



viva luzern

Finanzbericht 2023

Im Alter zuhause.

Inhalt

Lagebericht	3
Bilanz	5
Erfolgsrechnung	7
Geldflussrechnung	8
Anhang	9
Antrag zum Vortrag des Bilanzverlusts auf neue Rechnung	18

Lagebericht

Geschäftsverlauf

Die finanzielle Führung des Unternehmens gestaltet sich weiterhin trotz insgesamt guter Nachfrage herausfordernd. Neben den teilweise stark gestiegenen Sachkosten führt der anhaltende Mangel an qualifiziertem Personal zu einem intensiven Wettbewerb um Fachkräfte; dazu kommt eine nachhaltig hohe Absenzenquote. Dies führt insgesamt zu steigenden Personalkosten. Infolge knapper Personalressourcen konnten teilweise Betten nicht belegt werden. Der Abbau des Langzeitangebots im Viva Luzern Eichhof, Haus Aquamarin, war zudem mit einmalig hohen Schliessungskosten verbunden. Die fehlenden Erträge konnten auch darum trotz grosser Anstrengungen und aktivem Management auf der Kostenseite nicht kompensiert werden. Das Unternehmen schliesst das Geschäftsjahr daher mit einem deutlichen Verlust ab.

Per 1. Januar 2023 hat Roger Meier seine Stelle als Betriebsleiter Viva Luzern Staffelnhof angetreten. Am 1. August 2023 startete Christian Bünler als neuer Betriebsleiter Viva Luzern Eichhof und ersetzte Joel Früh. Max Arnold, Leiter Human Resources, hat sich entschieden, Viva Luzern per Ende August 2023 zu verlassen. Seine Rolle wird seither ad interim von Martin Gnos übernommen. Die vakante Stelle wird per 1. Mai 2024 durch Markus Zimmerli wieder besetzt. Per 31. Dezember 2023 hat Doris Fankhauser ihre Aufgabe als Betriebsleiterin Viva Luzern Wesemlin abgegeben, seit 1. Januar 2024 leitet Simon Vonmoos den Betrieb.

Das ganze Jahr war durch umfangreiche

Projektarbeit in allen Fachbereichen geprägt. Die Reorganisation der Supportdienstleistungen in den Bereichen Human Resources, Bewohneradministration und IT kann planmässig per 1. Januar 2024 umgesetzt werden. Die Einführung eines neuen ERP-Systems per 1. Januar 2024 hat stark beschäftigt; dazu kamen die Schaffung eines neuen Personalpools, die Einführung eines zentralen RAI-Managements und die Etablierung eines neuen Stellenplaninstruments. Weiter wurden die notwendigen Massnahmen zur Umsetzung des neuen Datenschutzgesetzes und die Weiterführung der in der IT-Strategie formulierten Umsetzungsprojekte (Kommunikationslösungen, IT-Security usw.) umgesetzt. Grosses Engagement verlangte auch das Projekt «Alterswohnen integriert» der Stadt Luzern. In den Betrieben wurde die Einführung des Gastronomiekonzepts stark vorangetrieben. Das Jahr war auch geprägt durch das 50-Jahr-Jubiläum im Viva Luzern Eichhof, das mit diversen Aktivitäten begangen wurde. Die laufenden Immobilienprojekte (ewl-Areal, Haus Bernarda) wurden weiter konkretisiert.

Mitarbeitende von Viva Luzern

Der Personalbestand umfasste im Jahresdurchschnitt 2023 total 984 Vollzeitstellen. Diese verteilten sich auf 1'180 Mitarbeitende, davon 164 Lernende.

Risikobeurteilung und -management

Die Risiken und das interne Kontrollsystem (IKS) werden jährlich neu beurteilt und die getroffenen Massnahmen auf ihre Angemessenheit überprüft. Die Geschäftsleitung hat sich mit den wesentlichen Risiken auseinandergesetzt

und diese schriftlich festgehalten.

Finanzielle Perspektiven

Die finanzielle Lage von Viva Luzern ist mit dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen herausfordernd. Der Verlust im laufenden Betriebsjahr ist auch auf besondere Umstände zurückzuführen. Das Unternehmen ist weiterhin angemessen kapitalisiert. Der Finanzplan geht in der Planperiode von stabilen Ertragsüberschüssen aus. Damit diese erreicht werden, sind Effizienzgewinne und strukturelle Veränderungen geplant, die entsprechenden Massnahmen sind eingeleitet. Für die weitere Erneuerung der Betriebe und die zahlreichen (Innovations-)Projekte sind auch in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen vorgesehen. Die notwendigen Mittel dafür stehen zur Verfügung.

Zukunftsaussichten und Positionierung

Die im Jahr 2021 überarbeitete Strategie 2030 ist weiterhin handlungsleitend. Die nachfolgenden Herausforderungen haben sich dabei weiter akzentuiert:

- **Fach- und Arbeitskräftemangel:** Seit Corona hat sich der Fachkräftemangel in der Betreuung und Pflege sowie der Gastronomie deutlich verschärft und ist für unsere Betriebe eine tägliche Herausforderung. Priorisiert investieren wir in die Mitarbeiterbindung, in die Befähigung unserer Führungskader und in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden in den verschiedenen Berufsgruppen. Ein Schwergewicht setzen wir auch in der betrieblichen Gesundheitsförderung.
- **Marktumfeld und Digitalisierung:** Um attraktiv zu bleiben, investiert Viva Luzern in moderne Infrastruktur und neue Angebote

wie Alterspsychiatrie und Wohnen mit Services. Die neue Realität erfordert auch Investitionen in die Digitalisierung, um Prozesse und Strukturen zu hinterfragen, neu zu denken und effizienter und effektiver zu gestalten.

- **Resilienz und Veränderungsbereitschaft:** Die Mitarbeitenden von Viva Luzern sind gefordert, die neue Realität anzunehmen sowie optimistisch und lösungsorientiert die täglichen Herausforderungen zu meistern. Wir investieren daher in das Thema der persönlichen Resilienz und fördern eine resiliente Unternehmens- und Führungskultur.
- **Neue Finanzierungsmodelle vorantreiben:** Wir streben eine kostendeckende Finanzierung unserer spezialisierten Angebote (Demenz, Palliative Care, Alterspsychiatrie und Entlastungsangebote) und der nicht KVG-pflichtigen Betreuungsleistungen an und engagieren uns in den entsprechenden Fachgremien.
- **Projekt «Alterswohnen integriert» der Stadt Luzern:** Der Grosse Stadtrat (Stadtparlament) hat den Auftrag erteilt, ein integriertes Versorgungskonzept für die Stadt Luzern zu erarbeiten. Darin werden neben Fragen der Versorgungsstruktur und der Finanzierung auch jene einer möglichen integrierten Organisation geklärt.

Bilanz

Aktiven

CHF 1'000	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		3'451	4'928
Forderungen aus Leistungen	2.1	11'019	9'573
Übrige kurzfristige Forderungen		66	34
Vorräte	2.2	243	341
Aktive Rechnungsabgrenzungen		948	507
Total Umlaufvermögen		15'727	15'383
Finanzanlagen		123	123
Sachanlagen	2.3	139'897	146'079
Total Anlagevermögen		140'020	146'202
TOTAL AKTIVEN		155'747	161'585

Passiven

CHF 1'000	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	3'192	3'204
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	18'156	38'296
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	1'093	968
Kurzfristige Rückstellungen	2.7	1'348	2'833
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'892	3'747
Total kurzfristiges Fremdkapital		27'681	49'048
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	49'550	29'600
Langfristige Rückstellungen	2.7	2'579	5'065
Total langfristiges Fremdkapital		52'129	34'665
Total Fremdkapital		79'810	83'713
Aktienkapital		78'000	78'000
Gesetzliche Gewinnreserven		282	282
Kumulierte Verluste			
Vortrag		-409	1'501
Jahresverlust		-1'936	-1'911
Total Eigenkapital		75'937	77'872
TOTAL PASSIVEN		155'747	161'585

Erfolgsrechnung

CHF 1'000	Anhang	2023	2022
Nettoerlöse aus Pensions- und Pflege taxen	2.8	95'485	93'680
Übrige betriebliche Erträge	2.9	11'661	10'624
Total Betriebsertrag		107'146	104'304
Personalaufwand		-78'759	-76'721
Lebensmittelaufwand		-5'342	-5'323
Übriger betrieblicher Aufwand	2.10	-13'017	-13'194
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'960	-9'617
Betriebliches Ergebnis		68	-551
Finanzertrag		11	28
Finanzaufwand		-2'130	-1'652
Ausserordentlicher Ertrag	2.11	115	264
Jahresverlust		-1'936	-1'911

Geldflussrechnung

CHF 1'000	2023	2022
Jahresverlust/-gewinn	-1'936	-1'911
Abschreibungen auf Sachanlagen	9'960	9'617
Veränderung Forderungen aus Leistungen	-1'446	-215
Veränderung Vorräte	97	129
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-473	147
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	-356	-506
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	270	63
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-1'485	334
Veränderung langfristige Rückstellungen	-2'486	-3'239
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'145	4'419
Investitionen in Sachanlagen ¹	-3'432	-4'208
Desinvestitionen in Sachanlagen	0	51
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'432	-4'157
Geldab-/Geldzuflüsse aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-10'190	-4'747
Geldzuflüsse aus langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	10'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-190	-4'747
Veränderung der flüssigen Mittel	-1'477	-4'485
Nachweis:		
Bestand flüssige Mittel am 1.1.2023	4'928	9'413
Bestand flüssige Mittel am 31.12.2023	3'451	4'928
Veränderung der flüssigen Mittel	-1477	-4'485

¹ Die Zugänge in die Sachanlagen gemäss Anlagespiegel im Anhang 2.3 über 3,95 Mio. CHF enthielten im Vorjahr noch nicht bezahlte Investitionen über 0,63 Mio. CHF. Daher wurde in der Geldflussrechnung 2023 die Position «Investitionen in Sachanlagen» um diesen Betrag angepasst und über die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geldfluss aus Geschäftstätigkeit korrigiert. Die Zugänge gemäss Anlagespiegel im Anhang 2.3 über 3,78 Mio. CHF enthalten per 31.12.2023 noch nicht bezahlte Investitionen über 0,29 Mio. CHF.

Anhang

1 Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechtes) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Die Stadt Luzern hält 100 Prozent der Aktien. Die Unternehmung ist von der Steuer befreit und die Dividendenausschüttung ist statutarisch geregelt.

1.2 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Kassabestände, Bank- und Postguthaben sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit von unter 90 Tagen. Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten.

1.3 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen sind zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken bilanziert.

1.4 Vorräte

Vorräte sind zu Anschaffungskosten erfasst.

1.5 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften ohne Börsenkurs. Sie sind höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

1.6 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden linear nach Vorgaben Curaviva abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei Immobilien zwischen 20 und 33 Jahren, bei Mobilien zwischen 4 und 10 Jahren und bei den Fahrzeugen 4 Jahre.

1.7 Nettoerlöse aus Pensions- und Pflögetaxen

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden im Zeitpunkt der Dienstleistung erfasst. Die Rechnungsstellung erfolgt dabei spätestens nach Ablauf eines jeden Monats.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Leistungen

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Debitoren allgemein	475	398
Debitoren Heimbewohner Eichhof	2'518	2'345
Debitoren Heimbewohner Dreilinden	2'453	1'841
Debitoren Heimbewohner Rosenberg	1'483	1'286
Debitoren Heimbewohner Wesemlin	1'776	1'603
Debitoren Heimbewohner Staffelhof	2'380	2'206
Debitoren Heimbewohner Tribtschen	409	327
Delkredere zu Forderungen aus Leistungen	-475	-433
Total	11'019	9'573

Davon Forderungen gegenüber der Stadt Luzern:

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Stadt Luzern	1'611	1'511
Total	1'611	1'511

2.2 Vorräte

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Vorräte Gastronomie	98	112
Vorräte Verbrauchsmaterial, Medikamente	145	229
Total	243	341

2.3 Sachanlagen

CHF 1'000	Immobilien	Mobilien	Fahrzeuge	Anlagen in Bau	Total
Anschaffungskosten per 1.1.2022	183'056	20'128	144	23	203'351
Zugänge	985	1'972	0	993	3'951
Abgänge	-2	-49	0	0	-51
Umbuchungen	393	12	0	-405	0
Anschaffungskosten per 31.12.2022	184'432	22'063	144	611	207'250
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2022	40'973	10'535	51	0	51'559
Abschreibungen	7'335	2'255	28	0	9'618
Abgänge	0	-6	0	0	-6
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2022	48'308	12'784	79	0	61'171
Nettobuchwert per 31.12.2022	136'124	9'279	65	611	146'079
Anschaffungskosten per 1.1.2023	184'432	22'063	144	611	207'250
Zugänge	830	1'322	0	1'628	3'779
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchungen	555	0	0	-555	0
Anschaffungskosten per 31.12.2023	185'817	23'385	144	1'684	211'029
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2023	48'308	12'784	79	0	61'171
Abschreibungen	7'613	2'320	28	0	9'960
Abgänge	0	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2023	55'921	15'104	107	0	71'131
Nettobuchwert per 31.12.2023	129'896	8'281	37	1'684	139'898

2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	2'926	2'911
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Luzern	266	293
Total	3'192	3'204

2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'093	968
Total	1'093	968

2.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Depotgelder Bewohner	3'606	3'696
Darlehen von Banken	50'000	50'000
Hypothek PK Stadt Luzern	5'000	5'000
Hypotheken SUVA	9'100	9'200
Total	67'706	67'896

Fälligkeitsstruktur:

CHF 1'000	31.12.2023	31.12.2022
Bis ein Jahr ¹	18'156	38'296
Zwei bis fünf Jahre	39'550	14'600
Über fünf Jahre	10'000	15'000
Total	67'706	67'896

¹ Ein Darlehen im Wert von 10 Mio. CHF lief am 22.1.2024 aus und wurde refinanziert. Eine Hypothek von 4,55 Mio. CHF lief am 4.1.2024 aus und wurde durch ein Darlehen von 5,0 Mio. CHF refinanziert.

2.7 Rückstellungsspiegel

CHF 1'000	Schwankungsrückstellungen	Entwicklungsprojekte	Vorsorgeverpflichtungen	Übrige	Total
Stand per 1.1.2022	4'677	2'595	938	2'593	10'803
Bildung	0	0	0	162	162
Verwendung	-1'774	-619	-301	-298	-2'992
Auflösung	0	0	0	-75	-75
Stand per 31.12.2022	2'903	1'976	637	2'382	7'898
Kurzfristige Rückstellungen	1'840	405	0	588	2'833
Langfristige Rückstellungen	1'063	1'571	637	1'794	5'065
Stand per 31.12.2022	2'903	1'976	637	2'382	7'898
Stand per 1.1.2023	2'903	1'976	637	2'382	7'898
Bildung	0	0	0	143	143
Verwendung	-2'644	-353	-452	-590	-4'039
Auflösung	0	0	0	-75	-75
Stand per 31.12.2023	259	1'623	185	1'860	3'927
Kurzfristige Rückstellungen	440	320	0	588	1'348
Langfristige Rückstellungen	-181	1'303	185	1'272	2'579
Stand per 31.12.2023	259	1'623	185	1'860	3'927

2.8 Nettoerlöse aus Pensions- und Pflegetaxen

CHF 1'000	2023	2022
Pensionstaxen	40'806	40'077
Betreuungstaxen	14'115	14'496
Pflegetaxen	40'653	39'246
Ertragsminderungen aus Leistungen an Bewohner	-89	-139
Total	95'485	93'680

2.9 Übrige betriebliche Erträge

CHF 1'000	2023	2022
Arzthonorare	1'221	1'280
Medizinische Nebenleistungen	3'646	3'497
Spezialdienste	139	195
Übrige Leistungen an Heimbewohner	220	222
Mietzinsen	965	680
Nebenbetriebe	2'104	2'210
Leistungen an Personal und Dritte (Cafeteria/Restaurant)	3'136	2'310
Beiträge und Subventionen	230	230
Total	11'661	10'624

2.10 Übriger betrieblicher Aufwand

CHF 1'000	2023	2022
Medizinischer Bedarf	2'173	2'477
Haushalt	2'411	2'194
Unterhalt und Reparaturen immobile und mobile Sachanlagen	1'586	1'617
Miete	401	817
Energie und Wasser	2'544	2'285
Büro und Verwaltung	3'079	2'984
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	167	202
Übriger Sachaufwand	656	618
Total	13'017	13'194

2.11 Ausserordentlicher Ertrag

CHF 1'000	2023	2022
Auflösung Rückstellung Rückbaukosten Pflegewohnungen infolge des Abbruchs «Projektausbau Pflegewohnungen»	75	75
Rückvergütung CO ₂ -Abgabe von der Ausgleichskasse aus Vorjahren	40	52
Abschreibungen für das Provisorium Haus Diamant, welche über den Fonds finanziert wurden	0	137
Total	115	264

3 Weitere Angaben

3.1 Nettoauflösung stiller Reserven

CHF 1'000	2023	2022
Gesamtbetrag der netto aufgelösten stillen Reserven	3'754	2'030
Total	3'754	2'030

3.2 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 984 (Vorjahr 983).

3.3 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändete Aktiven

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf 40 Mio. CHF (Vorjahr 40 Mio. CHF). Diese bestehen in Form von Schuldbriefen auf Immobilien.

3.4 Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

3.5 Honorar der Revisionsstelle

CHF 1'000	2023	2022
Revisionsdienstleistungen	39	36
Total	39	36

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es ergaben sich in der Zeit zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Zeitpunkt der Berichtabnahme durch den Verwaltungsrat vom 22. März 2024 keine Ereignisse, die einen Einfluss auf die per 31. Dezember 2023 dargestellten Zahlen gehabt hätten.

3.7 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht bezieht sich auf die im Jahr 2023 ausbezahlten Vergütungen.

Verwaltungsrat	Basisvergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2023	Total 31.12.2022
Rolf Krummenacher, Präsident	50'000		15'400	65'400	61'600
Manuela Jost, Mitglied ³	20'000	0	8'200	28'200	27'400
Alice Rufer Hohl, Mitglied	20'000	0	7'900	27'900	27'400
Dr. med. Guido Schüpfer, Mitglied	20'000	0	7'100	27'100	27'400
Salome Krummenacher, Mitglied	20'000	0	9'100	29'100	31'000
Marlies Petrig, Mitglied	20'000	0	9'100	29'100	28'600
Total Verwaltungsrat	150'000	0	56'800	206'800	203'400

Geschäftsleitung	Basisvergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2023	Total 31.12.2022
Andrea Wanner, CEO	244'699	0	2'640	247'339	249'389
Übrige Mitglieder ⁴	566'604	25'489	8'620	600'712	737'597
Total Geschäftsleitung	811'303	25'489	11'260	848'051	986'986

¹ Variable Vergütungen beinhalten: Boni, leistungsabhängige Entschädigungen, Funktionszulagen.

² Übrige Vergütungen beinhalten: Sitzungsgelder, Pauschalspesen.

³ Die Vergütungen an den Vertreter/die Vertreterin des Stadtrates fliessen gemäss Art. 4 des Reglements über die Besoldung der Mitglieder des Stadtrates von Luzern an die Stadtkasse. Ein Betrag von 2'000 CHF pro Mandat wird an den Vertreter/die Vertreterin des Stadtrates ausbezahlt.

⁴ Die Geschäftsleitung besteht aus fünf Personen. Zwischenzeitlich bestand sie aus vier Personen.

Antrag zum Vortrag des Bilanzverlusts auf neue Rechnung

CHF 1'000	2023
Verlustvortrag	-409
+ Jahresverlust	-1'936
= Total Bilanzverlust	-2'345

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust auf die neue Rechnung vorzutragen.