



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Impressum

Herausgeberin:

VIVIVA Baar AG
Bahnhofstrasse 12
6340 Baar

T 041 769 89 89
kontakt@vivivabaar.ch
www.vivivabaar.ch

Verantwortlich (Stand per 31.12.2023):

Verwaltungsrat

Präsident	Thomas Huwyler
Vize-Präsidentin	Dr. Dana Zurr
Mitglieder	Rita Bruhin
	Mirjam Gieger
	Daniel Grunder
	Arno Matter
	Edi Platter

Geschäftsleitung

Geschäftsführerin	Manuela Schlecht
Leiter Pflege und Betreuung	Nikolla Gjollleshaj
Leiterin Ökonomie	Leonarda Fenk
Leiterin Verwaltung	Esther Meier
Leiterin Zentrale Koordinationsstelle	Esther Pellegrini

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Verwaltungsratspräsidenten	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Kennzahlen auf einen Blick	6
Revisionsbericht	7
Jahresrechnung VIVIVA Baar AG	8
Anhang zur Jahresrechnung	10

Bericht des Verwaltungsratspräsidenten

Manchmal herausfordernd, manchmal turbulent, manchmal anstrengend, insgesamt aber spannend. So würden viele aus dem VIVIVA Team das Geschäftsjahr 2023 beschreiben.

Auch im letzten Jahr hat der Fachkräftemangel vor der VIVIVA Baar AG nicht halt gemacht. Einmal mehr hat das gesamte VIVIVA Team aber Bravouröses geleistet. Miteinander haben sie den Betrieb trotz den Widerständen am Laufen gehalten; sie haben einander ausgeholfen; sie sind für andere eingesprungen; sie haben Zusatz-Schichten eingelegt. Mit ihrem Engagement haben sie das Bestmögliche getan, damit sich die Bewohnenden wohlfühlten. Dafür ein herzliches DANKESCHÖN an das gesamte Team.

Mehrere Wechsel in der Geschäftsleitung

Manuela Schlecht-Huber hat anfangs 2023 die Geschäftsführung übernommen und sich mit ihrer Persönlichkeit und ihrem Fachwissen sehr gut ins VIVIVA Team integriert. Zusammen mit ihren Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsleitung navigiert sie die VIVIVA Baar AG sehr gut durch die zahlreichen Herausforderungen der Branche.

Bereits im Frühling 2023 hat sich Esther Pellegrini leider entschieden, ihre Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung abzugeben und sich eine Auszeit zu nehmen. Sie hat VIVIVA Baar Ende Dezember 2023 verlassen. Esther war über 18 Jahre in verschiedenen Funktionen für VIVIVA und stets für das Wohl der Bewohnenden im Einsatz. Wir wünschen ihr alles Gute für ihre berufliche und private Zukunft und danken ihr für ihr Engagement in der VIVIVA.

Neu in der Geschäftsleitung ist seit dem 1. Januar 2024 Michaela Matter. Sie leitet den Bereich Human Resources, welcher aufgrund seiner Bedeutung neu als eigenständiger Bereich geführt wird. Wir wünschen ihr alles Gute und viel Erfüllung in dieser neuen Rolle.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 wird ein nächster Wechsel in der Geschäftsleitung anstehen. Esther Meier, bis Ende 2023 Leiterin Verwaltung inkl. HR und seit Januar 2024 Leiterin Finanzen, hat sich entschieden, im August 2024, nach acht Jahren bei VIVIVA Baar, in den «vorzeitigen» Ruhestand zu wechseln. Mit Frau Stefani Schaffner konnte bereits eine neue Bereichsleiterin Finanzen angestellt werden. Sie hat ihre Stelle bei VIVIVA Baar am

1. Mai 2024 angetreten. Wir danken Esther Meier für ihren langjährigen Einsatz und ihr Herzblut für die VIVIVA Baar AG. Frau Schaffner wünschen wir einen guten Start und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Strategische Entscheide stehen an

Bereits im letztjährigen Geschäftsbericht habe ich festgehalten, dass VIVIVA Baar vor wegweisenden Entscheidungen steht. Im Mittelpunkt stehen dabei die Entscheide betreffend des Ersatzes der Gebäude in der Bahnmatt. Im 2023 fanden dazu mehrere Gespräche mit der Einwohnergemeinde Baar statt und das Projekt Bahnmatt wird nun zügig vorangetrieben. In diesen Wochen wird dazu voraussichtlich näher informiert. Mit der Realisierung von diesem Projekt und allen damit zusammenhängenden betrieblichen Weiterentwicklungen werden wir gemeinsam mit allen Beteiligten einen bedeutenden Mehrwert für das Wohnen im Alter in Baar schaffen können. Ich bin überzeugt, dass wir zusammen mit unseren Aktionären und den Stakeholdern im Areal das Projekt Bahnmatt zeitgerecht abschliessen können.

Thomas Huwyler
Präsident Verwaltungsrat

Bericht der Geschäftsführung

Als frisch ernannte Geschäftsführerin lag es mir besonders am Herzen, zunächst alle Menschen kennenzulernen, die in der VIVIVA leben, arbeiten oder mit ihr in Verbindung stehen. Nachdem ich einen umfassenden Überblick über die Organisation und die relevanten Themen gewonnen hatte, setzten wir in der Geschäftsleitung die Unternehmensziele fest – und zwar unter dem Motto **“Gemeinsam Bewährtes sichern und Neues entwickeln”**.

Eines der wichtigsten Ziele war, dass nach zwei Jahren mit Unsicherheiten aufgrund hoher Fluktuation und ökonomischer Hürden wieder **Stabilität und Ruhe** in den Betrieb einkehrten. Die **Stellenbesetzung** in der Pflege und der Ökonomie war dabei eine der herausforderndsten Aufgaben. Wir haben die **Personalgewinnung** mit hoher Priorität vorangetrieben, an der Entwicklung von **Vertrauen** und **Kommunikationskompetenz** gearbeitet und **strukturelle Anpassungen** für eine bessere **Zusammenarbeit** durchgeführt. Parallel wurde ein Konzept für einen Mitarbeiter-Pool erarbeitet, mit dem wir ab Januar 2024 zusätzliche **Entlastung im Bereich Pflege** schaffen können. Wir sind stolz, dass wir Ende Jahr offene Stellen mehrheitlich besetzt und somit praktisch keine temporären Mitarbeiter:innen mehr im Einsatz hatten. Dieser beträchtliche, nicht budgetierte Kostentreiber hatte einen wesentlichen Anteil am herausfordernden finanziellen Ergebnis.

Vor allem im Pflegebereich gehörten **Qualitätssicherung und -entwicklung** zu den obersten Zielen. Zusätzlich zum Pflegealltag haben die Fachpersonen den gesamten **Pflegeprozess** geprüft und aktualisiert, mit besonderem Augenmerk auf der **Leistungserfassung** sowie dem **Medikamentenmanagementprozess**. Gleichzeitig wurde die Rolle der Tagesverantwortlichen klarer definiert und das **Ausbildungskonzept in der Pflege** mit hauptverantwortlichen Berufsbildnern sowie HF-Studierenden umgesetzt. Alle Themen werden von umfassenden **Schulungen** der Mitarbeiter:innen begleitet.

Eine wesentliche Herausforderung war es, **betriebswirtschaftlich stabil** zu bleiben. Die **Energiekrise** und die **Inflation** machten sich bemerkbar. Wir mussten einige einschneidende Entscheide zum finanziellen Wohl der VIVIVA treffen: das **ambulante Angebot** VIVIVA Service wurde Mitte Jahr sistiert und Ende Jahr mussten wir eine wesentliche **Tarifanpassung** für 2024 verkünden. Einer-

seits wegen der personellen Situation und andererseits wegen der veränderten Nachfrage konnten wir unsere Doppelzimmer nicht durchgehend besetzen. In der Folge haben wir die budgetierte **Bettenauslastung** nicht erreicht. Erfreulicherweise konnte unser Gastronomiebereich eine **Umsatzsteigerung** von 23 % gegenüber dem Vorjahr zum Ergebnis beitragen. Trotz der Belastung sowohl auf Ertrags- als auch auf Kostenseite können wir dank Auflösung von Rückstellungen ein **knapp ausgeglichenes Ergebnis** ausweisen.

Einige geplante **Investitionen** wurden nicht oder reduziert umgesetzt. Dennoch konnten wir 2023 endlich die **Terrassenüberdachung** vom Restaurant Park für unsere Gäste einweihen. Weitere Investitionen dienten hauptsächlich der **Instandhaltung unserer Gebäude**. Dazu gehörten der Austausch vom Warmwasserboiler im Martinspark, der Ersatz der Waschmaschinen in der Lingerie, der Wechsel auf energiesparende LED-Beleuchtung und der Ersatz der Lüftungssteuerung im Bahnmatt.

Immer mehr Menschen, die bereits bei uns wohnen und auf der Warteliste stehen, haben einen **erhöhten Pflegebedarf**. Damit wir diese Bewohner:innen aufnehmen und entsprechend pflegen und betreuen können, bedurfte es einer **Angebotsanpassung**. 2023 liefen umfassende Vorbereitungsarbeiten, um die einem betreuten Wohnen ähnelnde Wohnform «wohnen basis» im Erdgeschoss des Martinsparks ab Januar 2024 als Pflegeabteilung führen zu können. Diese organisatorische Veränderung bedingte viele **Schnittstellenklärungen** zwischen Pflege und Hotellerie, hat aber keine direkten Konsequenzen für die Bewohner:innen.

Viele der angegangenen Themen im Jahr 2023 sowie zusätzliche Projekte werden wir im Jahr 2024 unter dem Motto **«VIVIVA sind WIR gemeinsam»** weiterentwickeln und weiterführen.

Die Geschäftsleitung bedankt sich für das Vertrauen und die Zusammenarbeit mit Verwaltungsrat und Aktionären sowie ganz besonders für die wertvolle Arbeit, die das VIVIVA Team geleistet hat.

Manuela Schlecht
Geschäftsführerin

Kennzahlen auf einen Blick

54

Jahre steht VIVIVA im Dienste
der Baarer Senioren

86.3

Jahre betrug das Durchschnittsalter
der Bewohner:innen (ohne Kurzaufenthalte)

207

Mitarbeiter:innen arbeiten per 31.12.2023
auf insgesamt 138.42 Vollzeitstellen

150

Bewohner:innen wurden im Ø betreut
(inkl. Personen ohne Pflegeeinstufung)

4'542'827

geleistete Pflegeminuten wurden
verrechnet

96.8%

betrug die Bettenauslastung

75%

beträgt der Anteil des Personalaufwands
am Gesamtaufwand

92%

des Gesamtertrages entfallen auf die
Taxen für Pension, Pflege und Betreuung

134'952

Mahlzeiten wurden zubereitet (exkl. Frühstück,
inkl. Restaurant, Bankette, Mitarbeiter:innen)

77%

der Bewohner:innen hatten
ihren vorherigen Wohnsitz in Baar

2.5 t

Kartoffeln wurden in der Küche
geschält und verarbeitet

153

externe Veranstaltungen hat das
Gastronomieteam durchgeführt

Revisionsbericht



Tel. +41 41 368 12 12
www.bdo.ch
luzern@bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

VIVIVA Baar AG, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der VIVIVA Baar AG für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 19. März 2024

BDO AG

Christoph Stadelmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Dario Filliger

BSc in Business Administration

Jahresrechnung VIVIVA Baar AG

BILANZ IN CHF	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	5'941'895	6'675'818
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'376'165	1'230'057
Übrige kurzfristige Forderungen	105'179	64'162
Forderungen ggü. Einwohnergemeinde Baar	389'111	353'582
Vorräte	188'500	210'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'035	3'642
Umlaufvermögen	8'009'885	8'537'261
Finanzanlagen	370'000	459'000
Sachanlagen	567'660	540'410
Anlagevermögen	937'660	999'410
AKTIVEN	8'947'545	8'536'671
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-417'083	-423'093
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-448'597	-342'945
Kostenvorschuss Bewohner:innen	-664'500	-640'500
Passive Rechnungsabgrenzung	-270'073	-372'000
kurzfristiges Fremdkapital	-1'800'253	-1'778'538
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-	-150'000
Rückstellungen Infrastruktur	-4'951'031	-5'415'025
Rückstellung Fonds	-1'186'032	-1'186'032
Langfristiges Fremdkapital	-6'137'063	-6'751'057
FREMDKAPITAL	-7'937'316	-8'529'595
Aktienkapital	-1'000'000	-1'000'000
Gesetzliche Gewinnreserve	-354	-
Gewinnvortrag	-6'722	-
Jahresgewinn	-3'153	-7'076
EIGENKAPITAL	-1'010'229	-1'007'076
PASSIVEN	-8'947'545	-9'536'671

ERFOLGSRECHNUNG IN CHF	2023	2022
Nettoerlös aus Leistungen Pension	9'566'331	9'387'315
Nettoerlös aus Leistungen Pflege	3'980'383	3'826'615
Nettoerlös aus Leistungen Spitex	86'639	96'274
Erträge Cafeteria, Restaurant	756'992	635'237
Gemeindebeiträge an Pflege	2'214'519	2'052'827
Übrige Erträge aus Leistungen	557'018	513'565
Total Betriebsertrag	17'161'882	16'511'833
Lebensmittel, Getränke	-1'079'366	-967'388
Personalaufwand	-13'032'006	-12'433'431
Gebäudemiete Gemeinde Baar	-658'799	-629'957
Übriger betrieblicher Aufwand	-2'205'004	-1'904'119
Abschreibungen Sachanlagen	-210'724	-229'090
Rückstellung Anlagenutzung	-162'500	-578'525
Betriebliches Ergebnis	-186'517	-230'677
Finanzertrag	44'483	250
Finanzaufwand	-4'813	-177'497
Total ordentliches Ergebnis	-146'847	-407'924
a.o. Aufwand	-	-7'199'753
a.o. Ertrag	150'000	7'614'753
Jahresgewinn	3'153	7'076

GEWINNVERWENDUNG IN CHF		
Gewinnvortrag Vorjahr	6'722	-
Jahresgewinn	3'153	7'076
Bilanzgewinn	9'875	7'076
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	-158	-354
Vortrag auf neue Rechnung	9'717	6'722

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Rechtsgrundlagen und Organisation

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

	2023	2022
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	134	125

Informationen zur Bewertung in CHF

<i>Forderungen gegenüber Beteiligten</i>		
Einwohnergemeinde Baar	389'111	353'582
<i>Finanzanlagen</i>		
Wertschriften zu Börsenwert	377'170	459'000
<i>Nicht bilanzierte Mietverpflichtungen</i>		
Miete Bahnmatt bis 31.12.2026: zurzeit pro Jahr gg. Einwohnergemeinde	224'464	222'663
Miete Martinspark bis 31.12.2031: zurzeit pro Jahr gg. Einwohnergemeinde	373'960	379'375
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung</i>		
	147'515	137'764

Übersicht Rückstellungen / bedingte Verpflichtungen

2022	Bedingte Verpflichtung	Rst. Infrastruktur	Rst. Fonds
Bestand per 01.01.2022	0	0	0
Übernahme Betrieb *	7'199'753		
Verzicht Gemeinde *	7'199'753		
Neubildung Rückstellung *		5'598'721	1'601'032
Zuweisung		908'525	0
Verwendung		-1'092'221	-415'000
Bestand per 31.12.2022	0	5'415'025	1'186'032

2023	Bedingte Verpflichtung	Rst. Infrastruktur	Rst. Fonds
Bestand per 01.01.2023	0	5'415'025	1'186'032
Zuweisung	0	662'500	0
Verwendung	0	-1'126'494	0
Bestand per 31.12.2023	0	4'951'031	1'186'032

Ausserordentlicher Ertrag	2023	2022
Verzicht *		7'199'753
Verwendung Rückstellung Fonds		415'000
Auflösung Verbindlichkeiten für MiGeL aus 2018	150'000	
	150'000	7'614'753

Ausserordentlicher Aufwand	
Neubildung Rückstellung *	7'199'753

* gemäss Übertragungsvereinbarung

Veränderung stille Reserven

Im Jahr 2023 wurden stille Reserven von netto CHF 561'575 aufgelöst, vor allem durch die Auflösung unter der Position Verwendung von Infrastruktur-Rückstellungen mit CHF 500'000, aber auch durch die Auflösung der übrigen Verbindlichkeiten im a.o. Ertrag mit CHF 150'000. Gleichzeitig wurden auf verschiedenen Positionen (Vorräte, Anlagekartei etc.) stille Reserven von CHF 88'425 gebildet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeiten der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten, beziehungsweise an dieser Stelle zusätzlich offengelegt werden müssten.

Genehmigung durch den Verwaltungsrat
Baar, 19.03.2024

