu nennen sind. Zu erwähnen sind die vielen Preiserhöhungen unserer Lieferanten und Partner, die ebenfalls mit steigenden Energiekosten zu kämpfen haben. Der im Zusammenhang mit der Kooperation mit der Initiative «Cause We Care» der Stiftung myclimate anfallende Aufwand nimmt um CHF 38'000 zu. Der Aufwand steht im direkten Zusammenhang mit den von unseren Gästen geleisteten Beiträgen, um ihren Hotelaufenthalt klimaneutral gestalten zu können.

Das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von CHF 7,67Mio. verbessert sich zum Vorjahr um CHF 2,17Mio.

Die im Vorjahresvergleich erhöhten Abschreibungen von CHF 11,9 Mio. sind der vollständigen Ausbuchung der Machbarkeitsstudie Dolder Waldhaus geschuldet.

Das Finanzergebnis verbessert sich um CHF 0,55Mio. Aufgrund des Forderungsverzichts aus dem Vorjahr und der reduzierten Darlehen verringern sich die Hypothekarzinsen gegenüber dem Hauptaktionär. Die Darlehen des Hauptaktionärs sind im Finanzaufwand 2022 mit 1,25 % verzinst, wie gewohnt analog dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (BWO).

Der Hauptaktionär erklärt sich wiederum bereit, auf Forderungen unwiederbringlich zu verzichten. Für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich dieser Forderungsverzicht auf CHF 8,4 Mio. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich im ausserordentlichen oder periodenfremden Ertrag enthalten. Zusätzlich sind in der Position auch erhaltene Garantiezahlungen in Höhe von CHF 90'000 und der Verkauf aus Anlagevermögen in Höhe von CHF 38'069 erfasst.

Aufgrund aller vorgenannten Elemente schliesst das Jahr 2022 somit mit einem Gewinn von CHF 30'530.

Geldflussrechnung

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2021 um CHF 0,96 Mio. abgenommen. Das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen über CHF 2,17 Mio. und die Zunahme der Kreditoren über gesamthaft CHF 1,14 Mio. wirken sich positiv aus. Dem entgegen wirkt primär die Zinszahlung für Aktionärsdarlehen über CHF 2,89 Mio. Zudem entfällt im Berichtsjahr der Beitrag aus dem Härtefallprogramm über CHF 0,75 Mio., und die passiven Rechnungsabgrenzungsposten reduzieren sich um CHF 931'000. Im Bereich Investitionen sind wiederum die bereits unter der Rubrik Anlagevermögen erwähnten Tatbestände in anderer Form dargestellt. Dasselbe gilt für den Bereich Finanzierung. Auch hier sind die vorgängig erwähnten Transaktionen im langfristigen Fremdkapital nochmals detailliert aufgeführt.

The Dolder Grand

Die Anzahl der Übernachtungen stieg um 6'066 bzw. 10,9 % auf 61'925 und die Anzahl der belegten Zimmer um 4'343 bzw. 12,9 % auf 37'890, was einer durchschnittlichen Belegung von 59,3 % entspricht (Vorjahr 52,5 %). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der durchschnittliche Zimmerpreis mit CHF 842 um CHF 48. Der Ertrag im Rooms-Bereich erhöhte sich insgesamt um CHF 5,6 Mio. bzw. 20 % auf CHF 33,5 Mio. Der Umsatz F & B in Höhe von CHF 21,1 Mio. nimmt unter anderem auch durch die gestiegenen Übernachtungszahlen um CHF 3,7 Mio. bzw. 21 % zu. Vor allem aber trägt der Eventbereich, im Berichtsjahr ohne jegliche COVID-19-Einschränkungen, mit einem Ertrag von CHF 6,4 Mio. (Vorjahr CHF 3,4 Mio.) dazu bei. Wie die beiden vorgängig erwähnten Profit Center steigert sich auch der Spa-Bereich um über 20 %. Der Ertrag beläuft sich auf CHF 5,7 Mio. und nimmt somit um CHF 0,96 Mio. zu.

Den vorstehenden Erläuterungen zu den Positionen Materialaufwand und direkter Betriebsaufwand ist nichts hinzuzufügen.

Die Personalkosten steigen zwar um CHF 4 Mio. bzw. 15,7 %, in Relation zum Umsatz aber belaufen sie sich im Geschäftsjahr auf 48,1 % (Vorjahr knapp unter 50 %), was eine Verbesserung von rund 1,9 Prozentpunkten bedeutet.

Die übrigen Aufwandspositionen wurden ebenso bereits in der Erfolgsrechnungsübersicht kommentiert, womit sich für das Dolder Grand ein betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von CHF 7,74 Mio. ergibt, welches um

CHF 2,66 Mio. besser ausfällt als das Vorjaheresergebnis. Nach Abschreibungen und Finanzergebnis resultiert für The Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 6,94 Mio. (Vorjahr 10,18 Mio.).

Dolder Waldhaus

Aus dem Zwischennutzungsvertrag für das Dolder Waldhaus mit der Projekt Interim GmbH resultierten für das Berichtsjahr gewinnbasierte Mieteinnahmen im Umfang von knapp CHF 66'000 (Vorjahr CHF 135'000). Der Rückgang ist auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. In der Zwischenzeit wurden die Verträge mit den Zwischenutzern angepasst, die positiven Auswirkungen auf den Gewinn werden aber erst im Jahr 2023 spürbar sein. Die Einnahmen wurden wie in den Vorjahren vollständig zugunsten allfällig unabwendbarer Renovationsmassnahmen im Dolder Waldhaus zurückgestellt.

Dolder Sports

Das Geschäftsjahr der Dolder Eis & Bad AG läuft vom 1. April 2022 bis 31. März 2023. Das gute Wetter, im Sommer, aber vor allen Dingen im Winter, trägt zu einem erfolgreichen Geschäftsverlauf bei.

Liegenschaften

Im Berichtsjahr präsentierten sich sowohl die Ertrags- als auch die Kostenseite als recht konstant. Die Mehrerlöse bei den Personalunterkünften sorgten grösstenteils für ein um CHF 25'000 verbessertes Nettoergebnis von CHF 650'000.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Das Risikomanagement umfasst sowohl Finanz- als auch operative Risiken. Unter dem Begriff Risiko wird die Möglichkeit verstanden, dass ein negatives Ereignis eintritt, welches die Zielerreichung des Unternehmens nachteilig beeinflusst. Die jährlich in strukturierter Form identifizierten Risiken unterliegen dem Monitoring durch das Management. Die aus der Risikobeurteilung resultierenden präventiven und minimierenden Massnahmen zur Behandlung von Risiken gelten als integraler Bestandteil der Managementverantwortung.

Antrag

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Dolder Hotel AG	2022 CHF	2021 CHF
Jahresergebnis	30'530	-531'482
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-554'632	-23'150
Bilanzverlust	-524'102	-554'632
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2022 in Höhe von CHF 524'102 auf die neue Rechnung vorzutragen:		
Bilanzverlust per 31.12.2022	-524'102	
Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.		

Kennzahlen

Kennzahlenübersicht

Dolder Hotel AG	2022	2021	2020
Logiernächte	61'925	55'859	31'563
Belegte Zimmer	37'890	33'547	19'783
Umsatz in Mio. CHF	63,33	54,55	35,37
EBITDA in Mio. CHF	7,668	5,500	1,290
EBITDA in %	12,1	10,1	3,6
Cashflow in Mio. CHF	5,185	6,140	0,396
Cashflow in %	8,2	11,3	1,1
Bilanzsumme in Mio. CHF	343,391	353,332	362,536
Eigenkapital in Mio. CHF	25,297	25,266	25,798
Eigenkapital in %	7,4	7,2	7,1

Bilanz

Bilanz per 31.12.2022

Dolder Hotel AG	Ziffer		31.12.2022 CHF		31.12.2021 CHF
Aktiven					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			3'138'875		3'297'001
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			2'302'225		2'377'757
Forderungen gegenüber Dritten		2'716'225		3'358'757	
Delkredere	<u>1.3</u>	-414'000		-981'000	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten			826'977		692'763
Vorräte	<u>1.4</u>		2'111'902		1'958'363
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			1'205'935		962'556
Total Umlaufvermögen			9'585'914		9'288'440
Anlagevermögen					
Beteiligungen			2		2
Sachanlagen	<u>1.5</u>		333'146'355		342'638'054
Betriebsliegenschaften		315'824'435		325'018'781	
Wohnliegenschaften		9'475'729		9'729'773	

Mobilien		7'846'191		7'889'500	
Immaterielle Anlagen			658'375		1'405'994
Total Anlagevermögen			333'804'732		344'044'050
Total Aktiven			343'390'646		353'332'490
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten			3'843'215		3'357'069
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	<u>2.3</u>		65'900'000		69'750'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten			8'336'609		6'965'890
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			5'084'902		4'706'635
Total kurzfristiges Fremdkapital			83'164'726		84'779'594
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	<u>2.3.1</u>		234'415'552		242'980'780
Übrige langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	<u>2.4</u>		207'722		0

Langfristige Rückstellungen			305'748		305'748
Total langfristiges Fremdkapital			234'929'022		243'286'528
Total Fremdkapital			318'093'748		328'066'122
Eigenkapital					
Aktienkapital			24'000'000		24'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven			1'821'000		1'821'000
Verlustvortrag		-554'632		-23'150	
Jahresgewinn/-verlust		30'530		-531'482	
Bilanzverlust			-524'102		-554'632
Total Eigenkapital			25'296'898		25'266'368
Total Passiven			343'390'646		353'332'490

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Dolder Hotel AG	Ziffer	2022 CHF	2021 CHF
Rooms		33'515'629	27'924'187
Food & Beverage		21'127'957	18'585'518
Spa		5'674'377	4'717'465
Liegenschaften und Vermietungen		2'675'930	2'680'039
Nebenerlöse		332'486	309'821
Nebenbetrieb		0	328'410
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.6</u>	63'326'379	54'545'440
Materialaufwand		-6'344'786	-5'919'089
Direkter Betriebsaufwand		-6'186'652	-4'949'033
Personalaufwand	<u>2.5</u>	-30'624'015	-27'211'902
Übriger Betriebsaufwand		-7'147'448	-6'147'941
Verwaltungsaufwand		-955'463	-810'583
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-4'249'795	-3'869'966
Liegenschaftsabgaben		-150'069	-136'550
Total übriger Betriebsaufwand		-12'502'775	-10'965'039
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		7'668'151	5'500'376
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	<u>1.5</u>	-11'940'213	-11'228'814

Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-4'272'062	-5'728'438
Finanzertrag		21'574	45'533
Finanzaufwand		-4'187'883	-4'766'912
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-8'438'371	-10'449'817
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	<u>2.6</u>	8'528'069	9'962'535
Jahresergebnis vor Steuern		89'698	-487'282
Direkte Steuern		-59'168	-44'200
Jahresgewinn/-verlust		30'530	-531'482

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Dolder Hotel AG	2022 CHF	2021 CHF
Geschäftstätigkeit		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	7'668'151	5'500'376
Beitrag Härtefallprogramm Kanton Zürich	0	750'000
Garantiezahlungen	90'000	0
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	38'069	12'535
Bezahlter Finanzaufwand	-1'194'759	-1'524'101
Bezahlter Finanzaufwand Aktionärsdarlehen	-2'887'550	0
Steuern	-59'168	-44'200
Zunahme (-)/Abnahme (+) Debitoren	-223'911	-157'506
Zunahme (-)/Abnahme (+) Vorräte	-153'538	-163'443
Bildung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-327'380	-263'235
Zunahme (+)/Abnahme (-) Kreditoren	1'856'865	720'402
Bildung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	378'266	1'309'052
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)	5'185'045	6'139'880
Investitionen Umbau		
Dolder Grand Restaurants	-297'578	0
Planung Dolder Waldhaus	-83'644	-142'743
Liegenschaften	-68'496	-98'802

Investitionen Werterhaltung		
Zimmer	-462'918	-388'644
Öffentliche Räumlichkeiten	-241'690	-165'924
Spa	-239'582	-239'284
Fahrzeuge	-343'975	0
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-1'862'952	-895'074
Verkauf aus Anlagevermögen	1'899'941	1'512'574
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'700'894	-417'897
Finanzierung		
Aufnahme (+)/Tilgung (-) Hypotheken Hotel	-3'850'000	-4'554'725
Tilgung Aktionärsdarlehen	0	9'017
Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	207'722	-61'034
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3'642'278	-4'606'742
Veränderung flüssige Mittel	-158'127	1'115'241
Veränderung flüssige Mittel		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	3'297'002	2'181'761
Abnahme flüssige Mittel	-158'127	1'115'241
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende	3'138'875	3'297'002

Anhang

1 Angewandte Grundsätze

1.1 Allgemein

Unter dem Namen Dolder Hotel AG wird eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich geführt. Die Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt und jeweils per 31. Dezember abgeschlossen.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, nachfolgend beschrieben.

1.2 Fremdwährungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Euro	0.980	1.040
US Dollar	1.000	0.910

1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden die folgenden Wertberichtigungen vorgenommen:

Inland	> 90 Tage	100 %
Inland	< 90 Tage	5 %
Ausland	> 90 Tage	100 %
Ausland	< 90 Tage	10 %

1.4 Vorräte

Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten erfasst. Liegt der Nettoveräußerungswert am Bilanzstichtag unter den Anschaffungskosten, wird eine Wertberichtigung vorgenommen und dieser Wert bilanziert. Die Anschaffungskosten werden nach der Methode des gewichteten Durchschnitts ermittelt. Um das Risiko einer Überbewertung gänzlich auszuschliessen, erfolgt eine Wertberichtigung über 33 % auf die Warenvorräte.

1.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Auf Land und Kunst werden keine Abschreibungen vorgenommen.

1.5.1 Bewertung The Dolder Grand

Aufgrund der Wesentlichkeit für die Gesellschaft wird die Werthaltigkeit des Dolder Grand jährlich mittels einer DCF-Modellrechnung (DCF: Discounted Cash Flow) überprüft. Der Werthaltigkeitstest wird mit den Szenarien Best Case, Middle Case und Worst Case gerechnet und basiert auf dem operativen Budget sowie dem mehrjährigen Businessplan für das Dolder Grand. Die wesentlichen dem Budget und dem Businessplan zugrunde liegenden Annahmen sind die erwartete Belegung, die durchschnittlichen Zimmerpreise sowie die Erlöse der Profit Center und die Nebenerlöse. Die Modellrechnungen ergeben eine Wertspanne, welche den Buchwert abdeckt.

Die Gesellschaft ist deshalb der Ansicht, dass die Werthaltigkeit zum heutigen Zeitpunkt gegeben ist.

1.6 Erlöse aus Lieferungen und Leistungen

Dienstleistungserträge werden bei der Erbringung an den Kunden abzüglich Umsatzsteuer und Rabatten erfasst. Mitgliedschafts-, Miet- oder Liegenschaftserträge werden vertraglich verrechnet, zeitliche Abgrenzungen werden wenn nötig vorgenommen.

2 Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Beteiligungen

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Dolderbahn-Betriebs-AG, Zürich	50.0 %	50.0 %
Aktienkapital	50'000	50'000
abgeschrieben	1	1
Dolder Eis & Bad AG, Zürich	34.9 %	34.9 %
Aktienkapital	420'000	420'000
abgeschrieben	1	1

2.2 Forderungen/Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-188'919	-31'128

2.3 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
gegenüber Dritten	62'900'000	66'750'000
gegenüber Nahestehenden	3'000'000	3'000'000
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	65'900'000	69'750'000

Die Hypotheken auf Betriebsliegenschaften wurden im Rahmen der vereinbarten und geplanten Amortisationen reduziert. Bei den Hypotheken auf Wohnliegenschaften handelt es sich um feste Vorschüsse, bei denen wie in der Vergangenheit keine Absicht auf Rückzahlung besteht und die bei Ablauf erneuert werden.

2.3.1 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktionärsdarlehen	133'414'308	141'979'536
Aktionärsdarlehen, nachrangig	101'001'244	101'001'244
Total Aktionärsdarlehen	234'415'552	242'980'780
Total langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	234'415'552	242'980'780

Nachrangiges Darlehen

Beim nachrangigen Aktionärsdarlehen handelt es sich um ein verzinsliches Darlehen des Hauptaktionärs zur Stärkung der Risikofähigkeit, welches dem unwiderruflichen Rangrücktritt unterstellt ist. Während der Dauer dieser Vereinbarung ist das Darlehen gestundet und darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt oder verrechnet werden.

2.3.2 Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
fällig innerhalb eines Jahres	65'900'000	69'750'000
unbefristet	234'415'552	242'980'780
Total nach Fälligkeiten	300'315'552	312'730'780

2.4 Leasingverbindlichkeiten

2.4.1 Langfristige Leasingverbindlichkeiten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Mercedes-Benz EQV 300		
2023	23'222	0
2024	23'222	0
2025	23'222	0
2026	7'742	0
Mercedes-Benz S 580 e Limousine		
2023	39'094	0
2024	39'094	0
2025	39'094	0
2026	13'032	0
Total Leasingverbindlichkeiten	207'722	0

2.5 Personalaufwand

Im Berichtsjahr wurden keine Kurzarbeitsentschädigungen beantragt.

2.6 Ausserordentlicher Ertrag

Im Rahmen des Forderungsverzichts erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2022 unwiderruflich auf CHF 8'400'000 des gegenüber der Gesellschaft bestehenden übrigen Darlehens zu verzichten.

Erhaltene Garantiezahlungen (im Rahmen des Umbaus des Dolder Grand in den Jahren 2004–2008) in Höhe von CHF 90'000 wurden ebenso wie der durch den Verkauf von Anlagevermögen generierte Ertrag in Höhe von CHF 38'069 im ausserordentlichen Ertrag verbucht.

2.7 Honorare der Revisionsstelle

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Revisionsdienstleistungen	37'800	40'000
andere Dienstleistungen (Software-Support und -Entwicklung)	53'025	25'330

3 Weitere Angaben

3.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	325'300'164	335'342'796
Pfandbelastung von	166'700'000	166'700'000
davon beanspruchte Hypothekendarlehen bei Dritten	65'900'000	69'750'000

3.2 Pfandbestellung zugunsten Urs E. Schwarzenbach

Als zusätzliche Sicherheit für Rahmenkredite des Hauptaktionärs hat die Dolder Hotel AG folgende Registerschuldbriefe, lastend auf der Liegenschaft Kurhausstrasse 65, 8032 Zürich, errichtet:

Rahmenkredit CHF 68'000'000: Registerschuldbrief im 3. Rang über CHF 61'000'000

Rahmenkredit CHF 28'000'000: Registerschuldbrief im 4. Rang über CHF 28'000'000

3.3 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt bei über 250.

3.4 Pandemie

Unsere Dienstleistungen konnten wir im Berichtsjahr wieder uneingeschränkt anbieten. Der Nachholbedarf unserer Gäste nach Reisen und Erholung war über das gesamte Geschäftsjahr spürbar und hatte positive Auswirkungen auf das Ergebnis 2022.

Die Jahresrechnung 2022 wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt. Verwaltungsrat und Geschäftsführung haben keine Zweifel an der Fortführungsfähigkeit und Liquidität der Gesellschaft.

3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

The Dolder Grand

Kennzahlenübersicht

The Dolder Grand	2022	2021	2020
Anzahl Gästezimmer	175	175	175
Logiernächte	61'925	55'859	31'563
Belegte Zimmer	37'890	33'547	19'783
Zimmerbelegung in %	59,3	52,5	30,9
Ø Zimmerpreis in CHF	842	794	770
RevPAR	499	417	238
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	191'518	159'567	91'620
Ø Mitarbeiterbestand	339	327	316
Umsatz in Mio. CHF	61,856	51,460	32,344
EBITDA in Mio. CHF	7,7	5,1	1,2
EBITDA in %	12,5	9,9	3,8

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

The Dolder Grand	2022 CHF	2021 CHF
Rooms	33'515'629	27'924'187
Food & Beverage	21'107'957	17'440'635
Spa	5'674'377	4'716'546
Vermietung	1'400'110	1'275'492
Übriger Ertrag	158'400	103'581
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	61'856'473	51'460'441
Materialaufwand	-6'344'559	-5'534'969
Direkter Betriebsaufwand	-6'175'091	-4'908'116
Personalaufwand	-29'746'199	-25'716'308
Übriger Betriebsaufwand	-6'976'863	-5'958'780
Verwaltungsaufwand	-636'111	-536'935
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-4'089'846	-3'588'975
Liegenschaftsabgaben	-143'943	-128'575
Total übriger Betriebsaufwand	-11'846'763	-10'213'265
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7'743'861	5'087'782
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-10'832'970	-10'755'882
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-3'089'109	-5'668'100

Finanzertrag	18'645	33'041
Finanzaufwand	-3'994'248	-4'554'970
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	128'069	12'535
Jahresverlust	-6'936'643	-10'177'493

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Dolder Hotel AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Dolder Hotel AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Reto Tognina
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs W. Hunziker
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. April 2023

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung



3 Dolder Hotel AG | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

Gesellschaftsorgane

Gesellschaftsorgane Dolder Hotel AG

Verwaltungsrat		Amtsdauer bis
Präsident	Guy Schwarzenbach	2025
Mitglied	Urs E. Schwarzenbach	2025
Geschäftsleitung		
Vorsitz	André G. Meier	
Mitglied	Markus Granelli	
Revisionsstelle		
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich		

Steuerwert

31. Dezember 2022: CHF 1'950.00