

DOLDER HOTEL AG

Dolder Hotel AG
Geschäftsbericht 2023



Mit Ideenreichtum, Weitblick
und Nachhaltigkeit durch die
globalen Krisen

Vorwort

Leidenschaft, Wertschätzung und Verantwortung – Unsere Werte als Fundament für den Erfolg

Trotz Kriegen und globaler Konflikte, der angespannten Weltwirtschaftslage sowie des immer stärker werdenden Schweizer Frankens erwies sich das Jahr 2023 als eines der besten in der Schweizer Tourismusgeschichte.

Im Jahr 2023 überschritt die Hotelbranche in der Schweiz deutlich die 40-Millionen-Marke: Sie verzeichnete 41,8 Millionen Übernachtungen und erreichte damit einen neuen Rekord. Im Vergleich zu 2022 stieg die Anzahl der Übernachtungen um 9,2 % (+3,5 Millionen). Die Nachfrage im Inland blieb trotz eines leichten Rückgangs um 1,1 % (–224'000) mit 20,8 Millionen Übernachtungen weiterhin hoch. Die Nachfrage aus dem Ausland stieg um 21,8 % auf 20,9 Millionen Übernachtungen (+3,7 Millionen) und näherte sich dem Rekordniveau von 2019 an. Diese Zahlen gehen aus den endgültigen Ergebnissen des Bundesamts für Statistik (BFS) hervor.

Das positive Resultat ist auf einen erheblichen Zuwachs an Touristinnen und Touristen aus Übersee zurückzuführen. Gäste aus den USA sorgten erstmals seit 1985 wieder für mehr als 2 Millionen Übernachtungen. Auch die Anzahl der Logiernächte von Gästen aus China (+361 %), Südkorea (+128 %) und Australien (+102 %) stieg im Vergleich zum Vorjahr signifikant an. Im Gegensatz dazu verzeichnete der europäische und Inlandstourismus einen leichten Rückgang (NZZ, 2023).

Mit diesen Zahlen und dem nachfolgenden Geschäftsbericht möchte ich Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, aufzeigen, dass die Dolder Hotel AG dank ihres strategischen Handelns und der gelebten Unternehmenswerte auf die globalen Ereignisse, das sich verändernde Reiseverhalten sowie die daraus resultierenden länderspezifischen Gästebedürfnisse eingehen konnte und dadurch wettbewerbsfähig geblieben ist. Unterstrichen wird dies durch die zahlreichen erhaltenen Auszeichnungen. An vorderster Stelle steht hier die Auszeichnung als «Hotel des Jahres 2024» durch Gault-Millau.

Im Namen der Dolder Hotel AG möchte ich an dieser Stelle meine aufrichtige Anerkennung und Wertschätzung für die aussergewöhnliche Leistung und das Engagement all unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2023 ausdrücken. Sicherlich werden uns auch im Jahr 2024 viele Herausforderungen bevorstehen. Jedoch bin ich zuversichtlich, dass wir diese gemeinsam meistern werden.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Schwarzenbach', with a stylized, flowing script.

Guy Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

Management-Review

Das Jahr 2023 der Dolder Hotel AG im Rückblick

Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnete das Dolder Grand, genau wie die gesamte Branche, einen starken Zuwachs an Gästen aus Übersee. Privatreisende bildeten den grössten Teil des Gästesegments, wobei das Volumen von Geschäfts- und Gruppenreisen im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden konnte.

Ein zeitgemässes Arbeitsumfeld, gesundheitsfördernde Massnahmen und ein starkes Employer-Branding machen die Dolder Hotel AG weiterhin zu einem attraktiven Arbeitgeber. Dank der über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit verschiedenen soziodemografischen Merkmalen und der Unternehmenswerte – Leidenschaft, Wertschätzung und Verantwortung – konnte auf die sich verändernden Gästebedürfnisse schnell eingegangen werden.

Investitionen in Innovation und Digitalisierung, die Weiterentwicklung des Gästeerlebnisses, neue Restaurantkonzepte sowie der Ausbau des Spa-Angebots wurden nicht nur von unseren Gästen im Dolder Grand gewürdigt, sondern auch durch Auszeichnungen u. a. von «Gault-Millau», «Forbes Travel Guide» und «Condé Nast Traveler». Der Erfolg spiegelte sich dementsprechend in den Umsätzen wider. Und so ging 2023 als umsatzstärkstes Jahr in die Geschichte des Dolder Grand ein.

Die Instandhaltung und Modernisierung des Zimmerprodukts und der Spa-Anlage, die Beiträge an Umwelt und Gesellschaft sowie die Sales- und Marketingaktivitäten haben das Gästeerlebnis verbessert und zum gesamthaften Erfolg beigetragen.

Die geglückte Zwischennutzung des Dolder Waldhaus setzte sich auch 2023 fort. Nach Erhalt des positiven Vorentscheids der Stadt Zürich wurde mit der Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts begonnen. Die Baueingabe wird 2024 erwartet.

Aufgefallen

«Hotel des Jahres 2024»

175 luxuriöse Zimmer und Suiten, ein Spa auf 4'000 Quadratmetern – und 64 Gault-Millau-Punkte: The Dolder Grand hat neue, raffinierte Restaurantkonzepte umgesetzt, die den Zeitgeist treffen. Und Gault-Millau zeichnet die Ikone auf dem Dolder-Berg als «Hotel des Jahres» aus. Zum zweiten Mal nach 2016.

Unsere Gäste

Starker Zuwachs beim Tourismus aus Übersee

Rund 75 % des Logisumsatzes wird von unseren Zielmärkten (Schweiz, Deutschland, USA, Grossbritannien, Golfstaaten [GCC], der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten [GUS; ehemalige Sowjetunion] und der Region Asien-Pazifik [APAC]) generiert. Die drei führenden Key-Feeder-Märkte im Jahr 2023 waren die Schweiz mit einem Anteil von 20 %, die USA mit 21 % und die GCC mit 23 %. Des Weiteren trugen die Märkte Deutschland und Grossbritannien mit jeweils 9 %, GUS mit 3 % sowie APAC mit 7 % zum Logisumsatz bei.

Privatreisen

Das Segment Frequent Individual Traveller (FIT) machte 2023 mit 74 % nach wie vor den grössten Anteil im Businessmix aus. In den Sommermonaten bildete der Anteil an Long-Stay-Gästen aus dem Nahen Osten, die für medizinische Behandlungen in die Schweiz kamen, knapp 14 % des Gesamtlogisumsatzes. Die Nachfrage nach Suiten und Präsidenten Suiten blieb wie schon im Vorjahr gerade bei diesem Gästesegment hoch. Dank der Alleinstellungsmerkmale, der einzigartigen Lage und des breiten Angebots an Kulinarik, Medical Wellness und Kultur konnten Buchende vom Produkt und von den Serviceleistungen des Hotels überzeugt werden. Wie in den vergangenen Jahren waren es überwiegend persönliche Interessen wie Freizeit, Erholung und Genuss, welche die Reisenden zu uns führten. Gemeinsam mit den lokalen Tourismusorganisationen Zürich Tourismus und Schweiz Tourismus konnten wir die nachhaltige Positionierung von Zürich und der Schweiz als Leisure-Destination weiter ausbauen.

Geschäftsreisen

Das Segment Corporate verzeichnete mit einem Anteil von 6 % am Gesamtlogisumsatz ebenfalls ein sehr erfolgreiches Jahr. Das Umsatzvolumen der Vorjahre konnte erstmals übertroffen werden. Durch gezieltes Key-Account-Management konnten insbesondere die High-Volume Corporate Accounts höhere Umsätze erzielen. Die Geschäftsreisenden profitierten vom breiten Angebot des Hotels und kombinierten geschäftliche und private Interessen. Dieser Angebotsmix führte zu einem Anstieg der Stammgästeszahl. Gerade bei den Geschäftsreisenden und bei den Buchungsbedingungen der Unternehmen spielt der Nachhaltigkeitsaspekt eine entscheidende Rolle. Dank unserer Ausrichtung konnte das Dolder Grand auch hier die Gäste überzeugen, beispielsweise durch den CO₂-Ausgleich für Übernachtungen in Höhe von CHF 4.00 pro Nacht und Gast.

Zahlreiche Unternehmen konnten zudem auf das nachhaltigkeitsorientierte Eventangebot hingewiesen werden und veranstalteten ihre Meetings im Dolder Grand.

Gruppenreisen

Das Gruppensegment MICE verzeichnete das umsatzstärkste Jahr seit 2008 und der Wiedereröffnung des Hotels. Dank einer konstant hohen Nachfrage zwischen Januar und Dezember 2023 erzielte das Segment im Bereich der Gruppenübernachtungen gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzanstieg von 18 %. Dieser Zuwachs wurde unter anderem durch die bisher höchste durchschnittliche tagesbasierte Gruppenrate (Average Daily Rate, ADR) begünstigt. Konferenzen, Meetings, Incentives, Produktpräsentationen und private Feiern waren gleichmässig über das gesamte Jahr verteilt und trugen zur grundlegenden Auslastung des Hotels bei. Die meisten Gäste und Unternehmen kamen aus der Schweiz, den USA, Grossbritannien oder Deutschland. Darüber hinaus fanden zwischen März und November 2023 zahlreiche Konzerte und Events in Zürich und Umgebung statt, was zu einer rekordverdächtigen Anzahl von Entertainmentgästen im Dolder Grand führte.

VIP-Gäste

Erneut konnte das Dolder Grand weltbekannte Grössen aus Unterhaltung, Politik und Sport willkommen heissen. Namhafte Gäste nutzten und schätzten die für das Hotel typische Kombination aus Diskretion und Dienstleistung nicht nur allein, sondern sie verbrachten auch private Momente mit der Familie im City-Resort. Erfreulich war ausserdem, dass das Dolder Grand zum Rückzugsort einiger Entertainmentgäste wurde, die während ihrer Tournee immer wieder zu uns zurückkehrten, um den diskreten und reibungslosen Service zu geniessen.

Aufgefallen

Staraufgebot am Zurich Film Festival (ZFF)

Die 19. Ausgabe des ZFF ist die Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte: Dieses Jahr zeigten die Organisatoren während 11 Tagen 148 Filme – so viele wie noch nie. Mit der Eröffnung des Frame standen sechs neue Kinoräumlichkeiten zur Verfügung, und Kulturschaffende aus der Hollywood-Riege, darunter Stars wie Jessica Chastain, Todd Haynes und Diane Kruger, kamen in die Limmatstadt. Diane Kruger nutzte den Aufenthalt in Zürich nicht nur, um einen renommierten Preis entgegenzunehmen, sondern auch um ihre freie Zeit hoch über der Stadt im Dolder Grand zu verbringen.



Diane Kruger

Unsere Mitarbeitenden

Vielfalt im Dolder Grand

Folgendes soziografische Porträt soll die Vielfalt unseres Unternehmens widerspiegeln: Die Anzahl der Mitarbeitenden in der Dolder Hotel AG veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,6 % und lag durchschnittlich bei 570 Beschäftigten. Davon waren 51,2 % weiblich. 17,85 % der Mitarbeitenden bekleideten eine Führungsposition. Insgesamt beschäftigte die Dolder Hotel AG Mitarbeitende aus rund 65 verschiedenen Ländern. Im Jahresschnitt waren 383 unserer Mitarbeitenden vollzeitbeschäftigt, während 55 als Teilzeitkräfte und 155 auf Stundenlohnbasis angestellt waren.

Zeitgemässe Arbeitsbedingungen

Bezüglich der Arbeitskultur im Dolder Grand haben wir mit unserer Arbeitsgruppe «New Work» ein klares Ziel verfolgt: zeitgemässe Arbeitsbedingungen. Im Zuge dieser Bemühungen konnten wir 75 flexible Arbeitsplätze umgestalten. Ein Shared-Desktop-System ermöglicht seitdem ein flexibles Arbeiten sowohl vor Ort als auch im Homeoffice. Die Umstellung wurde ergänzt durch 60 neue höhenverstellbare Tische und ergonomische Sitzmöglichkeiten. Diese dienen nicht nur als Alternative zu herkömmlichen Bürostühlen, sondern sensibilisieren auch für die Auswirkungen langer Sitzzeiten oder einer falschen Haltung am Schreibtisch. Um ergonomisch korrektes Arbeiten aktiv zu fördern, bieten wir unseren Mitarbeitenden Zugang zu einer Vielzahl unterschiedlicher Sitzgelegenheiten, die sie nach Bedarf ausleihen können. Die Neugestaltung des Aussenbereichs ermöglicht es den Mitarbeitenden zudem, ihre Pausen an der frischen Luft zu geniessen. Im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung (BGF) wurden zahlreiche Massnahmen zum Thema psychische Gesundheit umgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf der Schulung unserer Führungskräfte in der Früherkennung psychischer Erkrankungen, deren Prävention und der Sensibilisierung der betroffenen Personen. Als zusätzliche Unterstützung stehen Mediatorinnen und Mitarbeiter zur Verfügung. Die geschulten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner agieren neutral und kompetent und können Missverständnisse, Konflikte oder persönliche Herausforderungen diskret aufnehmen, beantworten und weiter begleiten. Der neue Fitnessraum im Dolder Sports komplettiert das Angebot. Dieser entstand in Zusammenarbeit mit der Dolder Eis & Bad AG.

Externes Employer Branding

Um unsere Position als attraktiven Arbeitgeber weiter zu stärken, haben wir im Jahr 2023 erstmals ein Programm zur Übernahme der Kosten von Deutschkursen eingeführt. Dies soll nicht deutschsprachigen Mitarbeitenden den Einstieg und die Orientierung an ihrem neuen Arbeitsplatz erleichtern. Wir möchten motivierte Mitarbeitende allgemein in ihrer Integration unterstützen und damit einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Neue Karriereseite

Authentizität spielt eine zentrale Rolle dafür, wie wir als Arbeitgeber wahrgenommen werden. Aus diesem Grund veranstalten wir dreimal im Jahr Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit und setzen das erhaltene Feedback in konkreten Massnahmen um. Um ein noch spezifischeres Bild zu entwickeln, führten wir mit einem externen Partner unter einer repräsentativen Auswahl von Mitarbeitenden eine sogenannte Kulturbefragung durch. Dabei wurde im Zusammenhang mit verschiedenen Aspekten ihrer Arbeit die subjektive Wahrnehmung der Mitarbeitenden in unserem Unternehmen untersucht. Die Antworten flossen in die Neugestaltung unserer Karriereseite ein. Der Fokus lag auf der Vermittlung des Arbeitgeberversprechens in Verbindung mit neuen, frischen Inhalten sowie aktuellem Bildmaterial.



Neue Karriere-Webseite

Learning und Talentmanagement

«Jeder ist ein Talent» – dies ist unsere feste Überzeugung. In diesem Sinn boten wir auch 2023 eine starke Plattform für die Weiterentwicklung unserer Talente.

Unser Young-Leader-Programm (Kader 3) konnte 2023 mit 14 Teilnehmenden ein weiteres Mal durchgeführt werden. Das Pilotprojekt «growing up with Dolder» wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse der Projektarbeit waren ein effizienteres System zur Auslastung unseres Spa-Angebots und der für die Präsidenten Suiten vorgesehenen Einrichtungen. Daneben wurde das e-Learning stark ausgebaut. Dies ermöglicht eine rasche, zeitungebundene Vermittlung von relevantem Arbeitswissen. Zudem bieten Programme wie Health Ambassadors interessierten Mitarbeitenden Spielraum für aktive Beteiligung und Mitgestaltung.

Relations und Rekrutierung

Im Geschäftsjahr 2023 verzeichneten wir den beeindruckenden Eingang von insgesamt 6'335 Bewerbungen über unser digitales Rekrutierungstool CVManager. Hinzu kamen etwa 15 Bewerbungen pro Tag über unser konventionelles Career-E-Mail-Postfach, was sich das Jahr über auf etwa 5'475 Bewerbungen summierte. Insgesamt erreichten uns somit rund 11'810 Bewerbungen. Auszugsweise ein paar Anforderungen, die den Bewerberinnen und Bewerbern für eine Anstellung wichtig waren: weniger oder gar kein Teildienst, Offenheit für Sabbaticals und Teilzeitbeschäftigung, die Möglichkeit, Haustiere mitzubringen, Homeoffice sowie Engagement im Bereich Nachhaltigkeit in der Fünfsterne-Hotellerie.

Einen grossen Fortschritt konnte die Abteilung Human Resources im Bereich der Digitalisierung der Personaldossiers verzeichnen. Seit Januar 2023 werden neue Mitarbeiterdossiers ausschliesslich digital erfasst und archiviert. Darüber hinaus wurden 80 % der bestehenden Mitarbeiterdossiers nachträglich digitalisiert. Dieser Prozess wird im Jahr 2024 weitergeführt und abgeschlossen. Die digitale Archivierung ermöglicht nicht nur eine erhebliche Reduktion des Papierverbrauchs, sondern auch den sofortigen Zugriff auf sämtliche Unterlagen in unserem Personalmanagementprogramm.

Aufgefallen

HotellerieSuisse: TOP-Ausbildungsbetrieb (TAB), Stufe 1

Im Dolder Grand ist die Förderung von Talenten ein wesentlicher Aspekt unserer Ausbildungsphilosophie. Dies erfordert nicht nur engagierte Ausbilderinnen und Ausbilder, sondern auch verschiedene Ressourcen und Strukturen. Um sicherzustellen, dass unsere Ausbildungspraktiken den aktuellen Ansprüchen entsprechen, haben wir die Zertifizierung als TOP-Ausbildungsbetrieb (TAB) initiiert. Eine extra dafür mit der Geschäftsleitung gegründete Arbeitsgruppe unterstreicht deutlich, welchen Stellenwert die Nachwuchsförderung und Ausbildung in unserem Betrieb hat. Dank enger Zusammenarbeit, Entwicklung von Ideen und kritischem Austausch erhielten wir im Dezember 2023 von HotellerieSuisse das Label TOP-Ausbildungsbetrieb (TAB), Stufe 1.



Angebote

Auf Erfolgskurs mit internationalen Gästen

Unsere fundamentalen Werte – Leidenschaft, Wertschätzung und Verantwortung – haben es uns gestattet, erfolgreich auf das sich verändernde Reiseverhalten und den damit einhergehenden Wandel der individuellen Bedürfnisse unserer internationalen Gäste einzugehen und das Angebot entsprechend den Zielgruppen anzupassen.

Unsere Zimmer und Suiten

Im Juni 2023 schrieb das Dolder Grand Erfolgsgeschichte: Der Monat ging als umsatzstärkster in die Hotelhistorie ein. Und auch der Juli 2023 war bemerkenswert, denn in diesem Monat konnten wir gleich zwei beeindruckende Rekorde verzeichnen: Erstmals erreichten wir einen tagesbasierten durchschnittlichen Zimmerpreis (ADR) von über CHF 1'000.00 sowie einen Monats-Suiten-Umsatz von über CHF 1Mio. Diese herausragenden Zahlen sind das Ergebnis der Rückkehr von Delegationen, der fortgesetzten Präsenz prominenter Gäste aus der Unterhaltungsbranche sowie einer gesteigerten Nachfrage im Segment MICE und bei Aufenthalten mit medizinischem Hintergrund. Ein innovatives Reaktivierungsprogramm speziell für unsere anspruchsvollen High-End-Kunden wurde erfolgreich umgesetzt. Dieses Programm, initiiert vom Butler & Guest Experience Team, führte zu zusätzlichen Zimmerverkäufen und trug entscheidend zu einer kontinuierlichen Belegung sowie zu einer gesteigerten Durchschnittsrate bei den Suiten in Höhe von CHF 3'818.00 bei. Diese Strategie unterstreicht unser Engagement für ein erstklassiges Gästerlebnis und positioniert das Dolder Grand als bevorzugte Adresse für anspruchsvolle Reisende auf höchstem Niveau. Gesamtheitlich lag die Jahresauslastung aller Zimmerkategorien bei 62,01%.

An Ostern präsentierte die Floristik in der Steinhalle das jährliche Blumen-Ei, das an das Kunstwerk Big Sur von Peter Shire angelehnt war. 12'000 echte Nelken steckten in der 3,5 Meter hohen Osterbotschaft.



Kunst Osterei - Big Sur

Innovation zeigte sich im Mai 2023, als die Rooms Division einen bedeutenden Schritt in Richtung künstliche Intelligenz (KI) machte und eine Vorreiterrolle in der Schweizer Fünfsterne-Hotellerie übernahm. Der entscheidende Zeitgewinn durch den Reinigungsroboter ermöglicht es unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sich ihrer Gastgeberrolle intensiver zu widmen. Zudem bekräftigt die avantgardistische Initiative unser Engagement für die kontinuierliche Optimierung des Gästelerlebnisses, und sie zeigt unsere fest verankerte Überzeugung, dass Innovation ein entscheidender Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens ist.

Im Juni 2023 erweiterte das Dolder Grand seine Fahrzeugflotte, um seinen Gästen ein Höchstmass an luxuriöser Mobilität zu bieten. Der Fuhrpark wurde mit dem BMW X4 Cabrio und einem Rolls Royce ergänzt. Gebrandete E-Bikes wurden unseren Gästen als nachhaltige Fortbewegungsmöglichkeit angeboten.



Bang & Olufsen in der Carezza Suite

Der Roll-out von TVs und Lautsprechern der Marke Bang & Olufsen in den oberen Zimmerkategorien fand ebenfalls im Juli 2023 statt. Die Premiumgeräte des dänischen Unterhaltungselektronikherstellers bieten unseren Gästen ein unvergleichliches audiovisuelles Erlebnis und unterstreichen unser Bestreben nach unübertroffenem Luxus beim Zimmerprodukt.

Im Dezember 2023 wurde die festliche Jahreszeit im Dolder Grand mit dem jährlichen Weihnachtsbaum und einer imposanten Neujahrsdekoration zelebriert. Die Hotelumgebung wurde in ein stimmungsvolles Ambiente verwandelt und bot damit den Gästen während der Feiertage eine besondere Atmosphäre.

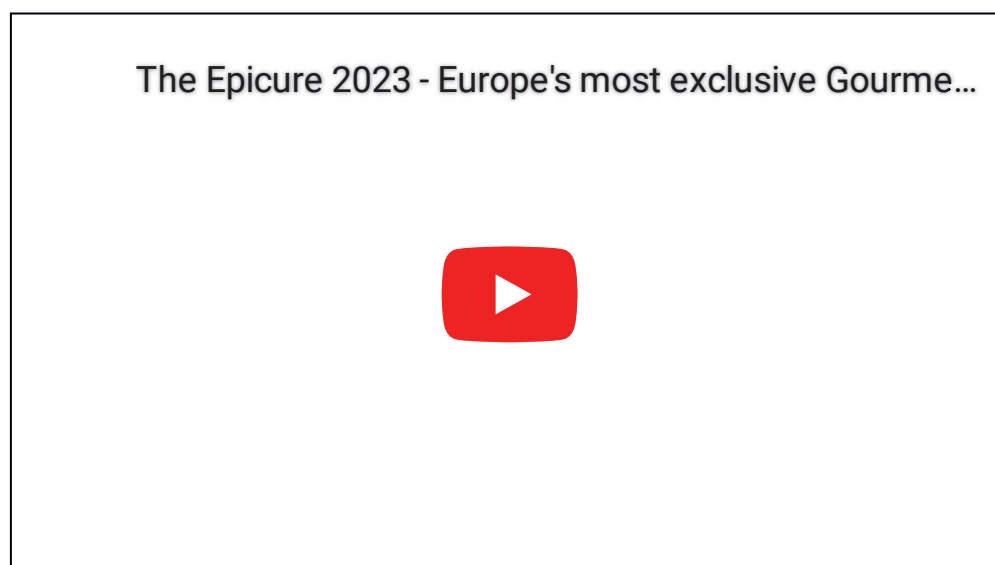
Kulinarische Angebote

Ab April 2023 war die Krug Lounge Teil des Sommerangebots. Insgesamt genossen bis Oktober 2023 auf der Terrasse des The Restaurant mehr als 600 Gäste das Angebot des offenen Ausschanks von Champagnerraritäten mit einer eigens abgestimmten Snack-Karte von Oriental Chef de Cuisine Firas El-Borj und Heiko Nieder.

Das Winterangebot wurde mit dem Krug Chalet auf der Saltz Terrasse, dem typisch britischen Afternoon Tea in unseren Libraries und der Gans to go vervollständigt.

Darüber hinaus führte die Abteilung einen KI-gesteuerten Roboter als Food Runner zwischen der Hauptküche und der Canvas Bar & Lounge ein. Durch diesen technischen Fortschritt können unsere Gäste schneller bedient werden, und unsere Mitarbeitenden haben auch hier mehr Zeit für einen personalisierten Service.

Das Geschäftsjahr 2023 war auch geprägt von einer Anzahl an Veranstaltungen und Kooperationen. Vom 27. Juni bis 2. Juli 2023 durften wir zur 8. Ausgabe des Gourmetfestivals «THE EPICURE» Spitzenköche mit insgesamt 27 Michelin-Sternen und über 700 Gäste begrüßen. Neben Sternekoch Heiko Nieder sorgten zwölf Gastköche aus Europa, Asien und Mexiko für aussergewöhnliche Geschmackscreationen und kulinarische Erlebnisse. An insgesamt fünf Abenden zauberte Heiko Nieder mit jeweils einem 3-Sterne-Gastkoch ein 8-Gang-Menü. 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 mit neu gestalteten Live-Cooking-Stationen. Um die Gastköche bekanntzugeben und um unsere Partner des «THE EPICURE» zu würdigen, wurde am 18. April 2023 die Matinée aus der Taufe gehoben. Sinnbildlich für die kulinarische Vielfalt beim Gourmetfestival wurden 50 Gästen und Medienschaffenden im The Restaurant Gerichte aus allen F&B-Outlets des Dolder Grand serviert.



The Epicure 2023

Dank des ausgezeichneten Feedbacks der Fluggäste wurde die Zusammenarbeit zwischen Singapore Airlines und dem Dolder Grand um ein weiteres Jahr, nämlich bis Juni 2024, verlängert. Passagierinnen und Passagiere in der Business- und First Class kommen weiterhin bei allen Direktflügen von Zürich nach Singapur in den Genuss der Gourmetküche von Heiko Nieder.

Die Weihnachtszeit im Dolder Grand war von magischen Momenten geprägt. Der überdimensionale Adventskalender des finnischen Künstlers Jani Leinonen erfreute unsere Gäste mit einem täglichen Lichtspektakel. Zwischen dem 1. und 24. Dezember 2023 erstrahlte jeden Abend um 18.00 Uhr ein neuer Lichtwürfel und versinnbildlichte einen erfüllten Wunsch von Menschen in Not. Zur festlichen Umrahmung der Installation servierte die Canvas Bar & Lounge Eierlikör bei weihnachtlicher Musik.



Adventskalender des finnischen Künstlers Jani Leinonen in der Canvas Bar & Lounge

Saisonale Pop-ups

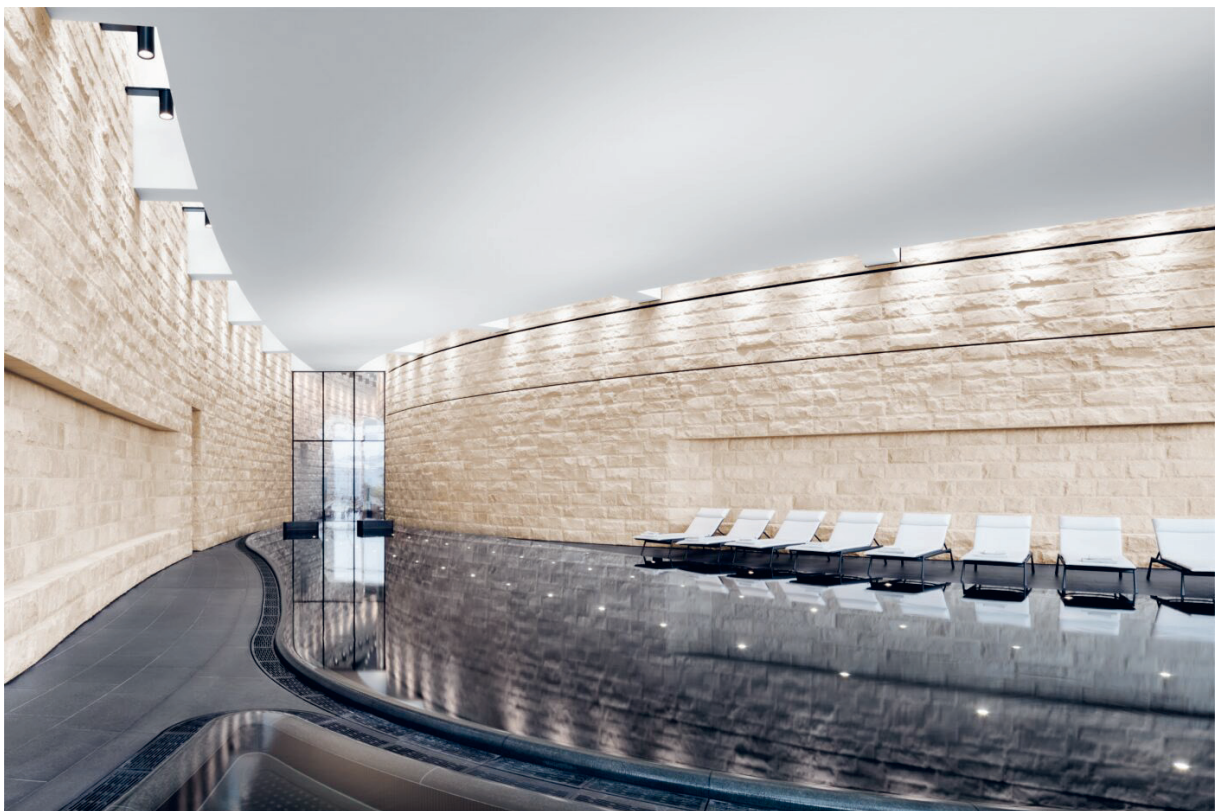
Unsere Gäste erfreuten sich 2023 an den verschiedenen Pop-up-Konzepten von Culinary Director Heiko Nieder. Bis Ende Januar 2023 wurden in der «Dolder Lodge meets St. Moritz» alpine Gerichte serviert. Die Kulisse spiegelte den Glanz und Glamour des Engadiner Nobelskiorts St. Moritz wider. Nach dem Umbau der Pop-up-Küche zog der «The Lobster Club» von April bis August 2023 in die Lokalität. Aufgetischt wurde eine exquisite Auswahl an Meeresfrüchten und Hummer, umrahmt von der Street Art des Künstlers Boogie. Im Herbst 2023 hiess es in der Pop-up Location «Darling, where is the beef?». Das Konzept der «The Grand Meatery» Steak- und Fleischgerichte im geschmacklichen Stil von The Restaurant. Ab November 2023 entführte die Dolder Lodge unsere Gäste geschmacklich erneut in die Berge.

Meetings und Events

Im Jahr 2023 fanden im Dolder Grand eine Vielzahl von Privat- und Firmenveranstaltungen statt. Hervorzuheben ist, dass auffallend viele Trauungen und Hochzeiten abgehalten wurden. Diese Tatsache unterstreicht die Attraktivität und Beliebtheit des Hotels als Traum Location für besondere Anlässe.

Wellness und Wellbeing

Im Jahr 2023 lag ein besonderer Fokus auf der kontinuierlichen Verbesserung unseres Spa-Angebots. Dies umfasste die Implementierung eines neuen Spa Menu, die im Jahr 2022 begonnene Positionierung der neuen Kosmetiklinie Margy's Monte Carlo und die Einführung neuer Day-Spa-Angebote sowie erweiterter Life Balance Packages, einschliesslich der Neugestaltung der Meditation of the Senses.



Um den Komfort unserer Gäste zu erhöhen, haben wir den Chillout- und Poolbereich umgestaltet und die Anzahl der Liegemöglichkeiten mit der Erweiterung um zehn Liegen erhöht. Das verbesserte Gästelerlebnis wurde durch den Austausch der vorhandenen Cardio-Geräte im Fitnessstudio gegen die neueste Linie sowie die erfolgreiche Einführung der neuen Kaviar-Produktpalette von La Prairie im Spa Shop ergänzt. Darüber hinaus führten wir zwischen Februar und März 2023 eine dreiwöchige Spa-

Revision durch. Im selben Zeitraum wurde die Neugestaltung von Fitnessbereich, Waiting Lounge, En-Vogue-Bereich und Backoffice angegangen. Diese Massnahmen wurden mit dem «Best Spa Award 2023» gewürdigt.

Besonders erfreulich war die deutliche Steigerung der Anzahl von Hotelgästen, die unser Spa besuchten. Im Jahr 2023 verzeichneten wir fast 23'000 Eintritte von Hotelgästen, was einem Anstieg von 6 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Tagesgäste und Spa Members blieb dagegen stabil. Für unsere 250 Spa Members organisierten wir im Lauf des Jahres sechs Veranstaltungen, darunter drei Vorträge zum Thema Wellness und Wellbeing sowie eine sechswöchige Boot Camp Challenge. Zusätzlich wurden über das Jahr verteilt verschiedene Member Events organisiert.

Aufgefallen

«blooms» – Die Vision geht weit über Nachhaltigkeit hinaus

Nach sechsmonatiger Bauzeit eröffnete das Dolder Grand im August 2023 ein neues Lifestyle-Restaurant im Freien. Nach der erfolgreichen Eröffnung des Omakase-Restaurants MIKURIYA Ende Dezember 2022 erweiterte das Dolder Grand mit dem «blooms» die gastronomische Vielfalt im Hotel. Ein einmaliges Erlebnis in der Natur und an der frischen Luft für Hotelgäste, Zürcherinnen und Zürcher sowie die Nachbarschaft. Am Waldrand und umgeben von Gemüsebeeten, Kräutern und Beerenstauden, bietet das «blooms» eine Outdoor-Küche zum Geniessen und Relaxen. Im dauerhaften Gartenrestaurant werden leichte, raffinierte Kreationen – vegetarisch/vegan, biologisch-dynamisch, regional und saisonal – von Heiko Nieder und seinem Team zubereitet. Der terrassenförmig angelegte Gemüsegarten bietet Platz für 36 Gäste. Die Tische sowie die Küche sind mit Sonnensegeln überbaut. Die leichten, modernen und unkomplizierten Gerichte werden im geschmacklichen Stil von The Restaurant zubereitet. Dazu gibt es sommerliche Garden Vibes bei einem Glas Rosé.



Neues Restaurant Angebot im Dolder Grand - blooms

Betrieb

Sichtbarkeit und Kontinuität

Im Geschäftsjahr 2023 konnte das Dolder Grand seine Präsenz in den Zielmärkten USA und Golfstaaten enorm ausbauen. Die beiden Märkte überholten erstmalig den bis dato wichtigsten Markt – die Schweiz. Dank der kontinuierlichen Bearbeitung der Märkte durch Sales & Marketing konnten Gäste von den Dienstleistungen des Dolder Grand überzeugt werden.

Unser Auftritt

Nach dem Soft Opening des neuen Omakase-Restaurants MIKURIYA im Dezember 2022 lancierte das Marketing mit grossem Erfolg eine vollumfängliche Kampagne für das Restaurant. Dies hatte zur Folge, dass das Restaurant binnen kürzester Zeit für mehrere Monate ausgebucht war.

Im gleichen Monat arbeitete die Abteilung am neuen Branding der wieder befüllbaren Annehmlichkeiten auf den Zimmern, welches das zeitgenössische Image des Dolder Grand widerspiegelt.

Die im Februar 2023 überarbeitete Event-Sales-Broschüre und der im September 2023 produzierte Hochzeitsfilm «Wedding Eve» zeigen die Vielfältigkeit innerhalb des Hauses und präsentieren Zürich als Eventdestination.

Ein wichtiger Schritt im Interesse von Nachhaltigkeit, Innovation und Digitalisierung wurde im April 2023 mit dem Onlinegeschäftsbericht umgesetzt. Ein ansprechendes und interaktives Layout bildet das Geschäftsjahr der Dolder Hotel AG digital ab und verbessert dadurch die Benutzererfahrung (User Experience). Der Bereich des Direktmarketings wurde mit einer grossen postalischen Kampagne, abzielend auf Ressourcenschonung, optimiert.

Den Monat August 2023 nutzte das Marketing, um mit Starfotograf Taiyo Onorato für das anstehende Jubiläumsjahr 2024 eine neue fotografische Interpretation des Hauses umzusetzen.



Künstlerische Interpretation des Dolder Grand von Starfotograf Taiyo Onorato

Der Sommermonat stand zudem im Zeichen der Prämierung zum «Hotel des Jahres». Auch dieser Anlass wurde genutzt, um neues Bild- und Videomaterial zu produzieren. Parallel wurde die Auszeichnung auf allen Kanälen kommuniziert, und das Dolder Grand wurde als Zürcher Food-Destination mit 64 Gault-Millau-Punkten positioniert.

Seit November 2023 sind ansprechende Reels im Stil von Wes Anderson auf Instagram und TikTok zu sehen.



@thedoldergrand

It's tea time! Indulge in the timeless tradition of #EnglishAfternoonTea in our cozy libraries. Immerse yourself in the world of fine English tea compositions, delectable culinary creations, and the inviting warmth of a crackling fire. Experience the essence of casual #Britishness with us.
original sound - Luxury Hotel The Dolder Grand

Gemeinsame Projekte mit Partnern wie dem Zurich Film Festival (ZFF), Pink Ribbon, Krug, BMW sowie Singapore Airlines konnten erfolgreich umgesetzt werden.

Durch die Optimierung im Bereich SEO/SEA/SEM blieb das Dolder Grand wettbewerbsfähig und konnte die Anzahl an Direktbuchungen (66'898) sowie den Websiteumsatz (CHF 17'424'422) gegenüber dem Vorjahr steigern.

Highlights in den Medien

2023 konnten wir mit Unterstützung unserer sechs PR-Agenturen in den Märkten Schweiz, Deutschland, USA, Grossbritannien, Golfstaaten und GUS die Beziehungen zu den Medienschaffenden unserer definierten Zielmärkte weiter ausbauen. Das Jahr über durften wir mehr als 130 nationale und internationale Journalistinnen und Journalisten von renommierten Publikationen wie «Forbes», «Robb Report», «Travel + Leisure», «Vogue» sowie «Gault-Millau» bei uns begrüßen. Zu unseren Partnern zählten Condé Nast Deutschland, Falstaff, Ringier und Goldbach, mit denen wir Anzeigenkampagnen, Advertorials und Events umsetzten.

Unsere Social-Media-Kanäle trugen auch 2023 zu einem sehr positiven Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit bei.

Die Entwicklung über das Jahr hinweg war sehr gut, und die Followerzahl auf Instagram, dem für das Dolder Grand wichtigsten Account, ist auf über 68'000 Followerinnen und Follower angewachsen. Der Account erreichte Nutzerinnen und Nutzer in Städten wie Zürich, München, London, New York und Dubai. Die Standorte decken sich auch hier mit unseren Zielmärkten.

Sales-Aktivitäten

Das proaktive Verkaufsteam hat im Geschäftsjahr 2023 das Potenzial der Präsenz in allen Zielmärkten maximal ausgeschöpft und die Kundenbindungen zwischen dem Dolder Grand und den gewinnbringenden Kontakten im In- und Ausland weiterhin nachhaltig gestärkt. Der Fokus lag dabei auf einer systematischen, bestands- und neukundenorientierten Marktbearbeitung in den Segmenten FIT, Corporate und Group. Ausgewählte Luxusmessen, Roadshow- und Showcase-Formate sowie Sales Calls mit den wichtigsten Kooperationspartnern wurden intensiv für die Marktbearbeitung und -durchdringung genutzt. Weiter besuchten viele lokale und internationale Travel Advisors und Event Planners das Dolder Grand für eine Site Inspection oder für exklusive Familiarization Trips.

Technischer Unterhalt

Auch 2023 investierte das Dolder Grand kontinuierlich in die Modernisierung und Verbesserung des technischen Betriebsunterhalts, um das Gästeerlebnis zu optimieren sowie die Funktionalität für Operative und Corporate Services auf dem neuesten Stand zu halten. Dafür wurden im Lauf des Jahres 104 Zimmer grundgereinigt, zehn unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlagen (USV) ausgetauscht. Zudem wurde in die Heizung ein Zweistoffbrenner integriert, und nach einem Defekt wurde die Expansionsanlage komplett erneuert.

Im Zuge der Ressourcenschonung wurde die Beleuchtung im Dolder Grand Spa, in der Steinhalle, in den Libraries und in der Maestro Suite von Halogen- auf LED-Spots umgestellt.

Eines der grösseren Projekte des Jahres 2023 umfasste einen mehrwöchigen Umbau und die Installation einer hochmodernen Lüftungsanlage in der Pop-up-Küche. Darüber hinaus wurde eine umfassende Spa-Revision durchgeführt, die nicht nur eine Neugestaltung des Coiffeurs En Vogue, des Spa Cafés und des Backoffices umfasste, sondern auch eine erhebliche Verbesserung des Gästekomforts und des Arbeitsklimas mit sich brachte.

Im Zuge unserer Bemühungen, eine angenehmere und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung für unsere Mitarbeitenden zu schaffen, haben wir mobile Arbeitsplätze und höhenverstellbare Tische eingeführt. Diese Massnahme zählt auf das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden ein und unterstreicht unser Engagement im betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM). Mit einer neuen Schliessanlage für den Back-of-House-Bereich konnte die Sicherheit verbessert und die Effizienz der operativen Abläufe gesteigert werden. Gerade Zugänge zu sensiblen Bereichen lassen sich dank der Anlage besser kontrollieren und bei Bedarf auslesen.

Die Leistungsfähigkeit der IT-Systeme im ganzen Hotelbetrieb wurde durch eine neu implementierte Serverinfrastruktur (UCS) optimiert. Auch beim technischen Unterhalt unterstreichen die getätigten Investitionen in moderne Technologien unser Engagement für Spitzenleistung, Ressourcenschonung und Bereitstellung einer erstklassigen Infrastruktur für alle Interessengruppen.

Aufgefallen

«**Wedding Eve**»

Auf leisen Sohlen, gehüllt in ein zartes Spitzenkleid, schwebt eine junge Frau in völliger Abgeschiedenheit durch die langen Gänge eines Hotels, vorbei an Kronleuchtern und grosszügigen Hortensienarrangements. Sie läuft die Stufen im imposanten Treppenhaus hinunter, bewundert ein riesiges Glaskunstwerk mit der Inschrift «Amore», bevor sie einen reich geschmückten Ballsaal betritt, dessen weisse Blumendekoration und strahlendes Kerzenlicht alles erhellen und in ihr Träume von der eigenen Hochzeit wecken. Dies ist das Szenario des neuen Imagefilms «Wedding Eve», den der Filmkünstler Luzian Schlatter für das Dolder Grand gedreht hat.

Auszeichnungen

2023 – Das Jahr der Auszeichnungen

Gleich drei wichtige nationale Auszeichnungen konnte sich das Dolder Grand 2023 sichern. Zum 13. Mal in Folge hat uns die «SonntagsZeitung» zum besten Stadthotel der Schweiz gekürt. Beim Hotelrating «Bestes Stadthotel» des Wirtschaftsmagazins «Bilanz» konnten wir uns gegenüber dem Vorjahr um eine Position auf Platz eins in der Schweiz verbessern und landeten im Europavergleich auf dem dritten Platz.

Gault-Millau hat uns nach 2016 zum zweiten Mal zum «Hotel des Jahres» gekürt. Im Zuge dieser Auszeichnung erhielt das Dolder Grand neue Gault-Millau-Punkte für seine Restaurants. Das Omakase-Restaurant MIKURIYA wurde mit 16 Gault-Millau-Punkten, das Restaurant Saltz mit 15 Gault-Millau-Punkten und das Gartenrestaurant «blooms» mit 14 Gault-Millau-Punkten gewürdigt.

Zudem wurden wir bei den Readers' Choice Awards 2023 von «Condé Nast Traveler» als «Top Hotel in Europa» (Platz eins in Zürich, Platz vier weltweit) geehrt.

Weitere Anerkennungen erhielten wir von den Swiss Wedding Awards als «Beste Hochzeitslocation 2023», von den Swiss Bar Awards für die Canvas Bar & Lounge als «Beste Bar», und das Dolder Grand Spa erhielt den «Best Day Spa Award». Im Verlauf des Jahres gab es auch individuelle Auszeichnungen: Im Juli 2023 wurde unser Kochlehrling Fynn Thielen als Jahrgangsbester im Kanton Zürich geehrt, im September erhielt Katharina Sarrot von Gault-Millau die Auszeichnung «Jung-Sommelière 2024» und im Oktober wurde Stella Sotnikow von der AICR zum «Best Receptionist of the Year 2023» gekürt.

Aufgefallen

Forbes Travel Guide

Als einzigem Hotel in Zürich verlieh uns der Forbes Travel Guide den «Forbes 5-Star Award».



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 2023 erneut zahlreiche Massnahmen. Die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele ist weiterhin ein langfristiger und nie endender Prozess, der stetig viele Veränderungen erfordert.

esg2go-Nachhaltigkeitsrating und -Reporting

esg2go ist ein Rating- und Reportingsystem für KMU, das eine quantitativ gestützte Standortbestimmung der Nachhaltigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, ESG) bietet. Das Reporting erlaubt dem Hotel eine transparente Berichterstattung sowie die Durchführung kontinuierlicher Verbesserungen. Das esg2go-Nachhaltigkeitsrating und -reporting der Dolder Hotel AG ist [hier](#) abrufbar.

EarthCheck

Unser Nachhaltigkeitsmanagementsystem wurde im Dezember 2023 zum vierten Mal in Folge von [EarthCheck](#) 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 2023 generierten wir mit Gästebeiträgen zu [«Cause We Care»](#) CHF 128'453.00 für Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Das Dolder Grand verdoppelte diese Summe. Somit befanden sich CHF 256'906.00 im Klimafonds – ein Betrag, der für Klimaschutz und Nachhaltigkeit mobilisiert wurde. Mit CHF 64'226.50 konnten über das Projekt [«Zurück zur Grünen Insel»](#) in Madagaskar rund 2'245 Tonnen CO₂-e nachhaltig reduziert werden. Weitere CHF 192'226.50 wurden in die betriebliche Nachhaltigkeit investiert, und zwar hauptsächlich in die fortgesetzte Umstellung von Halogen auf LED-Leuchtmittel.

Klimabilanzierung

Die bilanzierten Treibhausgasemissionen des Dolder Grand betrugen in Summe rund 3'542 Tonnen CO₂-e, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von rund einem Fünftel entspricht. Ursache hierfür war neben der Steigerung bei den Logiernächten vorrangig auch die Anzahl Events, die neuen Restaurantbetriebe sowie die Entsorgung im Zusammenhang mit dem Umbau des Outdoor-Restaurants sowie die nach COVID-19 wieder normalisierte Mitarbeitermobilität und Geschäftsreisetätigkeit.

Zum Ausgleich der gesamten Emissionen wurde ein entsprechender Beitrag zur Finanzierung von myclimate-Klimaschutzprojekten geleistet.

myclimate Impact Label

Das myclimate Impact Label «Wirkt. Nachhaltig» für Unternehmen berücksichtigt alle relevanten direkten und indirekten klimawirksamen Emissionen aus den jährlichen Aktivitäten eines Betriebs. Diese Menge an CO₂-Emissionen wird über myclimate-Projekte eingespart oder aus der Atmosphäre entfernt und gespeichert. Die Projekte reduzieren nicht nur Treibhausgasemissionen, sondern tragen darüber hinaus zur sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklung bei.

Klimafreundliches Züri mitgestalten

Im Rahmen der myclimate Company Challenge konnten sich Lernende aus Stadtzürcher KMU für den Klimaschutz engagieren und konkrete Projekte entwickeln. Unter insgesamt 32 Projekten mit 210 Teilnehmenden hat das Projekt «Reschte vo Geschter» unserer Lernenden den ersten Platz errungen.

Soziales Engagement

Die Dolder Hotel AG setzte auch 2023 ihr Engagement für die lokale Hilfsorganisation Arche Kinderbegleitung fort. Dabei wurden Früchte und Zwischenmahlzeiten für Kinder, Jugendliche und Begleitpersonen bereitgestellt. Zusätzlich wurde die Bibliothek Seebach mit altersgerechtem Lese- und Spielmaterial ausgestattet. Unsere Weihnachtsgrüsse wurden auch im Jahr 2023 elektronisch versandt, und die eingesparten Kosten wurden an die Winterhilfe Schweiz gespendet. Das Empowerment-Programm der Winterhilfe ermöglicht benachteiligten Kindern den Zugang zu Freizeitkursen.

Aufgefallen

D-Impact-Team

Auch im Jahr 2023 war das D-Impact-Team aktiv. Während der globalen Earth Hour am 25. März 2023 um 20.30 Uhr wurde erneut für eine Stunde die Fassadenbeleuchtung des Dolder Grand ausgeschaltet. Bei der traditionellen «Waldputzete» hat ein Team von Helferinnen und Helfern den Wald rund um das Hotel von Müll befreit. Im Juni 2023 unterstützten acht Freiwillige des D-Impact-Teams die Arche Therapie in Bülach, die in geschütztem Rahmen stationäre und ambulante Therapien sowie IV-Integrationsmassnahmen anbietet.



D-Impact-Team im Hottingen Magazin

Dolder Waldhaus

Erfolgreiche Zwischennutzung

Nach Erhalt des wohlwollenden Vorentscheids der Stadt Zürich konnten wir mit der Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts beginnen. Dieses erreichte einen ersten Meilenstein am 15. Dezember 2023 mit einer Präsentation vor dem Baukollegium der Stadt Zürich. Diese Kommission, bestehend aus externen Fachleuten und Verwaltungsmitgliedern, hat das Projekt im Grundsatz positiv bewertet. Wir gehen daher davon aus, dass die Baueingabe im Lauf des Jahres 2024 erfolgen kann. Das Projekt umfasst neben Hotelzimmern auch Mietwohnungen sowie grosszügige Flächen für die öffentliche Nutzung. Unter anderem ist ein Restaurant geplant, das als Quartiertreffpunkt fungieren wird. Aufgrund dieser Entwicklungen wird die Zwischennutzung im Dolder Waldhaus in Zusammenarbeit mit der Projekt Interim GmbH bis Ende Januar 2026 verlängert. Das Jahr 2023 verlief äusserst erfolgreich, was im zweitbesten Ergebnis seit 2017 resultierte. Alle Zimmer und Wohnräume konnten durchgängig vermietet werden. Dies verweist auf eine unverändert hohe Nachfrage und Beliebtheit des Angebots. Insgesamt 68 der 93 Parkplätze waren vermietet, was einer Auslastung von 73 % entspricht. Bei den Nebenräumen, Lagern, Serviceräumen und Büros gab es vereinzelt freie Kapazitäten.



Bericht zum Geschäftsjahr 2023

Positiver Trend fortgesetzt

Bilanz

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 342,3 Mio. und reduzierte sich gegenüber 2022 um rund CHF 1,1 Mio. oder 0,3 %. Das Umlaufvermögen nimmt um CHF 2,3 Mio. oder 23,7 % zu. Davon entfallen CHF 1,7 Mio. auf die flüssigen Mittel und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Letztere betreffen insbesondere zwei offene Rechnungen für Grossveranstaltungen am Ende des Jahres sowie ausstehende Forderungen aus Kreditkartenzahlungen von Gästen. Diese Zahlungen wurden uns aufgrund der Anzahl Werktage zwischen den Feiertagen erst am 3. Januar 2024 gutgeschrieben. Zudem erhöhen sich die übrigen kurzfristigen Forderungen um CHF 142'000 (Vorauszahlung Kranken- und Unfallversicherung), die Vorräte um CHF 228'000 (Zunahme Gästeartikel) und die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um CHF 155'000 (Abgrenzungen Umsatzrückvergütungen und Gewinnbeteiligung Projekt Interim GmbH).

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich im Jahr 2023 auf knapp CHF 9,1 Mio., wobei es sich um die grösste Investitionssumme seit 2018 handelt.

Für bauliche Investitionen wurden CHF 3,7 Mio. veranschlagt, der Werterhaltung des Dolder Grand flossen CHF 1,6 Mio. zu, und bei den übrigen Sachanlagen in Höhe von CHF 3,7 Mio. sind vor allen Dingen die Investitionen in ein neues Schliesssystem und die neuen Netzwerkswitches auf den Etagen erwähnenswert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Die zur Finanzierung der vorgängig erwähnten Investitionen notwendige Aufnahme von Hypotheken führt gemeinsam mit den geleisteten Amortisationen zu einer Zunahme der kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 8,15 Mio.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten nehmen um knapp CHF 800'000 zu. Diese setzen sich grösstenteils aus den Verbindlichkeiten gegenüber Gästen (Vorauszahlungen) und Quellensteuerämtern (nicht erfolgte Rechnungsstellung) sowie aus Gutscheilverkäufen zusammen.

Während die Verbindlichkeiten gegenüber dem Personal u. a. betreffend Ferien- und Ruhetag Guthaben zunehmen, führen die Auflösung von Garantiezahlungen sowie der Wegfall der Abgrenzung Hypothekarzinsen, die im Vorjahr aufgrund verspäteter Bela-

stung notwendig war, zu einer Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um CHF 131'000.

Aufgrund des vorgängig erwähnten Forderungsverzichts in Höhe von CHF 9,3 Mio. sowie Umbuchungen des Kontokorrents in Höhe von CHF 561'000 nimmt die Verbindlichkeit gegenüber dem Hauptaktionär um insgesamt CHF 9,86 Mio. ab. Nach Verrechnung des erwähnten Jahresgewinnes beträgt das Eigenkapital CHF 25,3 Mio. oder 7,4 % der Bilanzsumme.

Erfolgsrechnung Gesamtgesellschaft

Im Berichtsjahr konnte das bereits äusserst positive Geschäftsjahr 2022 deutlich übertroffen werden. Der Vorjahresvergleich zeigt eine Zunahme um rund CHF 4,4 Mio. oder 6,9 % auf CHF 67,7 Mio. Davon entfallen CHF 2,2 Mio. oder 6,5 % auf die Rooms Division, CHF 2,1 Mio. oder 10,1 % auf die Division Food & Beverage und CHF 0,2 Mio. auf Nebenerlöse und Liegenschaften. Einzig der Spa-Bereich blieb um CHF 158'000 oder 2,8 % unter dem Vorjahresergebnis.

Der vor allem in der Division Food & Beverage anfallende Materialaufwand steigt zwar um CHF 484'000 an, reduziert sich aber in Relation zum zugehörigen Ertrag um 0,6 Prozentpunkte von 30,0 auf 29,4 %.

Der direkte Betriebsaufwand nimmt um 13 % oder CHF 0,8 Mio. zu, was auf nochmals gestiegene Kommissionen sowie auf höhere Aufwendungen in den Bereichen Gästeunterhaltung, externe Limousinen und Blumen/Dekorationen zurückzuführen ist.

Obwohl sich die Personalkosten um CHF 1,65 Mio. oder 5,4 % erhöht haben, reduzieren auch sie sich im Verhältnis zum erzielten Ertrag von 48,4 % im Geschäftsjahr 2022 auf 47,7 % im Berichtsjahr.

Der übrige Betriebsaufwand wächst um knapp CHF 448'000 an. Dabei sind es vor allem die Stromkosten, welche aufgrund der gestiegenen Beschaffungskosten deutlich zugenommen haben, während wir in den Vorjahren von frühzeitig und vertraglich vereinbarten geringen Lieferkosten profitieren konnten. Im Berichtszeitraum erhöhte sich die Aufwandsposition Elektrizität von CHF 1,18 Mio. (2022) auf CHF 1,69 Mio.

Der Zuwachs beim Verwaltungsaufwand beläuft sich auf 1,6 % oder CHF 15'000 und liegt damit unter der durchschnittlichen Jahreststeuerung von 2,1 %.

Nachdem die Zunahme des Unterhaltsaufwands im Vorjahr vorwiegend auf Preiserhöhungen unserer Lieferanten und Partner zurückzuführen war, zeigt sich in diesem Jahr unser Bestreben, unseren Gästen einen Aufenthalt in einer schönen und vor allem auch gut unterhaltenen Umgebung zu ermöglichen. Dabei haben wir davon profitiert,

dass dank der Ertragslage die Erneuerung der für das Gästeempfinden kritischen Infrastruktur vorangetrieben werden konnte. Der Unterhaltsaufwand steigt im Vorjahresvergleich um deutliche 10,7% oder CHF 456'000 und entspricht damit 7,0% des Umsatzes, während im Vorjahr noch 6,7% für den Unterhalt aufgewandt wurden.

Das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen in Höhe von CHF 8,195 Mio. erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 527'000.

Die im Vorjahresvergleich um CHF 543'000 gestiegenen Abschreibungen in Höhe von CHF 12,5 Mio. begründen sich aus den unter der Rubrik Anlagevermögen erfassten umfangreichen Investitionen.

Das Finanzergebnis wird durch zwei gegenläufige Entwicklungen beeinflusst. Einerseits hat die Verzinsung der Darlehen des Hauptaktionärs in absoluten Werten trotz der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (BWO) von 1,25 auf 1,75% im Jahr 2023 infolge des Forderungsverzichts aus dem Vorjahr abgenommen. Andererseits hat der schnelle Anstieg der Darlehenszinsen, in Verbindung mit der Beanspruchung von bestehenden Kreditlinien, zu einer deutlich höheren Zinsbelastung geführt als in den letzten Jahren. Insgesamt hat der Finanzaufwand im Berichtsjahr um rund ein Drittel zugenommen.

Für das Geschäftsjahr 2023 erklärt sich der Hauptaktionär wiederum dazu bereit, auf Forderungen unwiederbringlich zu verzichten. Dieser Forderungsverzicht beläuft sich auf CHF 9,3 Mio. und ist vollumfänglich im ausserordentlichen oder periodenfremden Ertrag enthalten. Zusätzlich sind in der Position auch die durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlten Arbeitgeberbeiträge in Höhe von CHF 488'716 sowie erhaltene Garantiezahlungen in Höhe von CHF 90'386 verbucht.

Aufgrund aller vorgenannten Elemente schliesst das Jahr 2023 mit einem Jahresgewinn von CHF 15'698.

Geldflussrechnung

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2022 um CHF 3 Mio. abgenommen.

Das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen und die Übernahme von Arbeitgeberbeiträgen durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG wirken sich in der Summe mit rund CHF 1 Mio. positiv aus. Dementgegen wirken die um CHF 1,35 Mio. erhöhten Finanzaufwände, die Zunahme Debitoren in Höhe von CHF 1 Mio. und die Abnahme Kreditoren in Höhe von CHF 1,1 Mio. Zudem reduzieren sich die passiven Rechnungsabgrenzungsposten um CHF 510'000.

Im Bereich Investitionen sind die bereits unter der Rubrik Anlagevermögen erwähnten Sachverhalte nochmals in anderer Form dargestellt. Dasselbe gilt für den Bereich Finanzierung. Auch sind hier die vorgängig erwähnten Transaktionen im langfristigen Fremdkapital erneut aufgeführt.

The Dolder Grand

Die Zahl der Übernachtungen stieg um 829 oder 1,34 % auf 62'754 und die Anzahl der verkauften Zimmer um 1'719 oder 4,54 % auf 39'609, was einer durchschnittlichen Belegung von 62.01% entspricht (Vorjahr: 59,3 %). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der durchschnittliche Zimmerpreis um CHF 19 auf CHF 861. Der Ertrag der Rooms Division erhöhte sich insgesamt um knapp CHF 2,2Mio. oder 6,51% auf CHF 35,7Mio. Die Umsatzsteigerung der Division Food & Beverage von CHF 2,15Mio. auf CHF 23,3 Mio. ist teilweise auf die gestiegenen Übernachtungszahlen zurückzuführen. Der wesentliche Beitrag stammt jedoch vom Eventbereich mit einem Ertrag von CHF 8,1Mio. (Vorjahr: CHF 6,2Mio.). Im Gegensatz zu den Erträgen der beiden vorgängig erwähnten Profitcenters reduziert sich der Ertrag im Spa-Bereich um über 2,8 %. Er beläuft sich auf CHF 5,5Mio. und nimmt somit um CHF 158'000 ab.

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

Die Personalkosten steigen zwar um CHF 1,6 Mio. oder 5,3 %, belaufen sich im Berichtsjahr in Relation zum Umsatz jedoch auf 47,35 % (Vorjahr: knapp unter 48,1%), was einer Verbesserung von knapp 0,75 Prozentpunkten entspricht.

Auch die übrigen Aufwandspositionen wurden bereits in der Erfolgsrechnungsübersicht kommentiert. Für das Dolder Grand ergibt sich ein betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen in Höhe von CHF 8,27Mio. Dieses fällt damit um rund CHF 0,5Mio. besser aus als das Vorjahresergebnis. Nach Abschreibungen und Finanzergebnis resultiert für The Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 8,91Mio. (Vorjahr: 6.94 Mio.)

Dolder Waldhaus

Aus dem Zwischennutzungsvertrag für das Dolder Waldhaus mit der Projekt Interim GmbH ergaben sich für das Berichtsjahr gewinnbasierte Mieteinnahmen im Umfang von knapp CHF 129'000 (Vorjahr: CHF 66'000). Nach dem Gewinnrückgang im Vorjahr, der auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen war, wurden Anfang des Berichtsjahres die Verträge mit den Zwischennutzern angepasst. Die positiven Auswirkungen entsprechen den Erwartungen, und der Gewinn bewegt sich wieder im Rahmen

der Jahre 2018–2021. Die Einnahmen wurden wie in den Vorjahren vollständig zur Finanzierung allfällig unabwendbarer Renovationsmassnahmen im Dolder Waldhaus zurückgestellt.

Liegenschaften

Im Lauf des Geschäftsjahres wurden erstmalig seit Wiedereröffnung im Jahr 2008 die Mietzinspreise für die Personalunterkünfte angepasst. Diese Mehrerlöse tragen dazu bei, dass sich das Nettoergebnis von CHF 562'000 aufgrund der erhöhten Hypothekarzinsen nur um CHF 88'000 im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

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	2023 CHF	2022 CHF
Jahresergebnis	15'698	30'530
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-524'102	-554'632
Bilanzverlust	-508'404	-524'102
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2023 in Höhe von CHF 508'404 auf die neue Rechnung vorzutragen:		
Bilanzverlust per 31.12.2023	-508'404	
Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.		

Kennzahlen

Kennzahlenübersicht

Dolder Hotel AG	2023	2022	2021
Logiernächte	62'754	61'925	55'859
Belegte Zimmer	39'609	37'890	33'547
Umsatz in Mio. CHF	67.69	63.33	54.55
EBITDA in Mio. CHF	8.195	7.668	5.500
EBITDA in %	12.1	12.1	10.1
Cashflow in Mio. CHF	2.204	5.185	6.140
Cashflow in %	3.3	8.2	11.3
Bilanzsumme in Mio. CHF	342.270	343.391	353.332
Eigenkapital in Mio. CHF	25.313	25.297	25.266
Eigenkapital in %	7.4	7.4	7.2

Bilanz

Bilanz per 31.12.2023

Dolder Hotel AG	Ziffer		31.12.2023 CHF		31.12.2022 CHF
Aktiven					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			4'342'503		3'138'875
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			2'848'333		2'302'225
Forderungen gegenüber Dritten		3'083'333		2'716'225	
Delkredere	<u>1.3</u>	-235'000		-414'000	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten			969'154		826'977
Vorräte	<u>1.4</u>		2'339'867		2'111'902
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			1'360'933		1'205'935
Total Umlaufvermögen			11'860'790		9'585'914
Anlagevermögen					
Beteiligungen	2.1		2		2
Sachanlagen	<u>1.5</u>		328'366'832		333'146'355
Betriebsliegenschaften		306'671'454		315'824'435	
Wohnliegenschaften		9'293'423		9'475'729	

Mobilien		12'401'955		7'846'191	
Immaterielle Anlagen			2'042'060		658'375
Total Anlagevermögen			330'408'894		333'804'732
Total Aktiven			342'269'684		343'390'646
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten			3'818'435		3'843'215
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	<u>2.3</u>		74'050'000		65'900'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten			9'129'342		8'336'609
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			4'953'468		5'084'902
Total kurzfristiges Fremdkapital			91'951'245		83'164'726
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	<u>2.3.1</u>		224'554'689		234'415'552
Übrige langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	<u>2.4</u>		145'406		207'722

Langfristige Rückstellungen			305'748		305'748
Total langfristiges Fremdkapital			225'005'843		234'929'022
Total Fremdkapital			316'957'088		318'093'748
Eigenkapital					
Aktienkapital			24'000'000		24'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven			1'821'000		1'821'000
Verlustvortrag		-524'102		-554'632	
Jahresgewinn		15'698		30'530	
Bilanzverlust			-508'404		-524'102
Total Eigenkapital			25'312'596		25'296'898
Total Passiven			342'269'684		343'390'646

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Dolder Hotel AG	Ziffer	2023 CHF	2022 CHF
Rooms		35'696'365	33'515'629
Food & Beverage		23'262'111	21'127'957
Spa		5'516'365	5'674'377
Liegenschaften & Vermietungen		2'776'704	2'675'930
Nebenerlöse		439'886	332'486
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.6	67'691'431	63'326'379
Materialaufwand		-6'828'921	-6'344'786
Direkter Betriebsaufwand		-6'989'836	-6'186'652
Personalaufwand		-32'270'474	-30'624'015
Übriger Betriebsaufwand		-7'595'208	-7'147'448
Verwaltungsaufwand		-970'302	-955'463
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-4'706'252	-4'249'795
Liegenschaftsabgaben		-135'330	-150'069
Total übriger Betriebsaufwand		-13'407'092	-12'502'775
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		8'195'108	7'668'151
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1.5	-12'483'455	-11'940'213
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-4'288'347	-4'272'062

Finanzertrag		48'187	21'574
Finanzaufwand		-5'576'482	-4'187'883
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-9'816'642	-8'438'371
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	2.5	9'879'102	8'528'069
Jahresergebnis vor Steuern		62'460	89'698
Direkte Steuern		-46'762	-59'168
Jahresgewinn		15'698	30'530

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Dolder Hotel AG	2023 CHF	2022 CHF
Geschäftstätigkeit		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	8'195'108	7'668'151
Arbeitgeberbeiträge durch Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG	488'716	0
Garantiezahlungen	90'386	90'000
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	0	38'069
Bezahlter Finanzaufwand	-2'119'761	-1'194'759
Bezahlter Finanzaufwand Aktionärsdarlehen	-3'315'535	-288'7550
Steuern	-46'762	-59'168
Zunahme (-) / Abnahme (+) Debitoren	-1'249'146	-223'911
Zunahme (-) / Abnahme (+) Vorräte	-227'966	-153'538
Bildung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-247'998	-327'380
Zunahme (+) / Abnahme (-) Kreditoren	767'953	1'856'865
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-131'434	378'266
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)	2'203'561	5'185'045
Investitionen Umbau		
Dolder Grand Restaurants	-2'026'567	297'578
Planung Dolder Waldhaus	-1'507'540	-83'644
Liegenschaften	-174'616	-68'496

Investitionen Werterhaltung		
Zimmer	-428'825	-462'918
Öffentliche Räumlichkeiten	-415'658	-241'690
Spa	-790'988	-239'582
Fahrzeuge	0	343'975
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-3'743'423	-1'862'952
Verkauf aus Anlagevermögen	0	1'899'941
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9'087'617	-1'700'894
Finanzierung		
Aufnahme (-Tilgung) Hypotheken Hotel	8'150'000	-3'850'000
Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	-62'316	207'722
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'087'684	-3'642'278
Veränderung flüssige Mittel	1'203'628	-158'127
Veränderung flüssige Mittel		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	3'138'875	3'297'002
Zunahme flüssige Mittel	1'203'628	-158'127
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende	4'342'503	3'138'875

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

	31.12.2023	31.12.2022
Euro	0.950	0.980
US Dollar	0.850	1.000

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

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 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

Aufgrund der nicht gegebenen personellen oder finanziellen Beherrschung der vorstehenden Beteiligungsgesellschaften haben wir auf eine Konsolidierung verzichtet.

2.2 Forderungen/Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	53'181	-188'919

2.3 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
gegenüber Dritten	64'050'000	62'900'000
gegenüber Nahestehenden	10'000'000	3'000'000