



Im Alter zuhause.

Inhalt

Lagebericht	3
1 Bilanz	6
2 Erfolgsrechnung	8
3 Geldflussrechnung	9
4 Eigenkapitalnachweis	10
5 Anhang	11

Lagebericht

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Das Unternehmen schliesst ein intensives und von vielen Veränderungen geprägtes Jahr 2024 auch finanziell sehr erfolgreich ab. Viva Luzern hat sich umfassend mit der neuen Eignerstrategie der Stadt Luzern und den bestehenden strategischen Zielen aus der Strategie 2030 auseinandergesetzt. Die eingeleiteten Massnahmen zur Kulturentwicklung, zur Konzentration aufs Kerngeschäft und zu Struktur- und Prozessverbesserungen werden dabei konsequent fortgeführt.

Viva Luzern fokussiert sich weiter auf ihre Kernkompetenzen: das Wohnen und Leben im Alter sowie die Betreuung von älteren Menschen. So wurde der Vertrag für das Restaurant Guggi gekündigt, das Restaurant schloss Ende September 2024. Dazu kommt der Verzicht der Produktion von Mahlzeiten für externe Partner. Die Angebote für die Volksschulen der Stadt Luzern und den Mahlzeitendienst der Pro Senectute wurden daher im Verlauf des Jahres eingestellt. Seit Juni 2024 sind zudem die physiotherapeutischen Leistungen im Viva Luzern Staffelnhof an eine externe Physiotherapie ausgelagert. Weitere Auslagerungen physiotherapeutischer Leistungen sind geplant. Die Umwandlung des Angebots der Übergangspflege im Viva Luzern Rosenberg aufgrund mangelnder Nachfrage in Temporär- und Langzeitpflegeplätze hat zu einer deutlichen Verbesserung der Auslastung geführt.

Im Rahmen der Struktur- und Prozessverbesserungen wurden diverse Massnahmen umgesetzt oder sind weiterhin in Umsetzung. Dazu gehört z.B. die neu geschaffene Fachstelle RAI.

Seit deren Start am 1. Januar 2024 konnte mit der Zentralisierung der Pflegecodierung eine kontinuierliche positive Entwicklung der Pflegestufen beobachtet werden. Das gesamte Jahr war weiter durch umfangreiche Projektarbeit in allen Fachbereichen geprägt. Die laufenden Immobilienprojekte wurden weiter konkretisiert und diverse Massnahmen zur Verbesserung der Wohnlichkeit in unseren Alterszentren umgesetzt. Die Baubewilligung für die Erneuerung des Hauses Bernarda liegt vor, die baulichen Massnahmen haben im Sommer 2024 gestartet. Der Stadtrat hat der Wohnbaugenossenschaft Dorfstadt Luzern und Viva Luzern zudem den Zuschlag für die Realisierung eines gemeinsamen Projekts auf dem Areal StaffelIntäli erteilt. Das Haus Diamant auf dem Areal von Viva Luzern Eichhof wurde durch die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen per 1. April 2024 für eine Zwischennutzung bis zum geplanten Umbau des Objekts übernommen.

Per 1. Januar 2024 hat Simon Vonmoos seine Stelle als Betriebsleiter des Viva Luzern Wesemlin und damit die Nachfolge von Doris Fankhauser angetreten. Per 1. Mai 2024 startete Markus Zimmerli in seine neue Aufgabe als Leiter HR in der Geschäftsleitung von Viva Luzern; er folgt auf Martin Gnos, der den Bereich HR interimistisch leitete. Die Generalversammlung hat per 14. Juni 2024 Martin Nufer und per 12. November 2024 Marco Baumann als Vertretung der Stadt Luzern in den Verwaltungsrat gewählt. Er folgt auf Manuela Jost, die nach zehn Jahren im Verwaltungsrat ihr Amt niederlegte. Cati Hürlimann gibt ihre Funktion als Vertreterin der Alterszentren und als Geschäftsleitungsmitglied per Ende 2024 ab.

Der Verwaltungsrat hat am 4. September 2024 Christian Bünler, Betriebsleiter Viva Luzern Eichhof, als Nachfolger von Cati Hürlimann in der Geschäftsleitung bestätigt.

Betriebswirtschaftliche Sicht

Der Umsatz stieg vor allem dank nachhaltig guter Auslastung und einer deutlich gestiegenen Pflegebedürftigkeit von 107'146 TCHF auf 113'469 TCHF (+5,9 %). Demgegenüber sind die Kosten (+3,1 %) deutlich weniger angewachsen. Dank der zahlreich eingeleiteten Massnahmen und aktivem Management konnte ein Jahresgewinn von 563 TCHF nach Swiss GAAP FER (Vorjahr OR: -1'936 TCHF) realisiert werden.

Im Zusammenhang mit dem erstmaligen Abschluss nach Swiss GAAP FER wurden im Berichtsjahr Rückstellungen in Höhe von 2'396 TCHF aufgelöst. Die Bilanz weist per 31.12.2024 neu eine solide Eigenkapitalquote von 50,5 % aus.

Die Geldflussrechnung zeigt einen Zuwachs der flüssigen Mittel von 6'500 TCHF. Mit dem Geldfluss aus Geschäftstätigkeit von 9'286 TCHF konnten die Investitionen über 3'245 TCHF finanziert werden. Der Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit zeigt einen Nettozufluss von 460 TCHF.

Mitarbeitende von Viva Luzern

Die Mitarbeitenden haben den grössten Anteil am Erfolg von Viva Luzern. Der Fachkräftemangel in der Betreuung und Pflege sowie der Gastronomie ist für unsere Alterszentren eine tägliche Herausforderung. Weiterhin eher hoch sind die Personalindikatoren wie Fluktuation mit 18,2 % (Vorjahr 17,6 %) und Absenzenquote. Wir investieren daher verstärkt ins betriebliche

Gesundheitsmanagement, in den Bereich der Personalentwicklung und in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden in den verschiedenen Berufsgruppen. Zudem hat der neu geschaffene Personalpool Anfang Jahr gestartet und sich im Verlauf des Jahres etabliert.

Innerhalb des Unternehmens wurde im abgelaufenen Jahr intensiv an der Kulturentwicklung gearbeitet. Wir investieren in das Thema der persönlichen Resilienz und fördern eine resiliente Unternehmens- und Führungskultur.

Knapp 700 Mitarbeitende haben im November 2024 an einer Befragung zur Mitarbeitendenzufriedenheit teilgenommen. Die Rückmeldungen nutzen wir dazu, uns als Arbeitgeberin weiter zu verbessern. Die Erarbeitung von konkreten Verbesserungsmassnahmen findet unter Mitwirkung von freiwilligen Teilnehmenden in Fokusgruppen statt.

Zwischen den Vertragspartnern wurde der geltende Gesamtarbeitsvertrag überarbeitet. Die Verhandlungen konnten Ende des Jahres abgeschlossen werden, das neue Vertragswerk tritt per 1. März 2025 in Kraft.

Der Personalbestand umfasste im Jahresdurchschnitt 2024 total 969 Vollzeitstellen. Diese verteilten sich auf 1'160 Mitarbeitende, davon 171 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. Eine höhere

Bedeutung im Vergleich zum Vorjahr wurde unter anderem den Risiken Cyberkriminalität und IT eingeräumt. Als weniger kritisch eingeschätzt wurde das Nichterreichen der Strategieleitlinien. Die Gesamtverantwortung obliegt dem Verwaltungsrat der Viva Luzern AG, der von der Geschäftsleitung über die durchgeführte Risikobeurteilung informiert wurde.

Ausblick / Zukunftsaussichten

Die im Jahr 2021 überarbeitete Strategie 2030 ist grundsätzlich weiterhin handlungsleitend und wird jährlich überprüft. In diesem Rahmen wurde insbesondere den Themenfeldern Mitarbeitende, Nachhaltigkeit und digitale Transformation mehr Gewicht gegeben. Das Unternehmen ist insgesamt gut aufgestellt, um den künftigen Herausforderungen wie Fach- und Arbeitskräftemangel aktiv zu begegnen. 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.

Die Vorlage zur einheitlichen Finanzierung von ambulanten und stationären Gesundheitsleistungen (EFAS) wurde in der Volksabstimmung vom November 2024 verabschiedet. Anstelle der bisherigen Restkostenfinanzierung über die Gemeinden soll ab 2032 ein national einheitliches System bestehen. Viva Luzern engagiert sich dabei über die nationalen Verbände für eine bestmögliche Finanzierungslösung.

Der Stadtrat hat im Dezember 2024 seine Zustimmung zur Roadmap des Projekts «Wege der Zusammenarbeit von Viva Luzern und der Spitex Luzern» gegeben. Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern arbeiten in definierten Feldern

enger zusammen. Eine Fusion ist für diese vertiefte Zusammenarbeit zurzeit nicht erforderlich – die zur Verfügung stehenden Kräfte sollen vielmehr auf die operative Umsetzung der Zusammenarbeitsfelder konzentriert werden.

Um attraktiv zu bleiben, investiert Viva Luzern weiterhin in moderne Infrastruktur und neue Angebote wie Wohnen mit Services. Die neue Realität erfordert auch Investitionen in die Digitalisierung, um Prozesse und Strukturen zu hinterfragen, neu zu denken und effizienter sowie effektiver zu gestalten.

1 Bilanz

Aktiven

CHF 1'000	Anhang	31.12.2024	1.1.2024
Flüssige Mittel	5.3.1	9'951	3'451
Forderungen aus Leistungen	5.3.2	11'198	11'019
Übrige kurzfristige Forderungen	5.3.3	66	66
Vorräte	5.3.4	450	413
Aktive Rechnungsabgrenzungen		680	948
Total Umlaufvermögen		22'345	15'898
Finanzanlagen	5.3.7	123	123
Sachanlagen	5.3.5	133'294	139'231
Immaterielle Werte	5.3.6	671	666
Total Anlagevermögen		134'088	140'020
TOTAL AKTIVEN		156'433	155'917

Passiven

CHF 1'000	Anhang	31.12.2024	1.1.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.3.8	3'567	3'192
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.9	43'166	18'156
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.3.10	761	1'093
Kurzfristige Rückstellungen	5.3.11	75	75
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.3.12	2'085	3'892
Total kurzfristiges Fremdkapital		49'654	26'408
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.9	25'000	49'550
Langfristige Rückstellungen	5.3.11	1'568	260
Zweckgebundene Fonds	5.3.11	1'147	1'197
Total langfristiges Fremdkapital		27'715	51'006
Total Fremdkapital		77'369	77'415
Aktienkapital		78'000	78'000
Gesetzliche Gewinnreserven		282	282
Freiwillige Gewinnreserven		2'565	2'565
Bilanzgewinn/-verlust			
Verlustvortrag		-2'345	-2'345
Jahresgewinn		563	0
Total Eigenkapital		79'064	78'502
TOTAL PASSIVEN		156'433	155'917

2 Erfolgsrechnung

CHF 1'000	Anhang	FER 2024	OR 2023
Nettoerlöse aus Pensions- und Pflegekosten	5.4.1	102'118	95'485
Übrige betriebliche Erträge	5.4.2	11'352	11'661
Personalaufwand	5.4.3	-81'465	-78'759
Lebensmittelaufwand		-5'206	-5'342
Übriger betrieblicher Aufwand	5.4.4	-13'977	-13'017
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'608	-9'849
Abschreibungen immaterielle Anlagen		-263	-111
Betriebliches Ergebnis		2'951	68
Finanzertrag		1	11
Finanzaufwand		-2'456	-2'130
Finanzergebnis		-2'456	-2'119
Ordentliches Ergebnis		495	-2'051
Ausserordentlicher Ertrag	5.4.6	119	115
Ausserordentlicher Aufwand	5.4.7	-51	0
Ausserordentliches Ergebnis		68	115
Jahresgewinn/-verlust		563	-1'936

3 Geldflussrechnung

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Jahresgewinn/-verlust	563	-1'936
Abschreibungen auf Sachanlagen	9'608	9'849
Abschreibungen immaterielle Anlagen	263	111
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	51	0
Veränderung Forderungen aus Leistungen	-179	-1'446
Veränderung Vorräte	-38	97
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	268	-473
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	-370	-356
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-2'139	270
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	0	-1'485
Veränderung langfristige Rückstellungen	1'309	-2'486
Veränderung zweckgebundene Fonds	-50	0
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	9'286	2'145
Investitionen Sachanlagen ¹	-2'977	-3'432
Investitionen immaterielle Anlagen	-268	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'245	-3'432
Geldzuflüsse aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	15'060	0
Geldabflüsse aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-14'600	-10'190
Geldzuflüsse aus langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	0	10'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	460	-190
Veränderung der flüssigen Mittel	6'500	-1'477
Nachweis:		
Bestand flüssige Mittel am 1.1.2024	3'451	4'928
Bestand flüssige Mittel am 31.12.2024	9'951	3'451
Veränderung der flüssigen Mittel	6'500	-1'477

¹ Die Zugänge in die Sachanlagen gemäss Anlagespiegel im Anhang 5.3.5 über 3,72 Mio. CHF enthielten im Vorjahr noch nicht bezahlte Investitionen über 0,29 Mio. CHF. Daher wurde in der Geldflussrechnung 2024 die Position «Investitionen 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 5.3.5 über 3,99 Mio. CHF enthalten per 31.12.2024 noch nicht bezahlte Investitionen über 1,03 Mio. CHF.

Die Geldflussrechnung als Fondsrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel. Die getroffenen Selbstfinanzierungs-, Fremdfinanzierungs- und Investitionsvorgänge werden aufgezeigt. Die Investitionen sowie die effektiven Finanzbewegungen werden brutto gezeigt.

4 Eigenkapitalnachweis

CHF 1'000	Aktienkapital	gesetzliche Gewinnreserve	freiwillige Gewinnreserve	Total
Eigenkapital per 1.1.2023 (OR)	78'000	282	-409	77'872
Jahresverlust	0	0	-1'936	-1'936
Stand per 31.12.2023 (OR)	78'000	282	-2'345	75'937

Effekt aus Änderung von Rechnungslegungsgrundsätzen (Restatement):

Neubewertungsreserve Vorräte	0	0	169	169
Auflösung Rückstellungen	0	0	2'396	2'396
Eigenkapital per 1.1.2024 (nach Restatement Swiss GAAP FER)	78'000	282	220	78'502
Jahresgewinn	0	0	563	563
Eigenkapital per 31.12.2024	78'000	282	783	79'064

Die erstmalige Anwendung der neuen Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER führt dazu, dass die Vorjahresbilanz (Eröffnungsbilanz per 1.1.2024) in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER bewertet wurde. Der Effekt aus den Umbewertungen beträgt 2'565 TCHF und wurde in den freiwilligen Gewinnreserven verbucht.

5 Anhang

5.1 Allgemeine Informationen

Die Viva Luzern AG ist gemäss Handelsregister-
eintrag vom 31.10.2014 eine Aktiengesellschaft
mit Sitz in Luzern. Die Viva Luzern AG verfolgt
aufgrund der statutarischen Zweckbestimmung
einen öffentlichen Zweck und ist somit steuer-
befreit im Sinne von § 70 Absatz 1 Buchstabe h/
StG und Art. 56 Buchstabe g /DBG. Aufgrund
der statuierten Zweckbestimmung ist die
Dividendenfähigkeit beschränkt.

Der Verwaltungsrat der Viva Luzern AG hat
die vorliegende Rechnung am 12. Mai 2025 gut-
geheissen. Sie unterliegt der Verabschiedung
durch die Generalversammlung vom 13. Juni 2025.

5.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der Viva Luzern AG
erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachemp-
fehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP
FER. Die Jahresrechnung vermittelt ein den
tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes
Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
(true and fair view). Die Bestimmungen von
Swiss GAAP FER wurden erstmals für das
Geschäftsjahr 2024 angewendet. Die Eröff-
nungsbilanz wurde gemäss den Vorgaben von
Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahreswerte
der Erfolgsrechnung werden gemäss den
Bestimmungen im Obligationenrecht ermittelt,
die Struktur erfolgt jedoch in Übereinstimmung
mit Swiss GAAP FER.

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich
das Prinzip der Anschaffungswerte abzüglich
der planmässigen Wertberichtigungen und
allfälliger ausserplanmässiger Wertberichtigun-
gen. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz

der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.
Die wichtigsten Grundsätze der Jahresrechnung
sind nachfolgend erläutert. Die Buchhaltung
wird in Schweizer Franken geführt.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz

5.3.1 Flüssige Mittel

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

5.3.2 Forderungen aus Leistungen

Forderungen aus Leistungen sind kurzfristige Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und werden zum Nominalwert bilanziert. Wertberichtigungen werden pauschal bewertet.

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Debitoren allgemein	9'629	9'883
Forderungen gegenüber Stadt Luzern (Beteiligten)	1'821	1'611
Delkredere zu Forderungen aus Leistungen	-252	-475
Total	11'198	11'019

5.3.3 Übrige kurzfristige Forderungen

Übrige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Forderungen mit hohem Ausfallrisiko werden einzelwertberichtigt.

5.3.4 Vorräte

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Vorräte Gastronomie	217	223
Vorräte Hauswirtschaft	43	44
Vorräte Verbrauchsmaterial, Medikamente	191	145
Total	450	413

5.3.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

CHF 1'000	Immobilien	Mobilien	Fahrzeuge	Anlagen in Bau	Total
Anschaffungskosten per 1.1.2023	184'432	21'333	144	611	206'520
Zugänge	830	813	0	1'628	3'271
Umbuchungen	555	0	0	-555	0
Anschaffungskosten per 31.12.2023	185'817	22'146	144	1'684	209'791
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2023	48'308	12'324	79	0	60'710
Abschreibungen	7'613	2'208	28	0	9'849
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2023	55'921	14'532	107	0	70'559
Nettobuchwert per 31.12.2023	129'896	7'615	37	1'684	139'231
Anschaffungskosten per 1.1.2024	185'817	22'146	144	1'684	209'791
Zugänge	1'243	1'247	24	1'207	3'721
Abgänge	0	-275	0	0	-275
Umbuchungen	319	235	0	-554	0
Anschaffungskosten per 31.12.2024	187'379	23'354	168	2'336	213'237
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2024	55'921	14'532	107	0	70'559
Abschreibungen	7'464	2'122	22	0	9'608
Abgänge	0	-224	0	0	-224
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2024	63'385	16'429	129	0	79'942
Nettobuchwert per 31.12.2024	123'994	6'925	39	2'336	133'294

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert und aufgrund der betriebswirtschaftlich geschätzten Nutzungsdauer linear über die Erfolgsrechnung abgeschrieben. Die für die Abschreibungssätze massgebliche Nutzungsdauer beträgt:

Immobilien	20 bis 33 Jahre
Mobile Sachanlagen	4 bis 10 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre

Die Aktivierungsgrenze beträgt 5'000 CHF und gilt pro einzelnes Objekt, bei Sammelpositionen beträgt die Aktivierungsgrenze 30'000 CHF. Eigenleistungen und Bauzinsen werden nicht aktiviert, diese werden direkt als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

5.3.6 Immaterielle Werte

Die immateriellen Werte umfassen Software und Lizenzen und werden zu Anschaffungswerten bilanziert und aufgrund der betriebswirtschaftlich geschätzten Nutzungsdauer linear über die Erfolgsrechnung abgeschrieben. Die für die Abschreibungssätze massgebliche Nutzungsdauer beträgt vier Jahre. Die Aktivierungsgrenze beträgt 5'000 CHF und gilt pro einzelnes Objekt, bei Sammelpositionen beträgt die Aktivierungsgrenze 30'000 CHF. Eigenleistungen werden nicht aktiviert, diese werden direkt als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

5.3.7 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen Anteilscheine und Mietkautionen. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

5.3.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen werden zu Nominalwerten bewertet.

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3'396	2'926
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Luzern (Beteiligten)	171	266
Total	3'567	3'192

5.3.9 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Depotgelder Bewohnende	3'666	3'606
Darlehen von Banken	55'000	50'000
Hypothek PK Stadt Luzern	5'000	5'000
Hypotheken SUVA	4'500	9'100
Total	68'166	67'706

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

Fälligkeitsstruktur:

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Bis ein Jahr ¹	43'166	18'156
Zwei bis fünf Jahre	25'000	39'550
Über fünf Jahre	–	10'000
Total	68'166	67'706

5.3.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	761	1'093
Total	761	1'093

¹ Eine Hypothek von 4,5 Mio. CHF lief am 31.1.2025 aus und wurde durch ein Darlehen von 5,0 Mio. CHF refinanziert. Drei weitere Darlehen von je 10 Mio. CHF werden im Juni 2025 respektive Juli 2025 fällig und refinanziert.

5.3.11 Rückstellungen / Zweckgebundene Fonds

CHF 1'000	Schwankungs- rückstellungen	Entwicklungs- projekte	Vorsorge- verpflichtungen	Übrige ¹	Total
Stand per 1.1.2023 (OR)	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 (OR)	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 (OR)	259	1'623	185	1'860	3'927
Auflösung Rückstellungen	-259	-1'623	0	-514	-2'396
Stand per 1.1.2024 (FER)	0	0	185	1'347	1'532
Kurzfristige Rückstellungen	0	0	0	75	75
Langfristige Rückstellungen	0	0	185	75	260
Zweckgebundene Fonds	0	0	0	1'197	1'197
Stand per 1.1.2024 (FER)	0	0	185	1'347	1'532
Verwendung	0	0	0	-50	-50
Auflösung	0	0	-185	-75	-260
Umgliederung MiGel	0	0	0	1'568	1'568
Stand per 31.12.2024 (FER)	0	0	0	2'790	2'790
Kurzfristige Rückstellungen	0	0	0	75	75
Langfristige Rückstellungen	0	0	0	1'568	1'568
Zweckgebundene Fonds	0	0	0	1'147	1'147
Stand per 31.12.2024 (FER)	0	0	0	2'790	2'790

¹ Die übrigen Rückstellungen per 31.12.2024 teilen sich auf in eine kurzfristige Rückstellung für die Rückbaukosten der Pflege-
wohnungen. Bei den langfristigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für MiGel (bis 2023 unter Transitorischen
Passiven geführt), und die zweckgebundenen Fonds sind Fonds für Bewohnende und Mitarbeitende.

5.3.12 Passive Rechnungsabgrenzungen

CHF 1'000	31.12.2024	1.1.2024
Diverse zeitliche Abgrenzungen	763	594
Abgrenzung MiGel	-	1'568
Abgrenzung Ferien / Überzeit	1'322	1'730
Total	2'085	3'892

Die passive Rechnungsabgrenzung MiGel wurde mit der Umstellung auf Swiss GAAP FER in die Position Rückstellungen umgegliedert.

5.3.13 Aktienkapital

Das Aktienkapital von 78 Mio. CHF (VJ 78 Mio. CHF) besteht aus 78'000 vinkulierten Namenaktien zu 1'000 CHF und ist voll liberiert.

5.3.14 Freiwillige Gewinnreserve

Im Rahmen der Umstellung auf Swiss GAAP FER wurden die Neubewertungen der Vorräte und die Auflösung von Rückstellungen den freiwilligen Gewinnreserven gutgeschrieben. Die freiwilligen Gewinnreserven resultieren künftig aus der Zuweisung der Jahresgewinne. Sie dienen der langfristigen Sicherung der Finanzierung und werden in der Regel nicht ausgeschüttet.

5.4 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Erlöse der Viva Luzern AG stammen überwiegend aus Aufenthalts- und Pflögetaxen, weiteren Leistungen an Bewohnenden, den Gastronomieleistungen und Leistungen der Physiotherapie und ärztlichen Leistungen. Sämtliche Erlöse werden im Zeitpunkt der Leistungserfüllung realisiert und in der entsprechenden Periode verbucht.

Einzelne Betriebsrechnungspositionen werden nachfolgend detaillierter dargestellt und erläutert.

5.4.1 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.

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Pensionstaxen	42'552	40'806
Betreuungstaxen	14'468	14'115
Pflögetaxen	45'027	40'653
Ertragsminderungen aus Leistungen an Bewohnende ¹	71	-89
Total	102'118	95'485

¹ Die Debitorenverluste 2024 betrugen 0,15 Mio. CHF, das Delkredere reduzierte sich um 0,22 Mio. CHF. Die Ertragsminderung ist daher positiv ausgefallen.

5.4.2 Übrige betriebliche Erträge

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Arzthonorare	1'105	1'221
Medizinische Nebenleistungen	3'554	3'646
Spezialdienste	141	139
Übrige Leistungen an Heimbewohnende	196	220
Mietzinsen	995	965
Nebenbetriebe	1'461	2'104
Leistungen an Personal und Dritte (Cafeteria/Restaurant)	3'670	3'136
Beiträge und Subventionen	230	230
Total	11'352	11'661

5.4.3 Personalaufwand

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Besoldungen Ärzte	686	687
Besoldungen Pflege Fachpersonal	21'040	22'090
Besoldungen Pflege Assistenzpersonal	12'637	12'989
Besoldungen Pflegepersonal i. Ausbildung	3'971	3'625
Besoldungen andere med. Fachbereiche	1'077	1'223
Besoldungen Aktivierung	1'374	1'329
Besoldungen Heimleitung und Verwaltung	8'281	7'395
Honorare Verwaltungsrat	181	166
Besoldungen Ökonomie und Hausdienst	15'310	15'003
Besoldungen Technische Dienste	1'502	1'467
Übrige Besoldungen (Dritte)	3'375	2'211
Besoldung	69'434	68'185
Sozialleistungen	11'183	10'898
Personalnebenaufwand	848	-324
Total Personalaufwand	81'465	78'759

Im Zusammenhang mit strukturellen Veränderungen ergaben sich auf das Rechnungsjahr 2024 Verschiebungen in der Zuordnung einzelner Besoldungsgruppen.

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 969 (Vorjahr 984). Der Rückgang des Personalbestandes ist einerseits mit der Konzentration auf das Kerngeschäft und dem damit verbundenen Abbau der Angebote Mahlzeitendienste, Restaurant Guggi und teilweise Reduktion der therapeutischen Leistungen erklärbar. Gleichzeitig wurde der Personalstellenpool aufgebaut, und in einigen Betrieben wurde teilweise umfangreich Temporärpersonal über externe Anbieter beschäftigt. Die Entwicklung des Personalnebenaufwands ist durch einmalige Fondsaufösungen im Rechnungsjahr 2023 von 1,6 Mio. CHF und die Entwicklung des Ferien- und Überzeitsaldos zu erklären.

5.4.4 Übriger betrieblicher Aufwand

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Medizinischer Bedarf	2'169	2'173
Haushalt	2'416	2'411
Unterhalt und Reparaturen immobile und mobile Sachanlagen	1'813	1'586
Miete	573	401
Energie und Wasser	2'954	2'544
Büro und Verwaltung	3'185	3'079
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	168	167
Übriger Sachaufwand	698	656
Total	13'977	13'017

5.4.5 Honorar der Revisionsstelle

Das vereinbarte Honorar der Revisionsstelle setzt sich wie folgt zusammen und ist im Verwaltungsaufwand inkludiert.

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Revisionsdienstleistungen	44	39
Total	44	39

5.4.6 Ausserordentlicher Ertrag

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Auflösung Rückstellung Rückbaukosten Pflegewohnungen infolge des Abbruchs «Projektausbau Pflegewohnungen»	75	75
Rückvergütung CO ₂ -Abgabe aus Vorjahren	44	40
Total	119	115

5.4.7 Ausserordentlicher Aufwand

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Verlust aus Anlagevermögen	51	0
Total	51	0

5.5 Weitere Angaben

5.5.1 Nahestehende Personen

Die Viva Luzern AG übt bei keinen anderen Organisationen einen beherrschenden Einfluss aus. Zwischen der Stadt Luzern und der Viva Luzern AG besteht eine Leistungsvereinbarung. Die Vereinbarung definiert das Leistungsangebot, die Kostenbeteiligung an den ungedeckten Pflegekosten gemäss Pflegefinanzierungsgesetz sowie die Kostenbeteiligung an die Leistungen im Bereich des Wohnens mit Dienstleistungen. Die Leistungsvereinbarung wird jährlich neu abgeschlossen. In der Jahresrechnung wird die Stadt Luzern als nahestehende Organisation berücksichtigt.

Die in der Bilanz enthaltenen Guthaben und Verbindlichkeiten und die in der Erfolgsrechnung enthaltenen Transaktionen gegenüber den nahestehenden Gesellschaften stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Beteiligten.

CHF 1'000	FER 2024	OR 2023
Bilanz		
Forderungen aus Leistungen	1'821	1'611
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171	266
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Pensions- und Pflegekosten	20'333	17'437
Übrige betriebliche Erträge	1'077	735
Personalaufwand	5	3
Übriger betrieblicher Aufwand	1'802	1'975
Finanzaufwand	1'192	1'192

5.5.2 Vorsorgeeinrichtung

Die Viva Luzern AG ist der Pensionskasse der Stadt Luzern angeschlossen, welche die Leistungen für Alter, Invalidität und Tod in einem Beitragsprimat nach Schweizer Recht erbringt. Der Deckungsgrad der Pensionskasse beträgt per 31. Dezember 2024 118,1% (Vorjahr: 112,3%).

Der Aufwand für die Personalvorsorge entspricht den periodengerecht abgegrenzten Arbeitgeberbeiträgen.

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/Unterdeckung gemäss Swiss GAAP FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Auf die Periode passiv abgegrenzte Beträge		Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
CHF 1'000	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vorsorgeplan mit Über-/Unterdeckung	0	0	0	6'486	6'416	6'486	6'416

5.5.3 Baurechte

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Baurechtsgrundstücke Nr. 1129, GB Luzern linkes Ufer, Nr. 853, 855, 866, 933, 935 und 3680, GB Luzern rechtes Ufer, und Nr. 1509, GB Littau. Sie überlässt diese Grundstücke im Baurecht der Viva Luzern AG (Baurechtsnehmerin). Die Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von 100 Jahren, endend am 30. Juni 2114.

Das Institut Menzingen ist Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 857, GB Luzern rechtes Ufer. Es überlässt dieses Grundstück im Baurecht der Viva Luzern AG (Baurechtsnehmerin). Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 100 Jahren, endend am 31. Juli 2122.

5.5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es ergaben sich in der Zeit zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Zeitpunkt der Berichtabnahme durch den Verwaltungsrat vom 12. Mai 2025 keine Ereignisse, die einen Einfluss auf die per 31. Dezember 2024 dargestellten Zahlen gehabt hätten.

5.5.5 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht bezieht sich auf die im Jahr 2024 ausbezahlten Vergütungen.

Verwaltungsrat	Basis- vergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2024	Total 31.12.2023
Rolf Krummenacher, Präsident	50'000	0	14'000	64'000	65'400
Manuela Jost, Mitglied bis 31.10.2024 ³	16'666	0	7'367	24'033	28'200
Alice Rufer Hohl, Mitglied	20'000	0	6'800	26'800	27'900
Dr. med. Guido Schüpfer, Mitglied	20'000	0	7'700	27'700	27'100
Salome Krummenacher, Mitglied	20'000	0	7'400	27'400	29'100
Marlies Petrig, Mitglied	20'000	0	8'900	28'900	29'100
Martin Nufer, Mitglied seit 14.6.2024	10'000	0	4'300	14'300	0
Marco Baumann, Mitglied seit 1.11.2024 ³	3'333	0	933	4'266	0
Total Verwaltungsrat	159'999	0	57'400	217'399	206'800

Geschäftsleitung	Basis- vergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2024	Total 31.12.2023
Andrea Wanner, CEO	249'593	0	2'640	252'233	247'339
Übrige Mitglieder ⁴	652'933	13'244	9'680	675'857	600'712
Total Geschäftsleitung	902'526	13'244	12'320	928'090	848'051

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.