

**ELAN, ENGAGEMENT  
UND EINFALLSREICHTUM**

Dolder Hotel AG  
Geschäftsbericht 2021



# INHALTSVERZEICHNIS

3	Vorwort
4	Management Review
18	Bericht zum Geschäftsjahr

DOLDER HOTEL AG	24	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
	25	Kennzahlenübersicht
	26	Bilanz
	28	Erfolgsrechnung
	29	Geldflussrechnung
	30	Anhang

THE DOLDER GRAND	34	Kennzahlenübersicht
	35	Erfolgsrechnung

DOLDER HOTEL AG	36	Bericht der Revisionsstelle
	37	Gesellschaftsorgane



# DAS ERFOLGSREZEPT DER DOLDER HOTEL AG

## VORWORT

Die Schweizer Wirtschaft erholte sich im Jahr 2021 nur langsam von den wirtschaftlichen und gesundheitlichen Folgen der COVID-19-Pandemie. Der konjunkturelle Verlauf war zu Beginn der Pandemie noch stark von den behördlichen Massnahmen zur Infektionseindämmung geprägt, doch spielten diese im Jahresverlauf eine zunehmend geringere Rolle. Ausschlaggebend hierfür waren vor allem effizientere behördliche Massnahmen, eine umfangreiche Teststrategie und eine Anpassung des individuellen Verhaltens. Hinzu kam die seit Jahresbeginn verfügbare Impfung. Der wichtigste Treiber der Erholung waren nachfrageseitig die privaten Ausgaben für Konsum, da hier viel Nachholbedarf bestand. Trotz der fortschreitenden Entschärfung der pandemischen Lage litt der Fremdenverkehr weiterhin unter der Situation. Die Einführung und gegenseitige Anerkennung von COVID-19-Impfzertifikaten im Sommer 2021 hatte den Reiseverkehr innerhalb Europas zwar wieder vereinfacht, er war jedoch weiterhin mit erhöhtem Aufwand und Unsicherheit verbunden. Insbesondere ungeimpfte Personen, die sich regelmässig testen lassen mussten, waren durch die behördlichen Massnahmen auch weiterhin stark eingeschränkt. Darauf deuten auch die Flugbewegungen an den grossen Schweizer Flughäfen hin.

Dementsprechend registrierte die Hotellerie in der Schweiz im Jahr 2021 insgesamt 29,6 Mio. Logiernächte. Gegenüber 2020 entsprach dies einem Anstieg von 24,6% (+5,8 Mio.). Diese Entwicklung ist auf die 2020 ergriffenen Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Die Zahl der Logiernächte nahm zwar im Vergleich zum Vorjahr stark zu, blieb aber weit unter dem Niveau von 2019 (-25,3%). Die inländische Nachfrage erreichte einen Rekordwert von 21,0 Mio. Logiernächten, was einem Anstieg von 27,9% (+4,6 Mio.) entspricht. Die Besucherinnen und Besucher aus dem Ausland sorgten für 8,6 Mio. Logiernächte, 17,1% (+1,3 Mio.) mehr als im

Vorjahr. Dies geht aus den definitiven Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

Mit diesen Zahlen und dem nachfolgenden Geschäftsbericht will ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, aufzeigen, dass die Dolder Hotel AG sich einmal mehr durch Ihre enorme Bereitschaft zu Zusammenhalt, Flexibilität und kreativem Denken beweisen und dadurch trotz der Pandemie ein erfolgreiches Jahr verzeichnen konnte. So kehrte das Dolder Grand zu seinem Ursprung von 1899 zurück und bot dank seiner einzigartigen Lage gerade den einheimischen Gästen ein Naherholungsgebiet auf dem Adlisberg. Mit unserem Angebot, bestehend aus Beherbergung, Kulinarik, Veranstaltungsräumen, Wellness und Wellbeing, konnten wir den Nachholbedarf decken, den die Gesellschaft nach einer Zeit der Einschränkungen so dringend verspürte.

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 2022 wird viele Herausforderungen mit sich bringen, aber ich weiss, dass wir diese gemeinsam stemmen werden.

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



Guy Schwarzenbach  
Präsident des Verwaltungsrates

# EIN JAHR IM ZEICHEN DES ERFOLGS

## MANAGEMENT REVIEW

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von diversen pandemiebedingten Massnahmen. Die Schweiz startete das Jahr im Lockdown, gefolgt von ersten Lockerungen bis hin zur Zertifikatspflicht im September. Während dieser gesamten Zeit erhielten wir den Betrieb aufrecht und konnten durch vorausschauendes Management, professionelle und loyale Mitarbeitende sowie Flexibilität und Innovation trotz schwieriger Ausgangslage ein erfolgreiches Jahr verzeichnen.

Der am 18. Dezember 2020 vom Bundesrat angeordnete weitere Lockdown zog sich bis zum 19. April 2021 hin. Ab diesem Datum durften in einem ersten Schritt die Restaurantterrassen wieder öffnen, und wir konnten neben unseren Hotelgästen auch wieder externe Gäste auf den Terrassen begrüßen. Im Zuge der Lockerungen Ende Mai durften wir externen Gästen wie gewohnt Zutritt zu den Innenbereichen unserer Restaurants und zum Spa gewähren. Nach Inkrafttreten der schweizweit eingeführten Zertifikatspflicht Anfang September beschlossen wir zum Schutz unserer Gäste und Mitarbeitenden, ab 20. Dezember 2021 im Dolder Grand die 2-G-Regel umzusetzen.

Anfang des Jahres beschränkten sich die Veranstaltungen aufgrund der geltenden Massnahmen unter anderem auf kleinere Trauungen und Hochzeiten. Ab August wurde dank der Lockerung der Massnahmen bei Veranstaltungen im MICE-Geschäft (MICE: Meetings, Incentives, Conventions und Events) eine positive Entwicklung spürbar. Die Durchführung des Digital Gipfel Schweiz, die Partnerschaft mit dem Zurich Film Festival (ZFF) im September sowie die beliebte Pink Ribbon Music Gala im Oktober waren ein voller Erfolg. Die Generalversammlung 2021 der Dolder Hotel AG musste wie bereits im Vorjahr ohne die physische Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre abgehalten werden. Gegen Ende des Jahres wurden die Massnahmen erneut verschärft, und zahlreiche gebuchte Weihnachtsfeiern mussten abgesagt werden.

An Wochenenden im ersten Quartal 2021 war eine erfreuliche Auslastung durch überwiegend nationale Gäste zu verzeichnen, wodurch das Ausbleiben der Gäste aus den Fernmärkten kompensiert werden konnte. Ab April konnten wir zudem vermehrt Gäste aus unserem Nachbarland Deutschland begrüßen. Die Sommermonate konnten wir dank der vielen Suitenbuchungen durch internationale Longstay-Gäste überbrücken. Dieser positive Trend zog sich bis in den Herbst hinein, und auch zum Jahresende war die Auslastung trotz Zertifikatspflicht sowie strenger Einreisebestimmungen an den Wochenenden sehr gut.

Ab Mai wurde wegen der guten Auslastung erstmals keine Kurzarbeit mehr abgerechnet, und für viele Mitarbeitende kehrte eine neue Normalität ein. Die schwierige Zeit liess uns unsere Werte und Leitsätze überdenken und am gesamtheitlichen Arbeitgeberbranding arbeiten.

Kulinarisch startete das Jahr mit der erfolgreichen Etablierung des Take-away-Angebots von Heiko Nieder, Firas El-Borji und der Patisserie. Per 1. April 2021 wurde Chef Fine Dining Heiko Nieder zum Culinary Director befördert und übernahm neben der Verantwortung für das Sternerestaurant The Restaurant neu die Führung der gesamten Kulinarik des Dolder Grand. Auch in unserem Pop-up in der Bar setzten wir auf viel Abwechslung. Den erfolgreichen Start legte Gastkoch Yoshizumi Nagaya mit seinen japanischen Klassikern hin. Darauf folgte im August die Eröffnung des «Oriental Hideaway» mit Oriental Chef de Cuisine Firas El-Borji, und ab November hielt in Zusammenarbeit mit der Destination St. Moritz die Dolder Lodge Einzug ins Dolder Grand. Im April eröffnete erstmals die Krug Terrasse mit vier Lounges im Aussenbereich des The Restaurant. Im Juni fand die Wiedereinführung des beliebten Dolder Brunch an Samstagen und Sonntagen statt.

Im Zuge des im Jahr 2019 begonnenen Rebrandings wurden im November 2021 neue Fotoaufnahmen der 175 Zimmer und Suiten für die Webseite und Verkaufskanäle gemacht. Im vierten Quartal arbeitete das Marketing an einem zeitgemässen Imagefilm mit dem Titel «Mysterious Collision».

Zum elften Mal in Folge kürte uns Karl Wild 2021 in der «SonntagsZeitung» zum «Besten Stadthotel der Schweiz». Das Klassifikationsaudit von HotellerieSuisse schlossen wir mit einer hohen Punktzahl ab und wurden neu auch in die Spezialisierungskategorien «Green Living» und «Sustainable Living» aufgenommen. Zudem hat uns Schweiz Tourismus als Leistungsträger des Level III «Swisstainable – Leading» eingestuft.

## UNSERE GÄSTE

Die prozentuale Zusammensetzung der Gäste aus unseren Primärmärkten (Schweiz, Deutschland, USA, Grossbritannien, Golfstaaten und der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten [GUS; ehemalige Sowjetunion]) hat sich seit Beginn der Pandemie im März 2020 stark verändert. Auch im Jahr 2021 stellte die Schweiz mit 45% den grössten Gästeanteil unter den Herkunftsländern, gefolgt von Deutschland mit 14% und den Golfstaaten mit 8%.

Der Gästeanteil aus einem der wichtigsten Zielmärkte, den USA, lag 2021 weiterhin bei nur 5% (2019: 17%). Gäste aus Grossbritannien (4%) und der GUS (3%) waren auch im Jahr 2021 weniger stark als vor der Pandemie vertreten (2019: 7% bzw. 6%).

## PRIVATREISEN

Das FIT-Segment (FIT: Frequent Individual Traveller) wurde 2021 von Stadtzürcherinnen und -zürchern sowie Schweizerinnen und Schweizern getragen. Aufgrund der internationalen Reisebeschränkungen entdeckten sie ihre Umgebung neu. Dank seiner herausragenden Lage und dem breiten Angebot an Wellness und Medical, Kulinarik und Kultur erlebte das Dolder Grand eine Rückkehr zu seinen Ursprungszeiten und wurde zum «Kurort» für einheimische Gäste. Wie in den vergangenen Jahren waren es überwiegend private Gründe wie Freizeit, Erholung und Genuss, die sie zu uns führten. Parallel zur Verschärfung oder Lockerung der Reiseeinschränkungen bzw. zu steigenden oder sinkenden Fallzahlen und limitierten Flugbewegungen veränderten sich auch die Besuche der Schweizer Gäste im Dolder Grand. Ab dem Sommer nahm ihr Anteil erneut kontinuierlich zu.

Aus den Ländern des Golfkooperationsrats besuchten uns hauptsächlich Longstay-Gäste zu medizinischen Zwecken. Diese Besuche gewannen somit im Jahr 2021 an Bedeutung und waren mitunter ein Grund für verlängerte Aufenthalte im Segment Suiten und Top Suiten. Aufgrund dieses Trends baute das Spa sein Angebot im Bereich Medical Wellness mit der Dolder Ärztgruppe sowie mit Partnerkliniken und Rehabilitationszentren aus.

#### GRUPPENREISEN

Eine Erholung war im Gruppensegment MICE zu sehen. Die Anzahl der verkauften Zimmer erhöhte sich von 1'155 auf 3'074 (+166%), und der daraus resultierende Umsatz nahm ebenfalls um 164% zu. Erste internationale Gruppen aus Grossbritannien, den USA und Indien konnten im Sommer diverse Konferenzen und Meetings im Dolder Grand durchführen. Jedoch wurden grosse Events mit über 200 Gästen aus diversen Ländern vorsichtshalber auf 2022 verschoben, da die Organisation der Reisen aller Teilnehmenden von verschiedenen Kontinenten aufgrund der jeweils unterschiedlichen Massnahmen nicht umsetzbar war. Ein Grossteil des Gruppengeschäfts wurde in den Monaten von Juni bis Oktober 2021 getätigt. Aufgrund der Lockerung der Massnahmen waren in diesem Zeitraum Events, allerdings mit COVID-19-Zertifikat, möglich. Hilfreich war auch der Umstand, dass die Art Basel und das ZFF im September 2021 durchgeführt werden konnten. Mit Ausbruch der Omikron-Variante ab November 2021 wurden jedoch erneut Konferenzen und Gruppenbuchungen für den Winter 2021/2022 storniert bzw. verschoben.

#### TREND: SICHERHEIT, EINZIGARTIGE ERLEBNISSE UND SPONTANITÄT

Sicherheit, Gesundheitsschutz und das Bedürfnis nach Erholung trotz Reisebeschränkungen hatten für die Gäste auch im zweiten Jahr seit Ausbruch der Pandemie den höchsten Stellenwert. Das Buchungsverhalten hing stark von den Massnahmen des Bundesrats beziehungsweise von den weltweiten Pandemieregulungen ab und zeichnete sich vor allem durch Kurzfristigkeit aus: Buchungen wurden im Durchschnitt erst zwei Tage vor Anreise getätigt.

Zudem verzeichneten wir einen massiven Anstieg der Nachfrage nach Buchungen anlässlich von Geburtstagen, Jubiläen oder Heiratsanträgen. Auch unser Spa und die Behandlungen waren sehr beliebt. Der Resortcharakter des Dolder Grand wurde 2021 einmal mehr zu einem Alleinstellungsmerkmal, das uns von den Mitbewerbern im Raum Zürich abhob.

#### BUTLER & GUEST EXPERIENCE

Die im Jahr 2020 neu strukturierte Butler & Guest Experience hat sich bewährt. Dadurch konnten wir noch gezielter auf die Bedürfnisse von Gästen mit besonders hohen Ansprüchen eingehen.

## DIGITALISIERUNG

Um die Registrierung unserer Gäste bei der Ankunft bequemer zu gestalten und das Gästeeerlebnis zu steigern, wurde am Front Desk erfolgreich der digitale Check-in mit einem iPad implementiert. Durch den digitalen Meldeschein und den Passport Scan haben Mitarbeitende beim Check-in mehr Zeit, persönlich und individuell auf den Gast einzugehen, da sie die erforderlichen Daten nicht mehr manuell ins Hotelbuchungssystem eintragen müssen. Neu ist auch, dass seit 2021 auf den Room-Keycard-Etuis ein QR-Code aufgedruckt ist, welcher zum Nachrichtenservice Alliants führt. Unsere Gäste haben dadurch die Möglichkeit, über den Messengerdienst bequem mit uns Kontakt aufzunehmen. Seit der Einführung erreichten uns monatlich 2'000 bis 4'000 Nachrichten, die von unseren Mitarbeitenden zur Zufriedenheit der Gäste beantwortet werden konnten.

Seit 2021 bieten wir den Gästen beim Check-out die Rechnung zusätzlich in digitaler Form an. Diese digitale Rechnung wurde gerne angenommen und reduzierte nicht nur den Papierverbrauch, sondern entsprach auch der gesteigerten Nachfrage nach einer digitalen Rechnung.

## VIP-GÄSTE

Grössen aus Unterhaltung, Politik und Sport machten dem Dolder Grand abermals ihre Aufwartung. Im Januar besuchten uns mehrere Mitglieder der saudischen Königsfamilie Al-Saud. In den Monaten darauf durften wir VIPs wie den amerikanisch-kanadischen Schauspieler Matthew Perry, den Designer Thomas Sabo, den Formel-1-Weltmeister Lewis Hamilton, den Musiker Kanye West, den Schauspieler Daniel Brühl sowie den Sänger James Blunt bei uns begrüßen.

## UNSERE MITARBEITENDEN

Auch für die Abteilung Human Resources (HR) war 2021 ein schwieriges Jahr, insbesondere was persönliche Anfragen zur COVID-19-Thematik seitens der Mitarbeitenden anging. Jedoch stellte sich ab Mai langsam ein Gefühl neuer Normalität in Bezug auf die immer noch ungewisse Gesamtsituation ein. Hilfreich war das Ende der Kurzarbeit, welches Hoffnung auf eine Rückkehr zu bekannten Abläufen und Tätigkeiten weckte.

## LEITBILD UND DIGITALISIERUNG 2.0

Im Zuge des Arbeitgeberbrandings mit der Vision, «Bester Arbeitgeber» zu werden, wurde die schwierige Zeit dazu genutzt, unser Leitbild und unsere Werte zu überarbeiten und der neuen Normalität anzupassen. Das Besondere daran ist, dass die Werte nicht von einer spezialisierten Agentur, sondern von unseren Mitarbeitenden selbst miterarbeitet wurden, und zwar auf dem Weg über Umfragen, Workshops und Diskussionsrunden. Basierend auf den neuen Werten – Leidenschaft, Verantwortung und Wertschätzung –, wurden neue Führungsleitsätze erarbeitet. Diese dienen zur Messbarkeit all unserer Aktivitäten im Bereich der Bindung von Mitarbeitenden an unser Unternehmen. Aus diesen Führungsleitsätzen entstand das strategisch hergeleitete Kompetenzmodell der Dolder Hotel AG, welches seither in Verbindung mit Qualifikations- und Zielsetzungsgesprächen als Grundlage für unsere neuen digitalisierten Stellenbeschreibungen dient.

## ZUFRIEDENHEIT

Im Jahr 2021 wurde erneut an drei Terminen die Zufriedenheit der Mitarbeitenden ermittelt. Dafür wurden die Massstäbe, die bereits vor der Pandemie galten, wieder angelegt. Besonders freute uns die signifikante Steigerung beim Thema Unternehmenskultur, das sich von 80,5% im Jahr 2019 auf 85% im Jahr 2021 verbesserte. Wir führten dies auf eine konsequente, enge und transparente Kommunikation über diverse Kanäle zurück sowie auf die Einbindung der Mitarbeitenden in die Erarbeitung der neuen Leitsätze und Werte.

Weitere Verbesserungen zeigten sich in den Bereichen Wissensaustausch (+2%) und Zufriedenheit (+2%). Zudem fühlten sich die Mitarbeitenden von ihren Vorgesetzten besser unterstützt (+4%). Auf diese Erkenntnisse wollen wir 2022 in professioneller Form weiter aufbauen.

## TRAININGS UND EVENTS

Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnten Trainings nur punktuell durchgeführt werden. Wir konzentrierten uns dabei auf rechtliche und tätigkeitsrelevante Trainings. Ausserdem erarbeiteten wir ein neues Guest-Experience-Training.

Des Weiteren konnten wir im August 2021 die Gunst der niedrigen Fallzahlen nutzen und ein Sommerfest für unsere Mitarbeitenden samt ihren Familien ausrichten. Die Mitarbeitenden schätzten die Veranstaltung sehr und verstanden sie als Dankeschön der Geschäftsleitung für den Einsatz jeder und jedes Einzelnen.

## SOZIOGRAFISCHES PORTRÄT

Folgendes soziografische Porträt soll die Vielfalt unseres Unternehmens widerspiegeln. Die Anzahl Mitarbeitende in der Dolder Hotel AG veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 10% und lag bei 550 Beschäftigten. Davon waren 52,06% weiblich. 47,38% der Mitarbeitenden waren in einer Führungsposition angestellt. Insgesamt beschäftigt die Dolder Hotel AG Mitarbeitende aus rund 60 verschiedenen Nationen.

## VOLL- UND TEILZEITBESCHÄFTIGTE

Im Jahresschnitt waren 353 unserer Mitarbeitenden vollzeitbeschäftigt, während 48 in Teilzeit und 145 auf Stundenlohnbasis angestellt waren.

## AUSZEICHNUNGEN

Gleich zwei wichtige Auszeichnungen gingen 2021 an die Rooms Division. Paulina Frenzel vom Front Office holte sich beim AICR-Wettbewerb den Titel «Best Receptionist of the Year 2021» und Concierge Luc Frieseisen wurde zum Präsidenten von Les Clefs d'Or, Schweiz, gewählt. Die Division Food & Beverage (F & B) konnte sich mit Paulina Bastian freuen. Sie gewann bei den Swiss Bar Awards in der Kategorie «Best Barkeeper Talent».

## UNSERE ZIMMER UND SUITEN

### BELEGUNGSENTWICKLUNG UND UNTERHALT DER ZIMMER

Schon vor COVID-19 war die Schweiz der wichtigste und umsatzstärkste Markt für das Dolder Grand, und dieser Markt erwies sich der epidemiologischen Lage, die das internationale Reiseverhalten enorm veränderte, als am ehesten gewachsen. Es wurde nicht nur das Ausbleiben der Gäste aus den Fernmärkten kompensiert, sondern es konnten neue einheimische Gäste von den Dienstleistungen des Hotels überzeugt werden. Eine besonders hohe Auslastung hatten wir im ersten Quartal immer von Freitag bis Sonntag. Durch Flexibilität und Innovation – etwa ein angepasstes Angebot der Gastronomie – konnte das geballte Gästeaufkommen an den Wochenenden optimal bewältigt, die Gästezufriedenheit sichergestellt und der Umsatz im Vorjahresvergleich um 75 % gesteigert werden. Dank erster Lockerungen im April 2021 kamen auch wieder vermehrt deutsche Gäste zu uns, und der Erfolgskurs konnte fortgesetzt werden. In den Sommermonaten und bis in den Spätherbst hinein verzeichneten wir dank der Buchungen von Gästen aus dem Nahen Osten eine hohe Suitenbelegung bei einer durchschnittlichen Auslastung von 53 %. Mit Inkrafttreten der Zertifikatspflicht sowie den verschärften Einreisebedingungen mussten wir im letzten Quartal einige Stornierungen hinnehmen, die den bis zu diesem Zeitpunkt anhaltenden positiven Trend kurzfristig unterbrachen. Das Jahresende entwickelte sich erfreulich, vorwiegend dank der Schweizer Gäste und einer sehr guten Wochenendauslastung von durchschnittlich 65 %.

Bei den Zimmern und Suiten zeichnete sich ein Trend hin zu einer im Vorjahresvergleich erhöhten Nachfrage nach grosszügigen Zimmern bzw. Suiten und Top Suiten ab. Die Jahresauslastung lag bei 52,52 %, mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,7 Nächten.

## TECHNISCHER UNTERHALT

Im Januar 2021 wurde wie gewohnt die jährliche Spa-Revision erfolgreich durchgeführt. Zum Schutz der Gesundheit von Gästen und Mitarbeitenden beschaffte der Sicherheitsbeauftragte im Februar 2021 ein Temperaturmessgerät für unsere Mitarbeitenden und installierte dieses am Mitarbeiteringang. Im März folgte das Messgerät für unsere Gäste in der Steinhalle, das bei erhöhter Temperatur automatisch Alarm gab. Die IT-Abteilung begann im Juni mit der Ablösung der bestehenden Server und aktualisierte gleichzeitig die virtuelle Infrastruktur.

Aufgrund teilweise verstopfter Drainagen lief während heftiger Regenfälle im Juni Wasser ins Mauerwerk und verursachte Wasserschäden in der Lobby sowie in zahlreichen Zimmern und Suiten im historischen Gebäude. Die in der Lobby ausgestellten Kunstwerke konnten gesichert und nach der Trocknung von Wänden und Decke wieder aufgehängt werden. Im Dezember wurden auf der ersten Ebene unserer Tiefgarage zusätzliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert. Im gleichen Monat wurden zudem im historischen Gebäude die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen komplett ersetzt und die Planung für den Austausch dieser Anlagen in den Neubauflügel angestossen.

## UNSERE KULINARIK-, UNTERHALTUNGS- UND ENTSPANNUNGSANGEBOTE

### SPEIS UND TRANK

Die Division F & B zeichnete sich auch 2021 wieder durch ihre ideenreichen Angebote aus, die neuen Trends entsprechen, ohne dabei die bewährten Klassiker zu vergessen.

### ANGEBOTE

Bis 30. Mai 2021 hatte der Bundesrat einen Lockdown für die Gastronomie verhängt. Ausgenommen davon waren Hotelrestaurants. Das Management erkannte hier eine Chance und passte die strategische Ausrichtung mit einem abwechslungsreichen Take-away-Angebot an. Die Take-away-Version des Amuse-Bouche-Menüs von Culinary Director Heiko Nieder war ein voller Erfolg. Insgesamt gingen bis Anfang Mai 2021 mehr als 2'000 Bestellungen ein.

An den Osterfeiertagen sowie am Valentins- und Muttertag waren bei unseren Gästen besonders die Patisserie-Kreationen zum Mitnehmen beliebt. Auch das lieferbare ASLY-Menü von Oriental Chef Firas El-Borji bereicherte das kulinarische Angebot des Dolder Grand.

Bis zum Inkrafttreten der Lockerungen und der Aufhebung der Einschränkungen für externe Gäste in den Restaurants konnte mit dem Take-away-Angebot ein Umsatz in Höhe von CHF 540'000 erzielt werden.

Für die Weihnachtsfeiertage buchten unsere Stammgäste besonders gern das Special «Gans to go». Rund 100 Gänse wurden in der Küche des Dolder Grand für das Fest zu Hause vorbereitet.

### (POP-UP-)RESTAURANTS

Trotz des für die Gastronomie verhängten Lockdowns konnten wir von Februar bis Ende April 2021 in allen Hotelrestaurants eine sehr erfreuliche Auslastung durch unsere Übernachtungsgäste verzeichnen. Um der hohen Reservierungsnachfrage nachzukommen und die geltenden Abstandsregeln einzuhalten, wurde in dieser Zeit die Library als temporäres Restaurant für unsere Gäste etabliert. Ab Ostern gesellte sich im Ballroom Foyer die Meatery, ein Steak-House im New Yorker Stil, als weiteres befristetes Restaurant hinzu. Mit den beiden temporären Restaurants, den saisonalen Pop-ups und den beiden Seatings im Restaurant Saltz konnten wir allen Hotelgästen einen Tisch anbieten.

Vom 18. März bis 1. August 2021 begrüßten wir in unserem Pop-up-Restaurant den Sternekoch Yoshizumi Nagaya. Der Gastkoch aus Düsseldorf servierte in der ehemaligen Bar, welche mit puristischen Dekorelementen umgestaltet worden war, seine japanischen Klassiker. In diesem Zeitraum zählten wir über 2'500 Gäste.

Ab April 2021 war die Krug Terrasse erstmals Teil des Sommerangebots. Insgesamt genossen bis Oktober 2021 in den vier Lounges auf der Terrasse des The Restaurant über 2'000 Gäste das Angebot des offenen Ausschanks von Champagner-Highlights mit Speisen von Heiko Nieder. Die Press-for-Champagne-Klingel erwarb sich dabei Kultstatus.

Im Zuge der Wiedereinführung des Dolder Brunch an Samstagen und Sonntagen wurde das Brunchangebot überarbeitet. Dieses umfasst nun eine Kombination aus Büffet, am Tisch servierten Speisen und Live-Kochstationen. Der Brunch wird von einem Live-DJ begleitet, welcher ein Teil des neuen Musikkonzepts Studio 8032 ist. Alle Wochenenden waren komplett ausgebucht, mit langen Wartelisten bis zum Jahresende.

In Zusammenarbeit mit dem deutschen Matthaes-Verlag hat Spitzenkoch und Culinary Director Heiko Nieder (19 Gault-Millau-Punkte und 2 Michelin-Sterne) im Juni 2021 sein erstes Kochbuch veröffentlicht. Das 384-seitige Werk «Heiko Nieder – The Restaurant» richtet sich an Gourmets und Genuss-Aficionados, die sich von ausgeklügelten Rezepten und edlen Bildern inspirieren lassen wollen.

Ab August 2021 durften wir mit dem «Oriental Hideaway» von Oriental Chef Firas El-Borji unsere Gäste in den Nahen Osten entführen. Besonders beliebt war das Pop-up-Restaurant bei unseren arabischen Gästen, welche die edle Atmosphäre ebenso zu schätzen wussten wie die Kreationen des «Besten Libanesischen Kochs» (Gault Millau, 2021).

Am Opening Event von FOOD ZÜRICH in der Food Hall des Kaufhauses Jelmoli konnte Chef à la Carte Julian Mai mit Auszügen aus seinem veganen CO<sub>2</sub>-neutralen Menü Dolder Garden 700 Gäste überzeugen. Das Menü, welches vom Küchenteam und der Stiftung myclimate gemeinsam entwickelt worden war, fanden unsere Gäste im September 2021 auf der Karte des Restaurant Saltz.

Im November 2021 genossen unsere Gäste das Krug Chalet auf der Saltz Terrasse. Im Chalet, welches für bis zu acht Personen Platz bot, servierten wir das Fondue von Heiko Nieder und Maître Fromager Rolf Beeler sowie Champagner aus dem renommierten Haus Krug.

Zeitgleich öffnete das Winter-Pop-up Dolder Lodge meets St. Moritz in der ehemaligen Bar und löste das «Oriental Hideaway» ab. In Zusammenarbeit mit der Destination St. Moritz entstand eine einzigartige Lodge-Atmosphäre. Die Lodge war von Mitte November bis Ende Dezember 2021 komplett ausgebucht und eignete sich gut für Gruppen und die Durchführung von Events. Bis Jahresende konnten wir über 1'000 Gäste im Winter-Pop-up begrüßen.

#### WICHTIGE ANLÄSSE, DIE BEI UNS STATTFANDEN

Im zweiten Quartal 2021 konnten in der Library, die an ausgewählten Tagen im Jahr ein offizielles Traulokal der Stadt Zürich ist, wieder kleine Trauungen und Hochzeiten gefeiert werden. Insgesamt fanden im Lauf des Jahres trotz der teils einschränkenden Auflagen des Bundesrats 60 Hochzeiten statt.

Ab Juli 2021 zog mit den Lockerungen auch das MICE-Geschäft an. Der Monat sah die Lancierung des Mercedes-Benz EQS, wofür die Gallery sechs Wochen lang durchgebucht war. Im selben Monat waren auch der NZZ-Immobilien Gipfel sowie das Tata Executive Board zu Gast.

Im August 2021 durften wir 150 Teilnehmende am Digital Gipfel Schweiz, je 300 Teilnehmende an beiden Abenden des Gala-Dinners von McKinsey & Co., 200 Teilnehmende am Swiss Deluxe Hotels Partners Day und 220 Teilnehmende am Schweizer Markenkongress von ESB begrüßen.

Im Zuge der Partnerschaft mit dem ZFF war das Dolder Grand wieder Unterkunft prominenter Gäste und VIPs. Zudem war das Dolder Grand Gastgeber des Zurich Summit sowie der Hotspot für die Afterpartys. Im September durften wir erneut die Swiss Red Cross Gala mit 200 Personen ausrichten.

Im letzten Quartal waren wir Veranstalter für die Pink Ribbon Music Gala, die Best Receptionist Gala von AICR Switzerland und das Rechenmahl der Zunft Hottingen.

#### WELLNESS UND WELLBEING

Aufgrund der verschärften Massnahmen des BAG per 18. Januar 2021 waren die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Zürich eingeschränkt, und vor allem das Spa stiess durch das hohe Besucheraufkommen an den Wochenenden zwischen Januar und März 2021 an seine Kapazitätsgrenzen. Daher wurde die Anzahl an Hotelgästen im Spa pro Wochenendtag begrenzt.

Zum wiederholten Mal fand mit zwölf Teilnehmenden von 23. bis 25. April 2021 auch das erfolgreiche Meditation Retreat mit Shi Xing Mi statt.

Die Wiedereröffnung des Spa für Spa Members und Day-Spa-Gäste erfolgte am 19. April 2021, und wir konnten bis Ende Mai 2021 über 4'000 Personen im Spa verzeichnen. Der positive Trend hielt an, und das Spa war während der Sommermonate gut frequentiert.

Der Rückblick auf die Member-Jahresmitgliedschaften zeigt, dass alle 250 Mitgliedschaften vergeben waren, und weiterhin eine stetig wachsende Warteliste geführt wurde.

In den Sommermonaten konnte durch die Umgestaltung der unteren Spa-Terrasse erfolgreich ein neues Spa-Angebot, die Oriental Spa Lounge in authentischem Design und mit orientalischen Speisen, in verschiedene Packages integriert werden.

Mit der dreiteiligen Eventreihe Summer Splash brachten wir mit Live-DJ und Signature-Cocktails Ibiza-Flair nach Zürich.

Ab September 2021 erweiterte das Dolder Grand Spa sein Angebot durch Physiotherapie.

#### SPA MEMBER EVENTS – DIE HIGHLIGHTS

Unter Einhaltung von Abstandsregeln und Maskentragepflicht fanden folgende Member Events statt:

Im Pop-up-Restaurant kombinierte Sternekoch Yoshizumi Nagaya für die Members japanische Klassiker mit europäischen Einflüssen und verwöhnte an zwei Tagen im August 2021 die je 30 Teilnehmenden mit einem grossartigen Degustationsmenü.

Beim Member Barbecue im September konnten die Mitglieder einen der letzten schönen Tage des Spätsommers auf der Spa-Terrasse geniessen. Auch das Member Event Winter Wonderland an zwei Abenden im November 2021 war ein voller Erfolg und komplett ausgebucht.

Die angebotenen Fitness-Workshops wie Fitness Dance oder Bauchtanz sorgten für Abwechslung und waren sehr beliebt bei den Spa-Mitgliedern.

## UNSER AUFTRITT

Das Marketing arbeitete 2021 vor allem an der Optimierung der Website. Hierfür wurde die Seite «Zimmer & Suiten» neu strukturiert, und die Texte wurden, basierend auf einer Keyword-Analyse für bessere organische Sichtbarkeit, überarbeitet. Zwischen Juni und Dezember 2021 konnten wir dank dieser Anpassungen unsere Sichtbarkeit verdoppeln.

Die neuen Zimmer- und Suitenbilder vermitteln den Nutzerinnen und Nutzern nun einen besseren Eindruck von unseren Räumlichkeiten.

In Zusammenarbeit mit der Hillton AG entstand Ende des Jahres 2021 ein zeitgenössischer Imagefilm. Das Zusammenspiel von moderner Eleganz, Luxus und High Fashion spielt dabei sowohl im Film als auch im Hotel selbst die Hauptrolle. Auch die berühmte Kunstsammlung des Dolder Grand sowie die umliegende Natur sind von zentraler Bedeutung und wurden immer wieder subtil in Szene gesetzt.

## SALES-AKTIVITÄTEN

Das Verkaufsteam hielt während des gesamten Jahres den Kontakt mit Kundinnen und Kunden in den definierten Zielmärkten aufrecht. Während des Lockdowns wurden unverändert zahlreiche Online-Webinare mit Kundinnen und Kunden aus der ganzen Welt durchgeführt. Die Lockerungen im Frühling ermöglichten wieder persönliche Besuche und Messebegegnungen. So konnte das Verkaufsteam zwischen Mai und November diverse Veranstaltungen in den Ländern des Golfkooperationsrats, den USA und in weiten Teilen Europas besuchen.

## HIGHLIGHTS IN DEN MEDIEN

Im Berichtsjahr konnten wir mit Unterstützung unserer drei PR-Agenturen PR/Ticular (Schweiz), The A Collective (Deutschland) sowie Hawkins International PR (USA) die Beziehungen zu den Medienschaffenden in unseren wichtigsten Märkten weiter ausbauen.

Den Jahresauftakt durften wir mit einem Beitrag über «Hotels als berühmte Hollywood-Filmkulissen» bei «Geschichten und Gesichter» beginnen. Markus Granelli stand dem Filmteam des SRF 1 Rede und Antwort zum Hollywood-Blockbuster «The Girl with the Dragon Tattoo», welcher 2010 unter anderem im Dolder Grand gedreht worden war.

Im Juni durften wir anlässlich der Veröffentlichung des Kochbuchs «The Restaurant» von Sternekoch Heiko Nieder Vertreterinnen und Vertreter von Schweizer und deutschen Medien bei uns begrüßen.

Am 30. November hiessen wir Journalistinnen und Journalisten, Influencerinnen und Influencer sowie Bloggerinnen und Blogger zur Eröffnung der Dolder Lodge meets St. Moritz im Winter-Pop-up willkommen. Das Medienevent in Zusammenarbeit mit der Engadin St. Moritz Tourismus AG war ein voller Erfolg und stiess auf viel positive Resonanz bei den Medienschaffenden.

## HIGHLIGHTS AUF SOCIAL MEDIA

Unsere Social-Media-Kanäle, allen voran Instagram, trugen auch 2021 zu einem sehr positiven Bild des Dolder Grand in der Öffentlichkeit bei. Die Entwicklung über das Jahr hinweg war sehr positiv, und die Follower-Zahl auf Instagram, dem wichtigsten Account für das Dolder Grand, ist stetig auf über 50'000 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.

## UNSERE BEITRÄGE FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

### EARTHCHECK

Wir freuen uns sehr, dass unser Nachhaltigkeitsmanagementsystem zum zweiten Mal in Folge von EarthCheck mit Silber zertifiziert wurde. Wir haben uns verpflichtet, Verantwortung für Mensch und Umwelt zu übernehmen, und dies wurde nun erneut von dem internationalen Benchmarking- und Zertifizierungsanbieter anerkannt.

EarthCheck ist der weltweit führende wissenschaftsbasierte Benchmarking-, Zertifizierungs- und Beratungsanbieter für den Tourismus. 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.

### SWISSTAINABLE LEADING

Wir sind stolz darauf, uns für die höchste Stufe – Level III «Leading» – des Swisstainable-Programms von Schweiz Tourismus qualifiziert zu haben. Diese Stufe richtet sich an Betriebe, die bereits über eine umfassende und anerkannte Nachhaltigkeitszertifizierung verfügen.

Das von Schweiz Tourismus in enger Zusammenarbeit mit der Tourismusbranche – darunter der STV – lancierte Nachhaltigkeitsprogramm steht allen Leistungsträgern des Schweizer Tourismus offen. Betriebe, die sich im Bereich Nachhaltigkeit engagieren, werden mit dem Swisstainable-Signet ausgezeichnet.

### MYCLIMATE «CAUSE WE CARE»

Auch im Jahr 2021 führten wir die erfolgreiche Partnerschaft mit myclimate «Cause We Care» weiter. «Cause We Care» ist eine Initiative für Klimaschutz und Nachhaltigkeit des Schweizer Tourismus. Mit einem freiwilligen Beitrag (für eine klimaneutrale Übernachtung oder Konsumation) fördern die Gäste den Klimaschutz. Als Dank dafür schiessen wir einen gleich hohen Beitrag zu.

Während ein Teil dieses Klimafonds einem Projekt in Madagaskar zugutekommt und die Herstellung und Verbreitung effizienter Herde und klimafreundlicher Solarcooker fördert, floss der Fondsanteil für die betriebliche Nachhaltigkeit in die fortlaufende Umstellung von Halogen- auf LED-Beleuchtung.

### DOLDER GREEN CHAMPS

2021 waren wir auch Teil der Kampagne «Swiss Green Champs» von myclimate «Cause We Care». Die «Swiss Green Champs» sind Mitarbeitende der «Cause We Care»-Partner, denen das Thema Nachhaltigkeit am Herzen liegt. Sie demonstrieren, wie auch kleine Alltagshandlungen im und neben dem Beruf einen positiven Einfluss auf die Umwelt haben können. Bei der Abstimmung erreichten die #DolderGreenChamps den dritten Platz.

## KLIMABILANZIERUNG

Mit Hilfe unseres Partners myclimate wurde erstmals eine Treibhausgasbilanz für das Dolder Grand erstellt. Die Bilanz basiert auf dem international anerkannten Rechnungslegungs- und Berichtsstandard des GHG Protocol für Unternehmen und umfasst die klimarelevanten Treibhausgase, welche unter die operationelle Kontrolle eines Unternehmens fallen. Die bilanzierten Treibhausgasemissionen betragen 2021 etwa 2'843 t CO<sub>2</sub>-e. 15% der Emissionen entstanden in Scope 1 (direkte Emissionen vor Ort) und rund 85% 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 0,2 t CO<sub>2</sub>-e an, was einem Anteil von 0,007% entspricht.

- Treibhausgasemissionen pro Logiernacht:  
46,4 kg CO<sub>2</sub>-e
- Treibhausgasemissionen pro Eventtag und -gast:  
7,5 kg CO<sub>2</sub>-eF
- 2'400,5 t CO<sub>2</sub>-e wurden in Klimaschutzprojekten kompensiert

## WEITERE INITIATIVEN

Auch im Jahr 2021 sammelten wir nicht gebrauchte Stückseifen der Übernachtungsgäste, welche durch unseren Partner Sapocycle rezykliert und an bedürftige Familien verteilt werden. Im Jahr 2021 wurde so rund 280 kg Seife ein neues Leben eingehaucht.

Im Mitarbeiterrestaurant Green wurde als Ergebnis einer Mitarbeiterumfrage der Vegan Wednesday eingeführt. Mittwochs werden ausschliesslich Speisen auf pflanzlicher Basis angeboten, mit besonderem Augenmerk auf Saisonalität und Regionalität.

Mit dem erfolgreichen Klassifikationsaudit durch HotelierSuisse wurden wir zusätzlich zu unseren diversen anderen Spezialisierungskategorien nun auch in die Spezialisierungen «Green Living» und «Sustainable Living» eingestuft.

Am Tag der Erde (Earth Day), der jährlich am 22. April stattfindet, traf sich ein Team von Freiwilligen zum «Forest Clean-up». Nach einer kurzen Einführung in die nachhaltige Forstwirtschaft durch den Kreisförster Res Guggisberg wurde der Wald rund um das Dolder und den Adlisberg gesäubert.

Zudem boten wir unseren Gästen anlässlich des Earth Day im Restaurant Saltz einen Monat lang ein spezielles Earth Menu mit nachhaltigen lokalen Zutaten und einem minimalen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck an. Der unvermeidliche verbleibende Fussabdruck wurde mit myclimate kompensiert und war somit klimaneutral.

## DOLDER SPORTS

Die strengen Auflagen des Bundesrats hatten zur Folge, dass die Dolder Kunsteisbahn mit extremen betrieblichen Einschränkungen ins Jahr 2021 startete. So war bis Ende Februar kein öffentlicher Eislauf möglich, sondern nur ein reduzierter Betrieb für Sportvereine. Folglich blieb auch das Sportrestaurant geschlossen.

Während der reduzierte Betrieb für die Sportvereine lief, wurde die Anlage im Februar auf die Wiedereröffnung für den allgemeinen Eislauf ab 1. März vorbereitet. Zudem wurde an einem Take-away-Angebot für das Restaurant gearbeitet. Die vom Bundesrat verfügte Öffnung der Sport- und Freizeitanlagen nutzte man, um vom reduzierten Clubbetrieb auf den regulären Eislaufbetrieb umzustellen. Leider ergab sich aus der Öffnung der Anlage bei gleichzeitig geschlossenem Restaurant kein erhöhtes Besucheraufkommen auf der Dolder Kunsteisbahn. Entsprechend verzichtete man auf eine mögliche Verlängerung der Eisbahnsaison, womit die Saison plangemäss am 14. März zu Ende ging.

Die angekündigten Lockerungen gaben Hoffnung für die Sommersaison, und nach einer Vorbereitungszeit im April öffnete das Dolder Sports am 8. Mai wie geplant seine Türen.

Am 13. April wurde nach vierjährigen Verhandlungen der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich, betreffend die Zusammenlegung von Dolder Bad und Minigolf mit der Dolder Kunsteisbahn, beurkundet und unterzeichnet.

Wegen des nasskalten Saisonstarts bot das Dolder Sports seinen Gästen Yogakurse an und setzte bei der Vermarktung verstärkt auf die Minigolfanlage, um das Ausbleiben der Badegäste zu kompensieren.

Von Juni bis zum Saisonende im September wurde an ausgewählten Samstagen erneut das beliebte BBQ und Minigolf Package angeboten.

Auch im regnerischen Juli war das Minigolfangebot wichtig. Der Monat wurde zudem zur Planung des für den August vorgesehen Dolder Wellenkino genutzt. Der August zeigte sich kühl, weshalb wir im Bad deutlich weniger Besuche verzeichneten als im Vorjahr. Der sich in den Vormonaten abzeichnende Trend hin zum Minigolfspielen hielt unvermindert an und führte sowohl beim Umsatz als auch bei den Besucherzahlen zu einer Verdopplung im Vorjahresvergleich. Im Sog der erfolgreichen Durchführung des zweiten Dolder Wellenkino mit 4'000 Besucherinnen und Besuchern konnte auch das Sportrestaurant von einer Umsatzsteigerung profitieren.

Die Sommersaison der Dolder Eis & Bad AG endete Mitte September nach erfolgreicher Durchführung der Grossveranstaltungen Goldbach Sommerfest mit 1'000 Teilnehmenden und Naturklang The POOL mit 3'000 Teilnehmenden.

Nach planmässiger Saisonöffnung der Dolder Kunsteisbahn konnte zum ersten Mal seit Langem die Eisdisco wieder durchgeführt werden. Ein besonderer Höhepunkt im Oktober war die Halloween-Eisdisco mit 1'500 Besucherinnen und Besuchern.

Anfang November wurden der Dienstleistungsvertrag und das Organisationsreglement unterzeichnet, mit Wirkung per 1. Januar 2022. Im November begrüßte die Dolder Kunsteisbahn beim Event «Gratis auf Glatt-eis» über 1'900 Besucherinnen und Besucher. Ab Mitte Dezember 2021 konnte am 701 m hohen Adlisberg Ski gefahren werden. Das Dolder Sports hatte zusammen mit der Destination Gstaad und weiteren Partnern sein Wintersportangebot für Familien ausgebaut – mit der ersten Skipiste der Stadt Zürich. Die 60 m lange Piste auf dem Gelände des Dolder Bad wurde mit dem Eisabrieb der Dolder Kunsteisbahn präpariert und mit einem Zauberteppich-Lift erschlossen. So sorgten neben der Kunsteisbahn, ein Skilift, eine 200 m lange Schlittelbahn, Skiunterricht, Schlitten- und Skiverleih sowie zwei Gstaader Fondue-Gondeln für viel Snow Fun in der Wintersaison.

## DOLDER WALDHAUS

In einem Schreiben an die Nachbarinnen und Nachbarn des Dolder Waldhaus im Oktober 2021 teilten wir mit, dass ein Sanierungskonzept für das Dolder Waldhaus geprüft wurde, welches der Stadt Zürich zum Vorentscheid unterbreitet und am 3. Dezember 2021 im Rahmen der öffentlichen Auflage publiziert wurde. Als Konsequenz aus dem Vorentscheidgesuch musste auch die geplante Volumenänderung profiliert werden. Der Entscheid der Stadt Zürich steht noch aus. Sofern dieser positiv ausfällt, wird ein entsprechendes Sanierungsprojekt erarbeitet. Aufgrund der genannten Umstände wurde die Zwischen-nutzung des Dolder Waldhaus durch die Projekt Interim GmbH bis 31. Januar 2023 verlängert. Im Jahr 2021 wurde das bisher erfolgreichste Ergebnis aus der Zwischen-nutzung erzielt. Die Auslastung nach Räumen im Dolder Waldhaus beträgt im Berichtsjahr bemerkenswerte 99,66% (Vorjahr: 95%). Die vermietbaren Flächen haben sich mit einer Auslastung von 86,43% (Vorjahr: 93%) rückläufig entwickelt, was erneut auf die Vakanzen bei den Parkplätzen zurückzuführen ist. Bei den Nutzungen und den angebotenen Aktivitäten kam es in der ehema-ligen Wäscherei zu einem Wechsel: Das seit 2019 beste-hende Fotostudio wich einer Indoor-Hockey-Anlage, welche von der Skill Drill Academy GmbH betrieben wird und für Hockey-Trainings gebucht werden kann.

# LOGIENÄCHTE FAST VERDOPPELT

## BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2021

### ERFOLGSRECHNUNG GESAMTGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr 2021 hat uns positiv überrascht. Während wir anfangs Jahr noch mit den Einschränkungen betreffend COVID-19 zu kämpfen hatten, konnten wir im April erstmals das Ergebnis aus 2019 von Vor-Corona-Zeiten übertreffen. Im Berichtsjahr nahm der Ertrag mit CHF 54,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um CHF 19,2 Mio. oder 54,2% zu. Die Zunahme in der Rooms Division beläuft sich auf CHF 11,9 Mio. oder 74%, in F & B auf CHF 6,4 Mio. oder 52,7% und in der Spa Division, die im Vorjahr weniger von der COVID-19-Krise als die beiden anderen Profit Center betroffen war, auf CHF 294'000 oder 12,3%. Lediglich der Ertrag Nebenerlöse verschlechtert sich aufgrund coronabedingter fehlender Kioskeinnahmen im ersten Quartal 2021.

Der Materialaufwand nimmt um CHF 2,1 Mio. zu. In Relation zur Umsatzsteigerung von 54,2% nimmt dieser aber mit 53,1% geringfügig ab.

Der direkte Betriebsaufwand nimmt um 51,1% oder CHF 1,7 Mio. zu. Davon entfallen rund CHF 1,3 Mio. auf die Positionen Kommissionen, Beherbergungsmaterial, Gästeunterhaltung und Wäschereinigung. Da die Durchführung von Veranstaltungen zum Teil wieder möglich war, nimmt auch der Aufwand Veranstaltungstechnik entsprechend zu.

Während wir im Vorjahr Kurzarbeitsentschädigungen in Höhe von CHF 5,8 Mio. erhalten haben, belaufen sich diese im Berichtsjahr auf lediglich CHF 0,8 Mio. Die Personalkosten erhöhen sich um CHF 8,4 Mio. oder 44,8%. In Relation zum Umsatz aber reduzieren sich die Personalkosten im Jahr 2021 von 53,12% auf 49,89% bzw. um 3,2%-Punkte.

Insbesondere durch höheren Aufwand bei Kreditkartenkommisionen, Bewachungskosten (Einlasskontrollen in Zusammenhang mit COVID-19) und der erhöhten Delkredere-Bildung nimmt der übrige Betriebsaufwand um CHF 2,0 Mio. zu.

Der Verwaltungsaufwand nimmt um 14% ab. Verantwortlich dafür sind die Positionen Gehälter und Sozialleistungen Geschäftsleitung und die Generalversammlung, die aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorgegebenen Massnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus erneut nicht im gewohnten Rahmen durchgeführt werden konnte.

Der Unterhaltsaufwand nimmt um CHF 0,97 Mio. oder 34,2% zu, wobei keine Einzelpositionen erwähnenswert sind. Einzige Ausnahme ist die Aufwandszunahme von CHF 87'000, die durch die Kooperation mit der Stiftung myclimate «Cause We Care» anfällt. 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 5,5 Mio. verbessert sich zum Vorjahr um CHF 4,2 Mio.

Die Abschreibungen in Höhe von CHF 11,2 Mio. belaufen sich auf Vorjahresniveau.

Das Finanzergebnis verbessert sich um CHF 121'000. Aufgrund des Forderungsverzichtes aus dem Vorjahr und der reduzierten Darlehen verringern sich die Hypothekarzinsen gegenüber dem Hauptaktionär einerseits, andererseits nimmt der Aufwand infolge neuer Rahmenverträge für Kredite zu. Die Darlehen des Hauptaktionärs sind im Finanzaufwand 2021 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 2021 beläuft sich dieser Forderungsverzicht auf CHF 9,2 Mio. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich im ausserordentlichen oder periodenfremden Ertrag enthalten. Zusätzlich sind in der Position auch der erhaltene Beitrag im Rahmen des Härtefallprogramms Kanton Zürich in Höhe von CHF 0,75 Mio. und der Verkauf aus Anlagevermögen in Höhe von CHF 12'535 erfasst.

Aufgrund aller vorgenannten Elemente schliesst das Jahr 2021 somit mit einem Verlust von CHF 531'482.

#### BILANZ

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 353,3 Mio. und reduzierte sich gegenüber 2020 um rund CHF 9,2 Mio. oder 2,5%. Das Umlaufvermögen nimmt um 20,9% zu, wobei davon CHF 1,48 Mio. auf die flüssigen Mittel und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen. Dies mehrheitlich aufgrund des wesentlich umsatzstärkeren Dezembers im Vergleich zum Vorjahr und bereits erhaltenen Vorauszahlungen von Gästen für Anfang des Jahres 2022. Im Gegensatz dazu nehmen die übrigen kurzfristigen Forderungen um CHF 208'000 ab, wobei im Vergleich zum Vorjahr die Forderung gegenüber der Arbeitslosenkasse Zürich entfällt und die Forderung gegenüber der Ausgleichskasse AHV/ALV hinzukommt. Demgegenüber nehmen die Vorräte um CHF 163'000 und die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um CHF 170'000 zu, auch weil unter anderem die verspäteten Rechnungsstellungen aus dem Vorjahr wieder in der Berichtsperiode erfolgen.

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich im Jahr 2021 auf CHF 1,93 Mio., die mehrheitlich der Werterhaltung des Dolder Grand zugutekamen. Für die Machbarkeitsstudie des Dolder Waldhaus wurden CHF 143'000 und für die übrigen Liegenschaften CHF 99'000 investiert. Demgegenüber wurden Kunstwerke in Höhe von CHF 1,51 Mio. veräussert, um anfangs Geschäftsjahr die Liquidität der Gesellschaft sicherzustellen, weil die positive Entwicklung nicht abzusehen war. Nach Verbuchung der Abschreibungen ergibt sich eine Abnahme im Anlagevermögen von CHF 10,8 Mio.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nehmen um CHF 0,8 Mio. zu. Auch dies ist, wie bereits vorgängig erwähnt, auf den normalen Geschäftsverlauf im Dezember zurückzuführen.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten nehmen durch die Rückzahlungen von Hypotheken und getätigter Amortisationen um CHF 4,6 Mio. ab.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten nehmen um CHF 79'000 ab. Während die Verbindlichkeiten gegenüber Gästen (Vorauszahlungen) und Gutscheinvorkäufen um CHF 0,88 Mio. zunehmen, nehmen die Verbindlichkeiten gegenüber der BVG-Vorsorgestiftung, der Eidgenössischen Steuerverwaltung und den Quellensteuerämtern um CHF 0,96 Mio. ab.

Erhöhte Verbindlichkeiten gegenüber des Personals betreffend Ferien- und Ruhetaguthaben, eine Bonusrückstellung zugunsten des Personals und eine Kommissionsabgrenzung für Leading Hotels of the World aufgrund eines neuen Gebührenmodells mit umsatzabhängiger Verrechnung im Folgejahr führen zu einer Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten von CHF 1,3 Mio.

Die Verbindlichkeit gegenüber dem Hauptaktionär nahm um insgesamt CHF 6,1 Mio. ab. Während sich das Aktionärsdarlehen um Zinsen im Umfang von CHF 3,1 Mio. erhöhte, reduzierte sich dieses in Höhe des erwähnten Forderungsverzichtes von CHF 9,2 Mio. Nach Verrechnung des erwähnten Jahresverlustes beträgt das Eigenkapital CHF 25,3 Mio. oder 7,2% der Bilanzsumme.

#### GELDFLUSSRECHNUNG

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2020 um CHF 5,7 Mio. zugenommen. Dies ist mehrheitlich auf das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen mit mehr als CHF 4,2 Mio. zurückzuführen. Ebenfalls tragen dazu die Zunahme der Kreditoren, die Bildung passiver Rechnungsabgrenzungsposten und der Beitrag des Härtefallprogramms des Kantons Zürich bei, während die Übernahme von Arbeitgeberbeiträgen durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG im Berichtsjahr entfällt. 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 Übernachtungen stiegen um 24'296 oder 77% auf 55'859 und die Anzahl der verkauften Zimmer um 13'764 oder 69,6% auf 33'547, was einer durchschnittlichen Belegung von 52,5% entspricht (Vorjahr 30,9%). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der durchschnittliche Zimmerpreis mit CHF 794 um CHF 25. Der Ertrag in der Rooms Division erhöhte sich insgesamt um CHF 11,9 Mio. oder 74,2% auf CHF 27,9 Mio. Der Umsatz F & B in Höhe von 17,4 Mio. nimmt durch die gestiegenen Übernachtungszahlen und die zurückkehrenden externen Gäste um CHF 6,4 Mio. oder 57,4% zu. Dass die Zunahme prozentual geringer ausfällt als in der Rooms Division ist vor allem auf den fehlenden Ertrag im Eventbereich zurückzuführen, der wiederum durch die COVID-19-Einschränkungen hinsichtlich Personenanzahl zu begründen ist. Die Spa Division konnte den Ertrag um CHF 620'000 auf CHF 4,7 Mio. oder 23,8% steigern. Durch erneut coronabedingt gewährte Time Stops gegenüber unseren Mitgliedern wurde auf eine vollständige Auslastung und ein noch besseres Ergebnis verzichtet.

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

Die Personalkosten steigen zwar um CHF 8,1 Mio., in Relation zum Umsatz aber belaufen sich die Personalkosten im Geschäftsjahr auf knapp unter 50% (Vorjahr 54,3%), was eine Verbesserung von 4,4% 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 5,09 Mio. ergibt, welches um CHF 3,84 Mio. besser ausfällt als das Vorjahresergebnis. Nach Abschreibungen und Finanzergebnis resultiert für The Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 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 CHF 135'000 (Vorjahr CHF 119'000). Diese Einnahmen wurden erneut vollständig zugunsten allfällig unabwendbarer Renovationsmassnahmen im Dolder Waldhaus zurückgestellt.

#### DOLDER SPORTS

Aufgrund der Schliessung der Dolder Kunsteisbahn in den Monaten Januar und Februar konnten die erwarteten Umsätze im Dolder Sportrestaurant nicht realisiert werden, entsprechen mit rund CHF 1,23 Mio. aber in etwa dem Vorjahr. Aufgrund der Vorjahreserfahrungen mit Schliessungen im Zusammenhang mit COVID-19 konnten notwendige Einsparungen in allen Aufwandspositionen schneller umgesetzt werden und das Ergebnis fällt mit CHF 120'000 um CHF 70'000 besser aus als im Vorjahr.

Das oftmals schlechte Wetter im Sommer verhindert ein besseres Ergebnis im Dolder Bad, welches sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 15'000 verschlechtert.

#### LIEGENSCHAFTEN

Ertragsseitig konnten durch Mieterwechsel Mietzinse im regulären Rahmen angepasst werden, während auf der Aufwandsseite durch einen Wechsel in der Liegenschaftsbetreuung Kosten eingespart werden konnten. Das Nettoergebnis von CHF 625'000 verbessert sich dadurch um rund CHF 30'000.

#### 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.

# 2021 IN BILDERN



Dolder Grand Take-away



E-Mobilität

- 22 -

Dolder Sports Snow Fun meets Gstaad



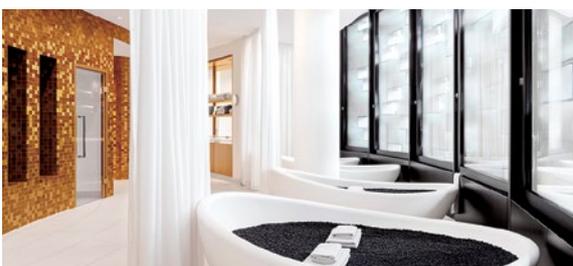
Imagefilm



BBQ und Minigolf im Dolder Bad



«Press for Champagne» Krug Terrasse



«AICR Best Receptionist» Paulina Frenzel



Forest Clean-up Day



Oriental Spa Lounge

Pop-up von Chef Nagaya



Staff Party



Junior Suite Golf Wing

Kochbuch «The Restaurant»



Dolder Lodge meets St. Moritz

«Oriental Hideaway» von Firas El-Borji

# DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Dolder Hotel AG	2021 CHF	2020 CHF
Jahresergebnis	-531'482	30'229
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-23'150	-38'471'304
Auflösung Kapitalreserve		32'526'170
Auflösung freie Gewinnreserve		5'891'755
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-554'632</b>	<b>-23'150</b>
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2021 in der Höhe von CHF -554'632 auf die neue Rechnung vorzutragen:		
<b>Bilanzverlust per 31.12.2021</b>	<b>-554'632</b>	
- 24 - Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.		

## KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Hotel AG	2021	2020	2019
Logiernächte	55'859	31'563	54'811
Belegte Zimmer	33'547	19'783	35'556
Umsatz in Mio. CHF	54,55	35,37	56,34
EBITDA in Mio. CHF	5,500	1,290	3,921
EBITDA in %	10,1	3,6	7,0
Cashflow in Mio. CHF	6,140	0,396	3,184
Cashflow in %	11,3	1,1	5,7
Bilanzsumme in Mio. CHF	353,332	362,536	372,827
Eigenkapital in Mio. CHF	25,266	25,798	25,768
Eigenkapital in %	7,2	7,1	6,9

**BILANZ PER 31.12.2021**
**Dolder Hotel AG**

Aktiven	Ziffer	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		3'297'001	2'181'761
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		2'377'757	2'011'594
Delkredere	1.3	3'358'757 -981'000	2'312'594 -301'000
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		692'763	901'420
Vorräte	1.4	1'958'363	1'794'920
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		962'556	791'320
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>9'288'440</b>	<b>7'681'015</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Beteiligungen		2	2
Sachanlagen	1.5	342'638'054	353'467'860
Betriebsliegenschaften		325'018'781	334'246'480
Wohnliegenschaften		9'729'773	10'023'078
Mobilien		7'889'500	9'198'301
Immaterielle Anlagen		1'405'994	1'387'106
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>344'044'050</b>	<b>354'854'968</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>353'332'490</b>	<b>362'535'983</b>

Dolder Hotel AG

Passiven	Ziffer	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		3'357'069	2'557'446
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.3	69'750'000	74'304'725
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		6'965'890	7'045'110
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4'706'635	3'397'584
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>84'779'594</b>	<b>87'304'865</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.3.1	242'980'780	249'066'486
Übrige langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.4	0	61'034
Langfristige Rückstellungen		305'748	305'748
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>243'286'528</b>	<b>249'433'268</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>328'066'122</b>	<b>336'738'133</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		24'000'000	24'000'000
Gesetzliche Kapitalreserven (Agio)		0	32'526'170
Gesetzliche Gewinnreserven		1'821'000	1'821'000
Freie Gewinnreserven		0	5'891'755
Verlustvortrag		-23'150	-38'471'304
Jahresgewinn/-verlust		-531'482	30'229
Bilanzverlust		-554'632	-38'441'075
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>25'266'368</b>	<b>25'797'850</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>353'332'490</b>	<b>362'535'983</b>

**ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

Dolder Hotel AG	Ziffer	2021 CHF	2020 CHF
Rooms		27'924'187	16'045'536
Food & Beverage		18'585'518	12'174'722
Spa		4'717'465	4'097'794
Liegenschaften und Vermietungen		2'680'039	2'386'527
Nebenerlöse		309'821	342'401
Nebenbetrieb		328'410	320'016
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.6</b>	<b>54'545'440</b>	<b>35'366'996</b>
Materialaufwand		-5'919'089	-3'866'438
Direkter Betriebsaufwand		-4'949'033	-3'274'581
Personalaufwand	2.5	-27'211'902	-18'788'603
Übriger Betriebsaufwand		-6'147'941	-4'184'776
Verwaltungsaufwand		-810'583	-942'962
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-3'869'966	-2'883'652
Liegenschaftsabgaben		-136'550	-136'443
Total übriger Betriebsaufwand		-10'965'039	-8'147'833
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>5'500'376</b>	<b>1'289'541</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1.5	-11'228'814	-11'361'230
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-5'728'438</b>	<b>-10'071'689</b>
Finanzertrag		45'533	44'282
Finanzaufwand		-4'766'912	-4'886'505
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-10'449'817</b>	<b>-14'913'912</b>
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	2.6	9'962'535	14'988'657
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-487'282</b>	<b>74'745</b>
Direkte Steuern		-44'200	-44'516
<b>Jahresverlust/-gewinn</b>		<b>-531'482</b>	<b>30'229</b>

**GELDFLUSSRECHUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

Dolder Hotel AG	2021 CHF	2020 CHF
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	5'500'376	1'289'541
Arbeitgeberbeiträge durch Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG	0	886'800
Beitrag Härtefallprogramm Kanton Zürich	750'000	0
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	12'535	1'857
Bezahlter Finanzaufwand	-1'524'101	-1'265'640
Steuern	-44'200	-44'516
Zunahme (-)/Abnahme (+) Debitoren	-157'506	72'366
Zunahme (-)/Abnahme (+) Vorräte	-163'443	265'247
Bildung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-263'235	54'226
Zunahme (+)/Abnahme (-) Kreditoren	720'402	-444'139
Bildung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1'309'052	-419'548
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>6'139'880</b>	<b>396'194</b>
<b>Investitionen Umbau</b>		
Planung Dolder Waldhaus	-142'743	-481'022
Liegenschaften	-98'802	-206'500
<b>Investitionen Werterhaltung</b>		
Zimmer Dolder Grand	-388'644	-135'328
Räumlichkeiten Dolder Grand	-165'924	-69'988
Spa Dolder Grand	-239'284	-157'587
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-895'074	-743'559
Verkauf aus Anlagevermögen	1'512'574	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4'17'897</b>	<b>-1'793'984</b>
<b>Finanzierung</b>		
Aufnahme (+)/Tilgung (-) Hypotheken Hotel	-4'554'725	14'104'725
Tilgung Aktionärsdarlehen	9'017	-12'824'835
Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	-61'034	-73'243
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4'606'742</b>	<b>1'206'647</b>
Veränderung flüssige Mittel	1'115'241	-191'144
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	2'181'761	2'372'905
Abnahme flüssige Mittel	1'115'241	-191'144
<b>Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende</b>	<b>3'297'002</b>	<b>2'181'761</b>

Dolder Hotel AG	31.12.2021	31.12.2020
<b>1 Angewandte Grundsätze</b>		
<b>1.1 Allgemein</b>		
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 (Rechnungslegungsrecht) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, nachfolgend beschrieben.		
<b>1.2 Fremdwährungskurse</b>		
Euro	1,040	1,110
US-Dollar	0,910	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 ausschliessen zu können, 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 und 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.

Dolder Hotel AG	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>1.6 Erlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
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.		
<b>2 Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
<b>2.1 Beteiligungen</b>		
- Dolderbahn-Betriebs-AG, Zürich	50,0 %	50,0 %
- Aktienkapital	50'000	50'000
- abgeschrieben	1	1
- Dolder Kunsteisbahn AG, Zürich	34,9 %	34,9 %
- Aktienkapital	420'000	420'000
- abgeschrieben	1	1
<b>2.2 Forderungen/Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>-31'128</b>	-513'813
<b>2.3 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Dritten	66'750'000	71'304'725
gegenüber Nahestehenden	3'000'000	3'000'000
<b>Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>69'750'000</b>	<b>74'304'725</b>

- 31 -

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.

<b>2.3.1 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Aktionärsdarlehen	141'979'536	149'312'171
Aktionärsdarlehen, nachrangig	101'001'244	99'754'315
Total Aktionärsdarlehen	242'980'780	249'066'486
<b>Total langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>242'980'780</b>	<b>249'066'486</b>

#### 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 zuzüglich Zinsen gestundet und darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt oder verrechnet werden. Das nachrangige Aktionärsdarlehen nimmt in Höhe der jährlichen Zinsen zu und beläuft sich neu auf CHF 101'001'244.

Dolder Hotel AG	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>2.3.2 Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten</b>		
- fällig innerhalb eines Jahres	69'750'000	74'304'725
- unbefristet	242'980'780	249'066'486
<b>Total nach Fälligkeiten</b>	<b>312'730'780</b>	<b>323'371'211</b>
<b>2.4 Leasingverbindlichkeiten</b>		
<b>2.4.1 Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten</b>		
Hewlett Packard Enterprise: WLAN-Erneuerung 2021	0	45'442
Mercedes-Benz V-Klasse 2021	0	15'592
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>61'034</b>
<b>2.5 Personalaufwand</b>		
Die das Berichtsjahr betreffenden Kurzarbeitsentschädigungen in Höhe von CHF 802'363 werden über den Personalaufwand verbucht.		
<b>2.6 Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Mittels des Forderungsverzichts erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2021 unwiderruflich auf CHF 9'200'000 des gegenüber der Gesellschaft bestehenden übrigen Darlehens zu verzichten und das Darlehen somit auf CHF 141'979'536 zu reduzieren.		
Der im Rahmen des Härtefallprogramms durch den Kanton Zürich erhaltene Betrag in der Höhe von CHF 750'000 wurde ebenso wie der durch den Verkauf von Anlagevermögen generierte Ertrag in der Höhe von CHF 12'535 im ausserordentlichen Ertrag verbucht.		
<b>2.7 Arbeitgeberbeiträge</b>		
- Arbeitgeberbeiträge an Pensionskasse, durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlt	0	886'800

Dolder Hotel AG	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>2.8 Honorare der Revisionsstelle</b>		
– Revisionsdienstleistungen	40'000	43'480
– andere Dienstleistungen (Software-Support und -Entwicklung)	25'330	57'192
<b>3 Weitere Angaben</b>		
<b>3.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
– Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	335'342'796	344'750'580
– Pfandbelastung in Höhe von	166'700'000	138'700'000
– davon beanspruchte Hypothekendarlehen bei Dritten	69'750'000	74'304'725

### 3.2 Pfandbestellung zugunsten Urs E. Schwarzenbach

Als zusätzliche Sicherheiten 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 Lohnvergleichsanalyse

Bei der formellen Überprüfung der finalen Lohnvergleichsanalyse durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer der Revisionsstelle ist dieser nicht auf Sachverhalte gestossen, die darauf hinweisen würden, dass die finale Lohnvergleichsanalyse der Dolder Hotel AG für den Referenzmonat Januar 2021 während der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 nicht in allen Belangen den Anforderungen gemäss Art. 13d GIG und Art. 7 der Verordnung über die Überprüfung der Lohnvergleichsanalyse entspricht.

### 3.5 Pandemie

Die Volkswirtschaft wurde auch im Berichtsjahr stark durch politische Entscheide im Rahmen der epidemiologischen Massnahmen beeinflusst. Unsere Dienstleistungen konnten wir trotzdem, wenn auch nicht durchgängig, oftmals wieder im gewohnten Rahmen anbieten, und unsere Gäste konnten ihrem Bedürfnis nach Reisen und Erholung nachkommen.

Die Dolder Hotel AG hat im Berichtsjahr wieder zu einer angemessenen und kostentragenden Betriebsstruktur zurückgefunden. Die Jahresrechnung 2021 wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt. Verwaltungsrat und Geschäftsführung haben keine Zweifel an der Fortführungsfähigkeit und Liquidität der Gesellschaft.

### 3.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

## KENNZAHLENÜBERSICHT

The Dolder Grand	2021	2020	2019
Anzahl Gästezimmer	175	175	175
Logiernächte	55'859	31'563	54'811
Belegte Zimmer	33'547	19'783	35'556
Zimmerbelegung in %	52,5	30,9	55,7
Ø Zimmerpreis in CHF	794	770	717
RevPAR	417	238	399
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	159'567	91'620	154'417
Ø Mitarbeiterbestand	327	316	339
Umsatz in Mio. CHF	51,460	32,344	52,633
EBITDA in Mio. CHF	5,1	1,2	4,5
EBITDA in %	9,9	3,8	8,5

**ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

The Dolder Grand	2021 CHF	2020 CHF
Rooms	27'924'187	16'033'563
Food & Beverage	17'440'635	11'079'632
Spa	4'716'546	4'096'856
Vermietungen	1'275'492	1'030'557
Übriger Ertrag	103'581	103'581
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>51'460'441</b>	<b>32'344'189</b>
Materialaufwand	-5'534'969	-3'492'596
Direkter Betriebsaufwand	-4'908'116	-3'216'956
Personalaufwand	-25'716'308	-17'572'172
Übriger Betriebsaufwand	-5'958'780	-3'788'726
Verwaltungsaufwand	-536'935	-382'256
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'588'975	-2'519'220
Liegenschaftsabgaben	-128'575	-129'282
Total übriger Betriebsaufwand	-10'213'265	-6'819'484
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>5'087'782</b>	<b>1'242'981</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-10'755'882	-10'914'619
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-5'668'100</b>	<b>-9'671'638</b>
Finanzertrag	33'041	27'382
Finanzaufwand	-4'554'970	-4'612'831
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	12'535	1'857
<b>Jahresverlust</b>	<b>-10'177'493</b>	<b>-14'255'230</b>

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Dolder Hotel AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 26 – 33) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

- 36 - Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### HERVORHEBUNG EINES SACHVERHALTS

Wir machen auf die Anmerkung «Pandemie» in Ziffer 3.5 des Anhangs der Jahresrechnung aufmerksam, in der auf die Abhängigkeit des zukünftigen Umsatzes nach der Pandemie-Krise vom Eintreffen der Ertrags- und Liquiditätserwartungen des Managements sowie der ökonomischen Rahmenbedingungen eingegangen wird. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

## BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Reto Tognina	Urs W. Hunziker
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

- 37 -

## GESELLSCHAFTSORGANE

VERWALTUNGSRAT		Amtsdauer bis
Präsident	Guy Schwarzenbach	2025
Mitglied	Urs E. Schwarzenbach	2025

## GESCHÄFTSLEITUNG

Vorsitz	André G. Meier
Mitglied	Markus Granelli

## REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

DOLDER HOTEL AG

Aktienregister

Kurhausstrasse 65

Postfach 1774

8032 Zürich

Switzerland

Tel +41 44 456 69 00

Fax +41 44 456 69 01

corporation@dolderhotelag.com

www.dolderhotelag.com

THE DOLDER GRAND

www.thedoldergrand.com

DOLDER WALDHAUS

www.dolderwaldhaus.ch

DOLDER SPORTS

www.doldersports.com