



viva luzern

Finanzbericht 2025

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, das im letzten Jahr sein zehnjähriges Jubiläum feiern konnte, schliesst ein intensives und von vielen Veränderungen geprägtes Jahr 2025 auch finanziell sehr erfolgreich ab. Die eingeleiteten Massnahmen zur Kulturentwicklung, die Konzentration aufs Kerngeschäft und Struktur- und Prozessverbesserungen werden dabei konsequent fortgeführt. Viva Luzern fokussiert sich weiter auf ihre Kernkompetenzen: Das Wohnen und Leben im Alter sowie die Betreuung des älteren Menschen. Ebenso setzen wir uns für eine umfassende Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit ein, welche als zentrale Erfolgsfaktoren unsere zukünftige Entwicklung wesentlich mitprägen.

Im Rahmen der Struktur- und Prozessverbesserungen wurden diverse Massnahmen umgesetzt oder sind weiterhin in Umsetzung. Dazu gehört die Bildung eines Teams Beratung und Kundenservice, das die Prozesse um die Beratung und den Ein- und Auszug von Bewohnenden seit 1. Oktober 2025 zentral verantwortet. Die aktive Weiterentwicklung des Bereichs Facilitymanagement verläuft planmässig. Per 1. Mai 2026 wurden die bisher dezentral vorhandenen Ressourcen zentral im Bereich Immobilien- und Facilitymanagement angegliedert.

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 Erneuerung des Hauses Bernarda verläuft planmässig. Auf dem Areal von Viva Luzern Dreilinden werden wir voraussichtlich ab Juli 2026 erstmals 19 eigene Wohnungen im Rahmen des Angebots Wohnen mit Services anbieten.

Per 1. August 2025 hat Luzia Wittwer die Betriebsleitung im Viva Luzern Rosenberg und Selim Krasniqi die Betriebsleitung im Viva Luzern Wesemlin Tribtschen übernommen. Luzia Wittwer folgt auf Cati Hürlimann, die das Unternehmen nach über 20-jähriger Tätigkeit Ende Juli 2025 Richtung Pension verlassen hat. Selim Krasniqi folgt auf Simon Vonmoos, der Viva Luzern Wesemlin Tribtschen im März 2025 verlassen hat.

Alice Rufer Hohl und Dr. med. Guido Schüpfer haben nach zehn Jahren ihre Ämter als Verwaltungsratsmitglieder per Generalversammlung vom 13. Juni 2025 niedergelegt. Die Generalversammlung hat als neue Verwaltungsratsmitglieder Hannes Blatter und Jonas Meier gewählt.

Betriebswirtschaftliche Sicht

Der Umsatz stieg vor allem dank nachhaltig guter Auslastung und einer deutlich gestiegenen Pflegebedürftigkeit von 113'469 TCHF auf 117'010 TCHF (+3,1%). Demgegenüber sind die Kosten (+2,8%) weniger angewachsen. Dank der Umsetzung der zahlreich eingeleiteten Massnahmen und aktivem Management konnte ein Jahresgewinn von 869 TCHF (Vorjahr 563 TCHF) realisiert werden.

Die Bilanz weist per 31.12.2025 neu eine solide Eigenkapitalquote von 52,4% aus (Vorjahr 50,5%).

Die Geldflussrechnung zeigt eine Abnahme der flüssigen Mittel von 2'600 TCHF. Mit dem Geldfluss aus Geschäftstätigkeit von 9'907 TCHF konnten die Investitionen über 8'049 TCHF finanziert werden. Der Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit zeigt einen Nettoabfluss von -4'458 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 hoch ist die Absenzenquote. Wir investieren daher weiterhin verstärkt ins betriebliche Gesundheitsmanagement, in den Bereich der Personalentwicklung und in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden in den verschiedenen Berufsgruppen.

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.

Zwischen den Vertragspartnern wurde der geltende Gesamtarbeitsvertrag überarbeitet, das neue Vertragswerk trat per 1. März 2025 in Kraft.

Der Personalbestand umfasste per 31.12.2025 total 1'021 Vollzeitstellen (Vorjahr 969). Diese verteilten sich auf 1'227 Mitarbeitende, davon 187 Lernende und Studierende.

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. 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 ist weiterhin handlungsleitend. 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.

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	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	5.3.1	7'351	9'951
Forderungen aus Leistungen	5.3.2	11'187	11'198
Übrige kurzfristige Forderungen	5.3.3	636	66
Vorräte	5.3.4	387	450
Aktive Rechnungsabgrenzungen		808	680
Total Umlaufvermögen		20'369	22'345
Finanzanlagen	5.3.7	123	123
Sachanlagen	5.3.5	131'504	133'294
Immaterielle Werte	5.3.6	609	671
Total Anlagevermögen		132'236	134'088
TOTAL AKTIVEN		152'605	156'433

Passiven

CHF 1'000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.3.8	3'726	3'567
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.9	23'708	43'166
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.3.10	1'032	761
Kurzfristige Rückstellungen	5.3.11	0	75
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.3.12	1'542	2'085
Total kurzfristiges Fremdkapital		30'008	49'654
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.9	40'000	25'000
Langfristige Rückstellungen	5.3.11	1'568	1'568
Zweckgebundene Fonds	5.3.11	1'095	1'147
Total langfristiges Fremdkapital		42'663	27'715
Total Fremdkapital		72'671	77'369
Aktienkapital	5.3.13	78'000	78'000
Gesetzliche Gewinnreserven		322	282
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		743	220
Jahresgewinn		869	563
Total Eigenkapital		79'934	79'064
TOTAL PASSIVEN		152'605	156'433

2 Erfolgsrechnung

CHF 1'000	Anhang	2025	2024
Nettoerlöse aus Pensions- und Pflege taxen	5.4.1	107'731	102'118
Übrige betriebliche Erträge	5.4.2	9'279	11'352
Personalaufwand	5.4.3	-85'283	-81'465
Lebensmittelaufwand		-4'858	-5'206
Übriger betrieblicher Aufwand	5.4.4	-14'079	-13'977
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'479	-9'608
Abschreibungen immaterielle Anlagen		-228	-263
Betriebliches Ergebnis		3'086	2'951
Finanzertrag		0	1
Finanzaufwand		-2'332	-2'456
Finanzergebnis		-2'332	-2'456
Ordentliches Ergebnis		754	495
Ausserordentlicher Ertrag	5.4.6	115	119
Ausserordentlicher Aufwand	5.4.7	0	-51
Ausserordentliches Ergebnis		115	68
Jahresgewinn		869	563

3 Geldflussrechnung

CHF 1'000	2025	2024
Jahresgewinn	869	562
Abschreibungen auf Sachanlagen	9'476	9'608
Abschreibungen immaterielle Anlagen	228	263
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-3	51
Veränderung Forderungen aus Leistungen	11	-179
Veränderung Vorräte	63	-37
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-698	268
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	360	-370
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-272	-2'139
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-75	0
Veränderung langfristige Rückstellungen	0	1'308
Veränderung zweckgebundene Fonds	-52	-50
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	9'907	9'285
Investitionen Sachanlagen ¹	-7'935	-2'977
Investitionen immaterielle Anlagen ²	-140	268
Desinvestitionen Sachanlagen	26	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-8'049	-3'245
Geldzuflüsse aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	8'042	15'060
Geldabflüsse aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-37'500	-14'600
Geldzuflüsse aus langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	25'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4'458	460
Veränderung der flüssigen Mittel	-2'600	6'500
Nachweis:		
Bestand flüssige Mittel am 1.1.2025	9'951	3'451
Bestand flüssige Mittel am 31.12.2025	7'351	9'951
Veränderung der flüssigen Mittel	-2'600	6'500

¹ Die Investitionen in Sachanlagen enthalten die Zugänge gemäss Anlagespiegel im Anhang 5.3.5 über 7,71 Mio CHF, sowie die noch nicht bezahlten Investitionen aus dem Jahr 2024 über 1,03 Mio. CHF abzüglich noch nicht bezahlter Investitionen aus dem Jahr 2025 von 0,81 Mio CHF.

² Die Investitionen in immaterielle Anlagen gemäss Anlagespiegel im Anhang 5.3.6 über 166 TCHF enthalten per 31.12.2025 noch nicht bezahlte Investitionen über 26 TCHF.

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	Ergebnisvortrag	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 (FER)	78'000	282	783	79'064
Zuwendung gesetzliche Gewinnreserven	0	40	-40	0
Jahresgewinn	0	0	869	869
Eigenkapital per 31.12.2025 (FER)	78'000	322	1'612	79'934

Die erstmalige Anwendung der neuen Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER per 1. Januar 2024 führte dazu, dass die Vorjahresbilanz (Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2024) in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER bewertet wurde. Der Effekt aus den Umbewertungen betrug 2'565 TCHF und wurde im Gewinnvortrag 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 24. April 2026 gutgeheissen. Sie unterliegt der Verabschiedung durch die Generalversammlung vom 12. Juni 2026.

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 Eröffnungsbilanz 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	31.12.2025	31.12.2024
Debitoren allgemein	9'360	9'629
Forderungen gegenüber Stadt Luzern (Beteiligten)	2'031	1'821
Delkredere zu Forderungen aus Leistungen	-204	-252
Total	11'187	11'198

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	31.12.2025	31.12.2024
Vorräte Gastronomie	202	217
Vorräte Hauswirtschaft	42	43
Vorräte Verbrauchsmaterial, Medikamente	143	191
Total	387	450

5.3.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

CHF 1'000	Immobilien	Mobilien	Fahrzeuge	Anlagen in Bau	Total
Anschaffungskosten per 1.1.2024	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	79'943
Nettobuchwert per 31.12.2024	123'994	6'925	39	2'336	133'294
Anschaffungskosten per 1.1.2025	187'379	23'354	168	2'336	213'237
Zugänge	1'483	1'180	0	5'046	7'709
Abgänge	-48	-97	0	0	-145
Umbuchungen	1'002	103	0	-1'104	0
Anschaffungskosten per 31.12.2025	189'816	24'450	168	6'278	220'801
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2025	63'385	16'429	129	0	79'943
Abschreibungen	7'621	1'834	21	0	9'476
Abgänge	-48	-73	0	0	-122
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2025	70'958	18'190	150	0	89'297
Nettobuchwert per 31.12.2025	118'858	6'350	18	6'278	131'504

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	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3'546	3'396
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Luzern (Beteiligten)	180	171
Total	3'726	3'567

5.3.9 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

CHF 1'000	31.12.2025	31.12.2024
Depotgelder Bewohnende	3'708	3'666
Darlehen von Banken	40'000	55'000
Hypothek PK Stadt Luzern	5'000	5'000
Hypotheken SUVA	0	4'500
Hypotheken UKB	15'000	0
Total	63'708	68'166

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf 45 Mio. CHF (Vorjahr 40 Mio. CHF). Diese bestehen in Form von Schuldbriefen auf Immobilien.

Fälligkeitsstruktur:

CHF 1'000	31.12.2025	31.12.2024
Bis ein Jahr ¹	23'708	43'166
Zwei bis fünf Jahre	30'000	25'000
Über fünf Jahre	10'000	0
Total	63'708	68'166

5.3.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF 1'000	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'032	761
Total	1'032	761

¹ Ein Darlehen von 10,0 Mio. CHF lief am 15.3.2026 aus und wurde durch ein Darlehen von 10,0 Mio. CHF refinanziert. Ein weiteres Darlehen von 8,0 Mio. CHF wird im September 2026 fällig.

5.3.11 Rückstellungen / Zweckgebundene Fonds

CHF 1'000	Vorsorge- verpflichtungen	Übrige ¹	zweckgebundene Fonds	Total
Stand per 1.1.2024	185	150	1'197	1'532
Bildung	0	0	210	210
Verwendung	0	0	-260	-260
Auflösung	-185	-75	0	-260
Umgliederung MiGel	0	1'568	0	1'568
Stand per 31.12.2024	0	1'643	1'147	2'790
Kurzfristige Rückstellungen	0	75	0	75
Langfristige Rückstellungen	0	1'568	1'147	2'715
Stand per 31.12.2024	0	1'643	1'147	2'790
Stand per 1.1.2025	0	1'643	1'147	2'790
Bildung	0	0	332	332
Verwendung	0	0	-384	-384
Auflösung	0	-75	0	-75
Stand per 31.12.2025	0	1'568	1'095	2'663
Langfristige Rückstellungen	0	1'568	1'095	2'663
Stand per 31.12.2025	0	1'568	1'095	2'663

¹ Die übrigen Rückstellungen per 31. Dezember 2025 beinhalten die langfristigen Rückstellungen für MiGel. Die übrigen Rückstellungen im Vorjahr teilen sich auf in eine kurzfristige Rückstellung von 75'000 CHF für die Rückbaukosten der Pflegewohnungen. Bei den langfristigen Rückstellungen handelt es sich um 1,57 Mio. CHF Rückstellungen für MiGel und 1,15 Mio. CHF für die Fonds für Bewohnende und Mitarbeitende.

5.3.12 Passive Rechnungsabgrenzungen

CHF 1'000	31.12.2025	31.12.2024
Diverse zeitliche Abgrenzungen	248	763
Abgrenzung Ferien/ Überzeit	1'294	1'322
Total	1'542	2'085

5.3.13 Aktienkapital

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

5.3.14 Ergebnisvortrag

Im Rahmen der Umstellung auf Swiss GAAP FER wurden per 1. Januar 2024 die Neubewertungen der Vorräte und die Auflösung der Rückstellungen dem Ergebnisvortrag gutgeschrieben. Der Ergebnisvortrag resultiert künftig aus der Zuweisung der Jahresergebnisse. Er dient der langfristigen Sicherung der Finanzierung und wird 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	2025	2024
Pensionstaxen	44'073	42'552
Betreuungstaxen	14'686	14'468
Pflögetaxen ¹	49'023	45'027
Ertragsminderungen aus Leistungen an Bewohnende	-51	71
Total	107'731	102'118

¹ Die Pensions- und Pflögetaxen sind im Jahr 2025 um 8,9% höher, da sich neben einer guten Auslastung mit entsprechend höheren Pensionstagen auch die Pflögebedürftigkeit nach oben entwickelt hat.

5.4.2 Übrige betriebliche Erträge

CHF 1'000	2025	2024
Arzthonorare	866	1'105
Medizinische Nebenleistungen	3'536	3'554
Spezialdienste	136	141
Übrige Leistungen an Heimbewohnende	239	196
Mietzinsen	995	995
Nebenbetriebe ¹	284	1'461
Leistungen an Personal und Dritte (Cafeteria / Restaurant) ²	2'993	3'670
Beiträge und Subventionen	230	230
Total	9'279	11'352

5.4.3 Personalaufwand

CHF 1'000	2025	2024
Besoldungen Ärzte	531	686
Besoldungen Pflege Fachpersonal	21'349	21'040
Besoldungen Pflege Assistenzpersonal	13'344	12'637
Besoldungen Pflegepersonal i. Ausbildung	5'185	3'971
Besoldungen andere med. Fachbereiche	1'003	1'077
Besoldungen Aktivierung	1'373	1'374
Besoldungen Heimleitung und Verwaltung	8'783	8'281
Honorare Verwaltungsrat	196	181
Besoldungen Ökonomie und Hausdienst	15'582	15'310
Besoldungen Technische Dienste	1'563	1'502
Übrige Besoldungen (Dritte)	4'417	3'375
Besoldung	73'326	69'434
Sozialleistungen	11'208	11'183
Personalnebenaufwand	1'369	848
Beiträge Pfleginitiative / Ausbildungsverpflichtung	-620	0
Total Personalaufwand	85'283	81'465

¹ Der Rückgang aus Erträgen aus Nebenbetrieben ist auf die Auslagerung des Mahlzeitendienstes ab Dezember 2024 zurückzuführen.

² Der Rückgang aus Erträgen aus Leistungen an Personal und Dritte bezieht sich auf eine Änderung der Buchungssystematik im Zusammenhang mit Ausbildungsbeiträgen (Förderbeiträge Pflegeinitiative und kantonale Ausbildungsverpflichtung).

Die Anzahl der Vollzeitstellen per 31.12. lag im Berichtsjahr bei 1'021 (Vorjahr 969). Die Zunahme des Personalbestandes und die damit verbundene Aufwandsteigerung ist vor allem mit der deutlich gestiegenen Pflegebedürftigkeit und dem damit verbundenen höheren Personalbedarf zu erklären. Dazu kommt der mit der Umsetzung der Pflegeinitiative verbundene deutliche Anstieg der Mitarbeitenden in der Ausbildung Pflege. Weiter haben sich durch strukturelle Veränderungen Verschiebungen zwischen den Besoldungsgruppen ergeben.

5.4.4 Übriger betrieblicher Aufwand

CHF 1'000	2025	2024
Medizinischer Bedarf	2'241	2'169
Haushalt	2'486	2'416
Unterhalt und Reparaturen immobile und mobile Sachanlagen	2'081	1'813
Miete	479	573
Energie und Wasser ¹	2'615	2'954
Büro und Verwaltung	3'197	3'185
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	240	168
Übriger Sachaufwand	740	698
Total	14'079	13'977

5.4.5 Honorar der Revisionsstelle

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

CHF 1'000	2025	2024
Revisionsdienstleistungen	59	44
Total	59	44

5.4.6 Ausserordentlicher Ertrag

CHF 1'000	2025	2024
Auflösung Abgrenzung Rückbaukosten Pflegewohnungen	75	75
Rückvergütung CO ₂ -Abgabe aus Vorjahren	40	44
Total	115	119

¹ Die Senkung der Aufwände für Energie und Wasser um 11,5% ist auf tiefere Energiepreise und Verbrauchsminderungen zurückzuführen.

5.4.7 Ausserordentlicher Aufwand

CHF 1'000	2025	2024
Verlust aus Anlagevermögen	0	51
Total	0	51

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 den 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	31.12.2025	31.12.2024
Bilanz		
Forderungen aus Leistungen	2'031	1'821
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180	171
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Pensions- und Pflögetaxen	23'094	20'333
Übrige betriebliche Erträge	1'020	1'077
Personalaufwand	3	5
Übriger betrieblicher Aufwand	1'751	1'802
Finanzaufwand	1'265	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 2025 121,0 % (Vorjahr 118,1%).

Der Aufwand für die Personalvorsorge entspricht den periodengerecht abgegrenzten Arbeitgeberbeiträgen.

	Über- / Unterdeckung gemäss Swiss GAAP FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens		Auf die Periode passiv abgegrenzte Beträge		Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
CHF 1'000	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Vorsorgeplan mit Über- / Unterdeckung	0	0	0	6'477	6'486	6'477	6'486

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 2025 und dem Zeitpunkt der Berichtabnahme durch den Verwaltungsrat vom 24. April 2026 keine Ereignisse, die einen Einfluss auf die per 31. Dezember 2025 dargestellten Zahlen gehabt hätten.

5.5.5 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht bezieht sich auf die im Jahr 2025 ausgerichteten Bruttovergütungen.

Verwaltungsrat	Basis- vergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2025	Total 31.12.2024
Rolf Kruppenacher	50'000	0	14'300	64'300	64'000
Dr. med. Guido Schüpfer, Mitglied bis 6.2025	10'000	0	3'400	13'400	27'700
Alice Rufer Hohl, Mitglied bis 6.2025	10'000	0	3'400	13'400	26'800
Salome Kruppenacher, Mitglied	20'000	0	10'400	30'400	27'400
Marco Baumann ³ , Mitglied ab 11.2024	20'000	0	7'700	27'700	4'266
Manuela Jost ³ , Mitglied bis 10.2024	0	0	0	0	24'033
Hannes Blatter, Mitglied ab 6.2025	10'000	0	6'400	16'400	0
Jonas Meier, Mitglied ab 6.2025	10'000	0	4'300	14'300	0
Martin Nufer, Mitglied	20'000		10'100	30'100	14'300
Marlies Petrig, Mitglied	20'000		8'300	28'300	28'900
Total Verwaltungsrat	170'000	0	68'300	238'300	217'399

Geschäftsleitung	Basis- vergütung	Variable Vergütung ¹	Übrige Vergütung ²	Total 31.12.2025	Total 31.12.2024 ⁴
Andrea Wanner, CEO	250'373	8'000	2'640	261'013	252'233
Übrige Mitglieder	719'661	30'400	10'560	760'621	675'857
Total Geschäftsleitung	970'034	38'400	13'200	1'021'634	928'090

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 im Jahr 2024 aus vier Personen.