

Bau- und
Wohngenossenschaft

Grophis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2009

Umschlagbild

Image en couverture:

Ausschnitt der Siedlung Genf

Umschlag-Rückseite

Couverture-revers

Vue partielle du groupe Genève

Am 12./13. Juni 2010, anlässlich der **58. Delegiertenversammlung**, werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.

Le 12/13 juin 2010, à l'occasion de la **58^e assemblée des délégués**, les délégués Graphis visiteront cette groupe.

Graphis-Siedlung Genf in Zahlen

Groupe Genève en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 18 979 m² / Surface des parcelles: 18 979 m²

Grand-Pré 2–8

Grand-Pré 10–20

Baulacre 5–11

Vidollet 5/7

32 x 1-Zimmer-Wohnungen
109 x 2-Zimmer-Wohnungen
48 x 2½-Zimmer-Wohnungen
16 x 3-Zimmer-Wohnungen
135 x 3½-Zimmer-Wohnungen
2 x 4-Zimmer-Wohnungen
38 x 4½-Zimmer-Wohnungen
22 x 5½-Zimmer-Wohnungen

Total 402 Wohnungen/appartements – 6 Ladenlokale/magasins – 5 Büros
1 Restaurant – 7 Werkstätten und Lager/ateliers

56 Garagen

111 Einstellhallenplätze/Places de parcage couverts

126 Autoabstellplätze im Freien/places de parcage non couvertes

Jahresbericht und Jahresrechnung

Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2009



**Bau- und
Wohngenossenschaft
Société coopérative
de construction et
d'habitation**

**Gründungsjahr
Année de fondation
1945**

**Liegenschaftenbesitz
in den Kantonen**

**Propriétés immobilières
dans les cantons**

**Aargau
Baselland
Bern
Fribourg
Genève
Graubünden
Solothurn
Thurgau
Zürich**

Inhaltsverzeichnis/Table des matières

	Seite/page
Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative	3/3
Gedanken des Präsidenten/Propos du président	4/5
Bericht der Verwaltung/Rapport de l'administration	8/9
Grössere Unterhaltsarbeiten/Réparations d'entretien importantes	28/29
Personelles/Personnel	32/33
Wechsel nebenamtliche Hauswarte/Dienstjubiläum	32/36
Changement chez les concierges/Ancienneté de service	33/37
Totentafel/Nécrologie	38/39
Bilanz/Bilan	40/41
Erfolgsrechnung/Compte de résultats	42
Verteilung des Einnahmenüberschusses/Répartition du résultat net	43
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	44
Rapport de la commission de gestion	45
Bericht der Revisionsstelle/Rapport de l'organe de révision	44/45
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2009	46
Explications concernant les comptes de 2009	46
Statistik/Statistique	68

Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative

1. Verwaltungsrat/Conseil d'administration

Präsident/ Président:	Aberegg Beat, Ortbühlweg 96E, 3612 Steffisburg
Vizepräsident/ Vice-président:	Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève
Mitglieder/ Membres:	Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg Carl Corina Wiesentalstrasse 65, 7000 Chur Herminjard Philippe, Grand-Pré 20, 1202 Genève Ingold Beat, Dübendorfstrasse 147, 8051 Zürich Wälchli Fritz, Schöneeggstrasse 11, 8707 Uetikon am See
Protokollführer/ Secrétaire:	Weber François, Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern

2. Geschäftsführung/Direction

Geschäftsführer/ Directeur:	Berger Heinz
Stv. Geschäftsführer/ Directeur adjoint:	Weber François
Büro Bern/ Bureau de Berne:	Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern, Telefon 031 301 07 02/Fax 031 301 12 47
Büro Genf/ Bureau de Genève:	Grand-Pré 8, 1202 Genève, Téléphone 022 733 11 90/Fax 022 733 05 17 Website: www.graphis.ch

3. Geschäftsprüfungskommission/Commission de gestion

Präsident/ Président:	Lehmann Pierre, Baulacre 11, 1202 Genève
Mitglieder/ Membres:	Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

4. Revisonstelle/Organe de révision

KPMG AG, Wirtschaftsprüfung, 3073 Gümligen

Gedanken des Präsidenten

100 Jahre Bau- und Wohngenossenschaft Graphis

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bin mir bewusst, dass 2010 «erst» das 65. Jubiläum der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis ansteht. Nur: Ist es nicht auch Ihr Wunsch, dass im Jahre 2045 der oben erwähnte Geburtstag gefeiert werden kann?

Wir im Verwaltungsrat (VR) und der Geschäftsprüfungskommission (GPK) verfolgen auf jeden Fall dieses Ziel (und dann hoffentlich noch einige weitere Jubiläen). Dafür treffen wir jetzt Entscheide, die in den kommenden Jahren diese Zielerreichung ermöglichen werden.

Dazu haben wir eine umfassende Portfolio-Analyse errichten lassen, die uns nun auch noch aus einer externen Sicht hilft, die schon seit längerer Zeit angeordneten Projekte im Detail zu bearbeiten und umzusetzen. Ich komme in einem späteren Abschnitt noch darauf zu sprechen.

Die vergangenen 65 Jahre Graphis lassen sich meines Erachtens in 2 Phasen gliedern:

Eine erste, sicher aufwändige und nicht immer einfache Aufbauphase von gegen 30 Jahren. Die zweite Phase war wohl eher eine Zeit des Erhaltens und der Konsolidierung, zum Teil auch eher Verwaltens des Erreichten. Dazu kamen einige neue Siedlungen zum Portefeuille der Graphis, welches ja zu einem ganz grossen Teil aus der Zeit der frühen 50er-Jahre stammt. Dabei ist es der Graphis gelungen, eine gute, solide Arbeit zu leisten und ein sehr angenehmes, bequemes Umfeld zu schaffen.

Wenn wir nun an die kommenden 35 Jahre denken, müssen wir diese Komfortzone leider auch wieder etwas verlassen. Wenn das 100-Jahr-Jubiläum Tatsache werden soll und der Geist der Graphis in einem wesentlichen Teil beibehalten werden kann (siehe auch in diesem Geschäftsbericht den Bericht aus der Verwaltung...), müssen wir nun voraus denkend handeln.

Die schon mal erwähnte Portfolio-Analyse zeigt dem VR und der GPK die wichtigsten Handlungsfelder auf. Für Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wird ein entsprechendes Papier mit den wichtigsten Informationen daraus vorbereitet und abgegeben.

Der VR und die GPK haben jedoch bereits mit der Umsetzung der ersten Massnahmen begonnen. So sind die Sieger-Projekte für die Ersatzneubauten für Schwamendingen und Zofingen I gekürt und die Ausarbeitung ist im vollen Gange. Diese beiden Projekte werden zwischen CHF 50 und 60 Mio. an Investiti-

Les propos du président

100 ans de Coopérative de construction et d'habitation Graphis

Chères associées, chers associés,
Madame, Monsieur,

Je suis bien conscient du fait que 2010 ne marque «que» le 65e anniversaire de la Société coopérative de construction et d'habitation Graphis. Il n'empêche, ne souhaiteriez-vous pas, vous aussi, que le centenaire mentionné ci-dessus puisse être fêté en 2045?

Nous autres membres du conseil d'administration (CA) et de la commission de gestion (CdG) poursuivons dans tous les cas cet objectif – et nous espérons célébrer bien d'autres anniversaires – raison pour laquelle nous prenons actuellement des décisions propres à nous permettre de l'atteindre.

À cette fin, nous avons fait procéder à une analyse de portefeuille poussée qui, désormais, nous aide à élaborer par le menu et à mettre en oeuvre les projets auxquels nous songeons depuis longtemps, en nous offrant de surcroît un regard extérieur. Je reviendrai sur ce point plus loin.

Les 65 années écoulées peuvent à mon avis se subdiviser en deux étapes: la première fut une phase de développement, certes exigeante et parfois laborieuse, de trois lustres; la seconde fut davantage une période de maintien et consolidation et en partie aussi plutôt de gestion des acquis. Vinrent s'ajouter quelques nouveaux groupes d'habitation au parc de Graphis, lequel remonte pour l'essentiel au début des années 50. Cela étant, notre coopérative a réussi à bâtir une oeuvre solide et de qualité tout en créant un environnement très agréable et confortable.

Si nous pensons maintenant aux 35 années à venir, il nous faudra sortir un peu des sentiers battus. Pour que ce double jubilé devienne réalité et que l'esprit de Graphis soit, dans son essence, sauvegardé (voir aussi ci-après le rapport de l'administration...), nous devons dans notre action présente ménager une place à l'anticipation.

L'analyse de portefeuille citée plus haut indique au CA et à la CdG les secteurs dans lesquels le besoin d'agir se fait ressentir le plus fortement. Pour vous, chères et chers associés, nous préparons – et vous remettrons le moment venu – un document contenant les informations principales en la matière.

Reste que le CA et la CdG ont déjà commencé à mettre en oeuvre les premières mesures. Ainsi, les projets lauréats relatifs aux nouvelles constructions de remplacement à Schwamendingen et Zofingue I ont été désignés et les travaux d'élaboration tournent à plein régime. Les deux projets nécessiteront des investissements de l'ordre de 50 à 60 millions de francs! Les champs d'ac-

onen benötigen! Die in der Portfolio-Analyse aufgezeigten Tätigkeitsfelder werden weitere rund CHF 200 Mio. in den kommenden 25 Jahren beanspruchen.

Sie fragen sich, braucht es das? JA!! ist unsere ganz klare Antwort aus dem Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission. Es ist die Umsetzung unserer Strategie, welche im Leitbild vorgegeben ist. Ich bin persönlich überzeugt, dass solche Investitionen auch ganz im Sinn und Geist der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind – denn so behält Ihr Genossenschaftskapital auch seinen realen Gegenwert. Und das ist ganz bestimmt auch in Ihrem Interesse.

Auf der andern Seite heisst das aber auch, dass wir auf der Ertragsseite die nötigen Einnahmen generieren müssen, um diese Investitionen finanzieren zu können. Das ist der viel zitierte (leider immer mehr in Vergessenheit geratene oder einseitig interpretierte) Solidaritätsgedanke einer Genossenschaft.

Welche Projekte stehen auch noch an? Die Portfolio-Analyse hat bestätigt, dass in Rohr, Brugg I und Arbon Handlungsbedarf besteht. Demnächst werden für diese Siedlungen Machbarkeitsstudien erstellt, damit der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Geschäftsleitung fundierte Entscheidungsgrundlagen über das «wie weiter» erhalten.

In Genf sind (realistische Finanzierungsmöglichkeiten vorausgesetzt) weitere Sanierungsmassnahmen geplant. Ebenso stehen in Bützberg und Gerlafingen energietechnische Verbesserungen an. Selbstverständlich werden auch die übrigen Siedlungen in Schuss gehalten, um die Graphis-Standards so gut wie möglich beizubehalten.

Sie sehen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis ist mit 65 Jahren voll im Saft. Wir vom Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission sowie die Direktion in Bern und sämtliche Mitarbeitenden tun das Möglichste, damit der Chronist zum 100 Jahr-Jubiläum weiterhin Erfreuliches berichten kann. Ich appelliere an Sie, unsere Bemühungen zu einem gesunden Fortleben der Graphis zu unterstützen. Besten Dank!

Dankeswort

Für die gute Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission, der Geschäftsleitung und den Siedlungskomitees, bedanke ich mich recht herzlich. Ebenso schliesse ich das Personal unserer Büros Bern und Genf sowie unser in den Siedlungen tätiges voll- und nebenamtliches Betriebspersonal für den geleisteten, unermüdlichen und immer grösser werdenden Einsatz vollumfänglich in meinen Dank ein.

Ihr Präsident, Beat Abereg

tivité mis en évidence par l'analyse de portefeuille demanderont quelque 200 millions supplémentaires dans les 25 années qui viennent.

Vous vous demandez si c'est vraiment indispensable? OUI, répondent sans détour le conseil d'administration et la commission de gestion. Il s'agit de la mise en oeuvre de la stratégie définie dans nos lignes directrices. Je suis personnellement convaincu que des investissements de cette ampleur correspondent tout à fait aux vues et attentes des associés, car ils sont de nature à conserver la contre-valeur réelle du capital social de la coopérative qu'ils ou elles ont constitué, ce qui est aussi, à n'en pas douter, dans leur intérêt.

Mais par ailleurs nous devons aussi, côté produits, générer les fonds requis par le financement de ces investissements. Et c'est là qu'on retrouve l'idée de solidarité à la base de toute coopérative – idée qui malheureusement se perd de plus en plus ou est interprétée de façon unilatérale.

Quels autres projets sont-ils encore en attente? L'analyse de portefeuille a confirmé qu'il y a matière à agir à Rohr, Brougg I et Arbon. Des études de faisabilité seront réalisées prochainement pour ces groupes d'habitation, afin de fournir au conseil d'administration, à la commission de gestion et au comité directeur les bases de décisions dûment fondées leur permettant d'arrêter la suite des opérations.

À Genève, de nouvelles mesures de rénovation sont projetées – sous réserve des possibilités de financement. De même, des projets d'optimisation énergétique sont prévus à Bützberg et Gerlafingen. Il va sans dire que les autres groupes seront tenus en état, afin d'assurer dans toute la mesure du possible la pérennité des normes de Graphis.

Comme vous le voyez, chères et chers associés, Madame, Monsieur, notre Coopérative de construction et d'habitation plus que sexagénaire déborde d'énergie, d'élan et d'initiative. Les membres du conseil d'administration, de la commission de gestion et de la direction à Berne, et avec eux l'ensemble de nos employé-e-s, font tout ce qui est en leur pouvoir afin que le chroniqueur qui relatera le centenaire ait encore des choses réjouissantes à rapporter. Je vous invite à appuyer nos efforts, afin que Graphis continue de vivre. Je vous en remercie.

Remerciements

Je remercie pour leur excellente collaboration nos collègues du conseil d'administration, de la commission de gestion, du comité directeur et des comités des groupes d'habitation. Toute ma gratitude va également au personnel de nos bureaux de Berne et Genève et aux employées et employés d'exploitation permanents ou temporaires pour leur engagement inlassable et sans cesse croissant.

Beat Aberegg, président

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2009 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Tätigkeit der Verwaltung verschaffen.

Das Jahr 2009 ist ähnlich turbulent verlaufen wie das Vorjahr. Das Tagesgeschäft war arbeitsintensiv. Die Kontakte mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, mit Mieterinnen und Mietern, haben deutlich zugenommen. Mithin ein Grund war der Versand der neuen Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Deutschschweizer-Siedlungen im Herbst 2009. Vor allem die hohen Heizkosten haben viele Bewohnerinnen und Bewohner bewogen, Auskünfte zu verlangen. Auf dieses Thema wird später im Bericht noch ausführlich eingegangen. Klar dominiert haben im Geschäftsjahr 2009 die Erarbeitung der Analyse über den ganzen Immobilienbestand (Portfolio-Analyse) und die beiden Grossprojekte «Ersatzneubauten Schwamendingen und Zofingen I». Erfreulicherweise sind wir dieses Jahr von schlimmen Unglücksfällen und Naturereignissen verschont geblieben.

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat an vier Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Portfolio-Analyse, Ersatzneubauten Schwamendingen und Zofingen, Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Langzeitplanung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaftern usw.).

Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche den Verwaltungsratsitzungen jeweils beiwohnen, haben im April 2010 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zu Händen der Delegierten einen Rapport erstellt.

Verwaltung/Geschäftsführung

Die Verwaltungstätigkeit verlief in einem geordneten Rahmen. Das Jahr 2009 zeichnete sich, wie bereits das 2008, durch eine stark erhöhte Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus. Nebst dem umfangreichen Tagesgeschäft mussten Zusatzaufgaben bewältigt werden, die einen hohen Arbeitsaufwand zur Folge hatten (u. a. neue umfassende Nebenkostenabrechnung in den Deutschschweizer-Siedlungen und eine Zunahme der Wohnungswech-

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2009 de l'administration est censé vous donner un aperçu de notre coopérative et des activités déployées par l'administration.

Comme l'année précédente, 2009 a connu bien des turbulences. Les affaires courantes nous ont donné beaucoup de travail. Les contacts avec les associés et les locataires se sont sensiblement intensifiés. L'une des raisons en fut par conséquent l'envoi du nouveau décompte des frais de chauffage et des frais accessoires aux groupes de Suisse alémanique durant l'automne. Les frais de chauffage élevés, surtout, ont amené nombre d'habitants à demander des renseignements. Nous reviendrons sur ce point plus en détail plus loin dans le rapport. L'année considérée par le présent rapport aura été nettement dominée par l'élaboration de l'analyse de l'ensemble du parc immobilier (analyse de portefeuille) et par les deux grands projets «Constructions nouvelles de remplacement de Schwamendingen et Zofingue!». Par bonheur, des accidents et des événements naturels graves nous ont été épargnés cette année.

Conseil d'administration et commission de gestion

Activités du conseil d'administration

Au fil de quatre séances, le conseil d'administration a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes, dont notamment l'analyse de portefeuille, les constructions nouvelles de remplacement à Schwamendingen et Zofingue, l'adoption du budget et des comptes annuels, la planification à long terme, l'admission des membres, l'exclusion d'associés, etc.

Activités de la commission de gestion

Les membres de la commission de gestion, qui assistent régulièrement aux séances du conseil d'administration, ont procédé en avril 2010 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

Administration/gestion

L'activité de l'administration s'est déroulée sans anicroches. Comme l'année précédente, 2009 a été marquée par une forte augmentation de la charge de travail du personnel. Outre un volume appréciable d'affaires courantes, il s'est agi de venir à bout de tâches demandant beaucoup de temps et de travail comme, par exemple, l'introduction d'un nouveau décompte fort détaillé des frais accessoires dans nos groupes de Suisse alémanique et les déménage-

sel usw.). Dank grossem Einsatz und der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission und den Mitgliedern der Siedlungskomitees konnten die Aufgaben bewältigt werden.

Zunahme bei den Wohnungswechseln

In diesem Jahr wurden 171 Wohnungswechsel verzeichnet. Das ist gegenüber anderen Jahren eine starke Zunahme.

2005 = 96 Wohnungswechsel
2006 = 98 Wohnungswechsel
2007 = 106 Wohnungswechsel
2008 = 139 Wohnungswechsel
2009 = 171 Wohnungswechsel

Das hat diverse Gründe. Etliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter konnten aufgrund unserer günstigen Mietzinse Geld ansparen und haben die Gelegenheit der günstigen Hypothekarkredite genutzt und Wohneigentum erworben. Dann setzen sich die Generationenwechsel unvermindert fort. Viele ältere und langjährige Bewohnerinnen und Bewohner sind in ein Altersheim gezogen oder verstorben. Zu guter Letzt haben in den Siedlungen Schwamendingen und Zofingen die anstehenden Ersatzbauprojekte zu mehr Kündigungen geführt.

Die Bewältigung der Wohnungswechsel ist mit viel Arbeit und hohen Kosten verbunden. Nachmieter müssen gesucht und die Interessenten geprüft werden. Die Wohnungen müssen mehrheitlich Instand gestellt werden (Böden, Wände, Decken usw.), was einen grossen Organisationsaufwand zur Folge hat. Schliesslich sind Schlussabrechnungen zu machen und das Anteilsscheinkapital oder die Kautions rückerstattet werden.

Letzteres, also die Rückerstattung des Anteilsscheinkapitals oder der Kautions, kann erst nach der Erstellung der Schlussabrechnung gemacht werden. Die Schlussabrechnung wiederum kann erst erstellt werden, wenn alle Handwerkerrechnungen vorliegen und die Nebenkostenabrechnung erledigt ist. Das mag für einige «ehemaligen» Mieterinnen und Mieter eine ärgerliche Wartezeit bedeuten, dauert diese Frist doch manchmal mehrere Monate. Für die Verwaltung ist dieses Vorgehen aber sehr wichtig. Damit vermeiden wir, dem Geld «hinterher rennen» zu müssen.

Was uns beschäftigt...

Bereits letztes Jahr habe ich an dieser Stelle auf diesen Punkt hingewiesen. Das Thema ist aber immer noch topaktuell (leider). So aktuell, dass ich auch in diesem Geschäftsbericht wieder an alle Bewohnerinnen und Bewohner einen Appell richte. Stehen Sie der Verwaltung zur Seite, um die grassierenden «Volkskrankheiten» Egoismus, Rücksichtslosigkeit, fehlende Eigenverantwortung und sonderbares Rechtsempfinden einzudämmen. Die Konflikte in den Siedlungen müssen sowohl in der Anzahl wie auch in der Intensität zurückge-

ments en augmentation. Grâce au grand engagement et à la très bonne collaboration du conseil d'administration, de la commission de gestion et des membres des comités des groupes d'habitation, nous sommes venus à bout de nos tâches.

Augmentation des déménagements

En 2009, nous avons enregistré 171 déménagements, ce qui représente une forte augmentation par rapport aux années précédentes:

2005 = 96 déménagements

2006 = 98 déménagements

2007 = 106 déménagements

2008 = 139 déménagements

2009 = 171 déménagements

Cette évolution a plusieurs causes. D'abord, nombre d'associés ont fait des économies à la faveur de nos loyers avantageux et ont saisi l'occasion que leur offraient les conditions intéressantes du crédit hypothécaire pour accéder à la propriété du logement. Ensuite, les changements de mains d'une génération à l'autre se poursuivent au même rythme. De nombreux habitants âgés et locataires depuis de longues années sont entrés en maison de retraite ou sont décédés. Dernière cause et pas la moindre, les projets de constructions de remplacement prévus ont conduit à un plus grand nombre de résiliations de baux.

La gestion des déménagements implique beaucoup de travail et des frais élevés. Il s'agit de rechercher les locataires de remplacement et de soumettre les intéressés à un contrôle. La plupart du temps, il faut remettre les appartements en état (sols, parois, plafonds, etc.), ce qui occasionne des frais d'organisation non négligeables. Enfin, il faut établir les décomptes définitifs et rembourser les parts sociales acquises ou la caution.

Cette dernière opération, soit le remboursement des parts sociales ou de la caution, ne peut être effectuée qu'après l'établissement du décompte définitif. Lequel, à son tour, ne peut être dressé que lorsqu'on dispose de toutes les factures des artisans et que le décompte des frais accessoires est établi. Cela peut signifier pour les «anciens» locataires un temps d'attente désagréable, le délai en question pouvant être parfois de plusieurs mois. Pour l'administration toutefois, cette manière de procéder est très importante, dans la mesure où nous n'avons pas à courir après notre argent.

Ce qui nous préoccupe...

L'année dernière déjà, j'ai attiré ici votre attention sur ce point, toujours – et c'est regrettable – d'actualité. D'une actualité si brûlante que j'adresse une fois de plus, dans le présent rapport, un appel à tous les habitant-e-s de nos immeubles. Soutenez l'administration dans ses efforts visant à contenir l'égoïsme, le manque d'égards et de responsabilité personnelle et parfois une conception du droit pour le moins curieuse qui sévissent et constituent de réels problèmes de santé

hen. Die Verwaltungstätigkeit darf sich nicht auf die Behandlung und Betreuung schwieriger Mieterinnen und Mieter fokussieren. Die grosse Mehrheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner verhalten sich anständig und verantwortungsbewusst. Gegenüber der Verwaltung und den Nachbarn ist der Umgang freundlich und anständig. Auch diese Personen haben ein Anrecht, dass sie bei der Verwaltung Gehör finden. Es besteht nämlich die Gefahr, dass sich die Bemühungen vor allem auf die Leute konzentrieren, welche in dieser Hinsicht nichts liefern und nur fordern. Es soll nicht sein, dass 5 % schwierige Bewohnerinnen und Bewohner die Verwaltung zu 80 % beschäftigen!

Darum: Bitte helfen Sie mit und unterstützen Sie die Verwaltung beim Bestreben, das Wohnen in den Graphis-Siedlungen lebenswert zu gestalten. Sorgen Sie für ein gut nachbarliches Einvernehmen, in dem Sie Rücksicht und Eigenverantwortung übernehmen. Dafür danken wir Ihnen bestens!

Personelles

Im Jahr 2009 haben sich folgende Veränderungen ergeben.

Eintritt René Rufener



Um die Verwalterinnen zu entlasten, um die neu eingeführte Heiz- und Nebenkostenabrechnung in den 12 «alten» Deutschschweizer-Siedlungen zu erstellen und um das Rechnungswesen zu verstärken, ist Herr René Rufener per 10. August 2009 in die Dienste der Graphis eingetreten. Er hat ein 50 %-Pensum inne. Herr Rufener wurde 1963 geboren, ist verheiratet und wohnt in Ittigen. Er hat in den letzten Jahren bei verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen die Heiz- und Nebenkosten betreut und verfügt über ein grosses Fachwissen.

Eintritt Michael Tschofen



Die 2009 erstellte Portfolio-Analyse zeigt bei der Graphis in den nächsten Jahren einen enormen Handlungsbedarf auf. Ersatzbauten und Sanierungen werden in Zukunft zum Teil parallel abgewickelt. Diese Arbeiten verlangen nach einem fundierten Baufachmann. Die Suche nach einer entsprechenden Person konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Per 1. September 2009 hat Herr Michael Tschofen, geboren 1972, seine Arbeit bei der Graphis aufgenommen. Herr Tschofen, wohnhaft in Hindelbank, hat nach einer Ausbildung als Hochbauzeichner in Brugg Architekt HTL studiert und 1997 erfolgreich abgeschlossen. Er arbeitete

publique. Il faut faire régresser les conflits dans les groupes d'habitation aussi bien en nombre qu'en intensité. L'activité de l'administration ne saurait s'épuiser dans le traitement et la prise en charge de locataires difficiles. La grande majorité des habitants de nos immeubles ont un comportement correct et responsable et entretiennent des relations aimables et courtoises avec leurs voisins et l'administration. Ces personnes ont elles aussi le droit de se faire entendre par l'administration. En effet, le risque existe que nos efforts se concentrent surtout sur les gens qui, à cet égard, ne remueraient pas le petit doigt tout en réclamant le beurre, l'argent du beurre et la crémière. Nous ne saurions admettre que l'administration soit occupée à 80 % par 5 % de mauvais coucheurs!

D'où notre prière: aidez-nous en appuyant l'administration dans ses efforts visant à faire en sorte qu'il fasse bon vivre dans les groupes immobiliers de Graphis. Veuillez à une bonne entente entre voisins, en ayant des égards réciproques et en assumant votre responsabilité personnelle. Nous vous en remercions vivement!

Personnel

En 2009, les changements suivants sont intervenus.

Entrée de René Rufener



M. René Rufener est entré au service de Graphis le 10 août avec un triple objectif: décharger les gérantes, établir les nouveaux décomptes de frais de chauffage et de frais accessoires introduits dans les douze «anciens» groupes d'habitation de Suisse alémanique et renforcer le service comptable. Il occupe un poste à 50 %. Né en 1963, M. Rufener est marié et habite à Ittigen. Au cours des dernières années, il a géré les décomptes de chauffage et des frais de chauffage auprès de plusieurs gérances immobilières et dispose d'un solide bagage professionnel.

Entrée de Michael Tschofen



L'analyse de portefeuille réalisée en 2009 révèle chez Graphis un besoin d'agir considérable dans les années qui viennent. À l'avenir, les constructions de remplacement et les rénovations devront être en partie gérées parallèlement. Les travaux en question requièrent la collaboration d'un spécialiste chevronné du bâtiment. Nos recherches ont été couronnées de succès. Le 1^{er} septembre, M. Michael Tschofen, né en 1972, a commencé son travail à Graphis. Domicilié à Hindelbank, M. Tschofen a suivi une

die letzten fünf Jahre bei einer privaten Firma und zeichnete dort für das Bauwesen des Immobilienbesitzes verantwortlich. Bei der Graphis wird er mit allen Facetten des Bauwesens konfrontiert sein, sei es mit Grossprojekten (Schwamendingen und Zofingen), mit umfassenden Sanierungen (beispielsweise Küchen- und Bäderersatz) oder mit täglichen kleineren Unterhaltsfragen. Es wird seine Aufgabe sein, die Graphis als Eigentümerin zu vertreten und sicher zu stellen, dass von unseren beauftragten Firmen diejenige Leistung erbracht wird, die von uns auch eingekauft worden ist. Es ist aus Sicht der Graphis von grösstem Interesse, dass die Qualität stimmt. Im Gegensatz zu anderen Investoren behalten wir die Gebäude in unserem Besitz und wollen sie während vieler Jahre mit Erfolg bewirtschaften können.

Die beiden neuen Mitarbeiter haben sich in den vergangenen Monaten sehr gut eingearbeitet. Die Verstärkung ist spürbar, was für die Abwicklung des Tagesgeschäftes und für Bewältigung der bevorstehenden grossen Aufgaben sehr wichtig ist.

Leerwohnungsbestand bei der Graphis

Der Leerwohnungsbestand hat sich erfreulicherweise über das ganze Jahr in einem äusserst vertretbaren Rahmen gehalten (deutlich unter 1,00%). Auch die Belegung der Alterswohnungen in Zollikofen hat sich erfreulich entwickelt. Es sind nur noch wenige Einheiten leer.

Ausschlüsse aus der Genossenschaft / Kündigung durch die Graphis

Auch dieses Jahr mussten vier Parteien durch den Verwaltungsrat aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Die Wohnungsmietverträge wurden im Anschluss daran jeweils gekündigt. Die Ausschlussgründe waren in diesem Jahr ausnahmslos fehlende Rücksicht und fehlender Respekt und Anstand gegenüber Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sowie der Verwaltung. Das Erfreuliche: Wegen Zahlungsrückstand musste kein einziger Ausschluss und keine Kündigung vollzogen werden.

Anspruchsvolle Aufgaben warten auf uns – Ausblick

Im Jahr 2009 wurde die Portfolio-Analyse bzw. das Bauleitbild fertig erstellt. Der ursprüngliche langfristige Entwicklungsplan wurde aufgrund umfassenden Abklärungen und Analysen untermauert. Die grobe Marschrichtung ist bestätigt. Wie erwartet, zeigt sich Handlungsbedarf auf, welcher uns in den kommenden Jahren stark fordern wird. Die meisten Siedlungen müssen in den nächsten 25 Jahren umfassend saniert und einige voraussichtlich sogar ersetzt werden.

Bis Mitte 2010 soll die umfangreiche Portfolio-Analyse so aufbereitet sein, dass eine Broschüre an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgegeben werden kann.

formation de dessinateur en bâtiment, puis les études d'architecte ETS qu'il a achevées en 1997 avec l'obtention de son diplôme. Au cours des cinq dernières années, il a travaillé dans le privé en qualité de responsable des problèmes de construction liés au patrimoine immobilier de son entreprise. À Graphis, il sera confronté à toutes les facettes du bâtiment, qu'il s'agisse de grands projets (Schwamendingen et Zofingue), de rénovations complètes (remplacement de cuisines et de salles de bains, p.ex.) ou des questions touchant au petit entretien au quotidien. Représenter Graphis en tant que propriétaire ou s'assurer que les entrepreneurs mandatés fournissent réellement les prestations vendues entrera dans ses attributions. Dans l'optique de Graphis, il est du plus grand intérêt que la qualité soit au rendez-vous. Contrairement à d'autres investisseurs, nous gardons nos immeubles en notre possession et voulons être à même de les exploiter avec succès durant de longues années.

Nos deux nouveaux employés se sont très bien mis au courant au fil des derniers mois. Le renforcement de notre équipe est sensible, ce qui est très important pour la gestion des affaires courantes et la maîtrise des grands dossiers qui nous attendent.

Taux de logements vacants à Graphis

Le taux de logements vacants est fort heureusement resté toute l'année dans des limites plus qu'acceptables (nettement inférieur à 1 %). Même évolution réjouissante dans le cas des logements pour personnes âgées à Zollikofen; il ne reste plus que quelques unités à louer.

Exclusions de la coopérative / congés notifiés par Graphis

Cette année aussi, le conseil d'administration a dû exclure de la coopérative quatre parties. Les contrats de bail à loyer ont été ensuite, à chaque fois, dénoncés. Les motifs d'exclusion ont été cette année sans exception le manque d'égards, de respect et de courtoisie vis-à-vis d'habitants ou de l'administration. Note réjouissante: il n'y a pas eu de congé ou d'exclusion motivé par des arriérés de paiement.

Des tâches exigeantes nous attendent – perspectives

En 2009, l'analyse de portefeuille et l'étude prospective ont été menées à chef. À partir d'analyses et d'éclaircissements poussés, le plan initial de développement à long terme a été consolidé. Les orientations générales sont confirmées. Comme nous nous y attendions, un besoin d'agir se précise qui va nous mettre à rude épreuve dans les années qui viennent. La plupart de nos groupes résidentiels feront l'objet d'une rénovation poussée au cours des 25 prochaines années et quelques-uns d'entre eux devront même être probablement remplacés.

D'ici à la mi-2010, la volumineuse analyse de portefeuille sera suffisamment avancée pour être remise à nos associé-e-s sous forme de brochure.

Siedlungsversammlungen

In den Monaten Mai und Juni 2009 wurden in allen 18 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Bützberg bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2008, Jahresbericht 2008, Betriebsrechnung 2008, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert. Wünschenswert wäre es, wenn vermehrt auch die jüngeren Genossenschafterinnen und Genossenschafter an die Versammlungen kämen.

Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung vom 20. Juni 2009 in Bützberg bzw. auf dem Weissenstein war eine gelungene Veranstaltung, welche von allen Teilnehmern genossen wurde. Sie verlief zügig und reibungslos. Alle Anträge des Verwaltungsrates wurden einstimmig angenommen.

Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)

Allschwil

Keine Nachrichten – gute Nachrichten. Abgesehen von der Sanierung der Aussenparkplätze verlief das Jahr in Allschwil ruhig.

Arbon

Ein ruhiges Jahr 2009 erlebten diesmal alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer vier Standorte in Arbon. Das heisst: Keine besonderen Vorkommnisse. Die ersten rudimentären Abklärungen im Rahmen der Portfolio-Analyse haben ergeben, dass die vier Standorte in Arbon einer vertieften Analyse unterzogen werden müssen. Eine Machbarkeitsstudie soll uns die verschiedenen Möglichkeiten, wie mit den Wohnhäusern umgegangen werden muss, aufzeigen. Diese Studie wird im Verlaufe von 2010 vorliegen.

Bern

In Bern passierte im 2009 nicht viel. Die Erneuerung der gesamten elektrischen Installationen wurde abgeschlossen. Neu haben wir Standorte für Sammelcontainer errichten lassen. Damit können die Kehrichtsäcke in die vorgesehenen Container entsorgt werden. Nun können diese Säcke weder von Nachtbuben noch von Tieren geöffnet und deren Inhalt über die ganze Strasse verteilt werden. Die Garantiarbeiten aus den Balkonverglasungen sind am Laufen.

Brugg

Wiederum ein ruhiges Jahr 2009 erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner an der Zurzacherstrasse in Brugg. Im Rahmen der Portfolio-Analyse wurde festgestellt, dass nebst Arbon und Rohr auch Brugg I (Zurzacherstrasse) vertieft an-

Assemblées de groupe

Durant les mois de mai et juin, une assemblée de groupe s'est tenue dans chacun de nos 18 groupes d'habitation. Les discussions lors ces réunions ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués à Bützberg (procès-verbal de l'AD de 2008, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, élection des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes d'habitation. Il serait souhaitable que les jeunes coopératrices et coopérateurs aussi fassent plus souvent acte de présence.

Assemblée des délégués

L'assemblée des délégués le 20 juin à Bützberg et sur le Weissenstein fut une manifestation très réussie, appréciée par l'ensemble des participants. Elle a été rondement menée. Toutes les propositions du conseil d'administration ont été approuvées à l'unanimité.

Du côté des groupes d'habitation (par ordre alphabétique)

Allschwil

Pas de nouvelles, bonnes nouvelles! Si l'on excepte la réfection des places de parc extérieures, l'année passée en revue a été plutôt tranquille dans le bourg de Bâle-Campagne.

Arbon

Le calme est revenu en 2009 pour tous les habitants de nos quatre sites résidentiels à Arbon. En d'autres termes, pas d'événements particuliers à signaler. Les premières élucidations sommaires ayant trait à l'analyse de portefeuille ont permis d'établir que nos quatre emplacements dans la cité thurgovienne devaient faire l'objet d'une analyse plus poussée. Une étude de faisabilité doit nous indiquer les diverses possibilités s'offrant pour nos immeubles. Elle sera disponible courant 2010.

Berne

À Berne, il ne s'est pas passé grand-chose en 2009. La réfection de l'ensemble des installations électriques a été menée à chef. Nous avons fait aménager des places pour conteneurs collecteurs dans lesquels peuvent être déposés les sacs poubelles, ce qui permet d'éviter que de jeunes farceurs ou des animaux n'en répandent le contenu sur toute la chaussée pendant la nuit. Les travaux de garantie consécutifs à la pose des vitrages sur les balcons sont en cours.

Brougg

Toujours le calme, en 2009, pour les habitants de la Zurzacherstrasse à Brougg ont eu une année calme. L'analyse de portefeuille nous a amenés à constater

geschaut werden muss. Eine Machbarkeitsstudie, welche in Auftrag gegeben wird, soll aufzeigen, wie mit diesen Wohnhäusern verfahren werden soll.

Die Mieterinnen und Mieter an der Dahlienstrasse verfügen seit dem Frühling 2009 über verglaste Balkone. Zusätzlich wurde die Beleuchtung der Treppenhäuser und Einstellhalle rundum erneuert. Neue Briefkästen runden das Bild ab. Nebst der Komfortsteigerung für die Bewohnerinnen und Bewohner, haben diese Massnahmen das Wohngebäude massgeblich verschönert. Nun präsentiert sich das Haus an der Dahlienstrasse rundum in einem Top-Zustand.

Bützberg

Bützberg erlebte ein eher ruhiges 2009. Die schöne Siedlung profitierte auch 2009 vom grossen Einsatz der beiden Hauswartinnen. Besten Dank! Diverse Sanierungsarbeiten (wie z.B. Dachkuppeln, Flachdächer, Fassadenmalerei) sind in Prüfung, und die Ausführung der Arbeiten ist für 2010 vorgesehen.

Chur

Die Siedlung Chur erlebte ein ruhiges Jahr. Es sind keine speziellen Vorkommnisse zu melden.

Freiburg

In unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung befindet sich das Spital Daler. Im 2009 haben sie auf der Westseite unserer Wohnhäuser die Einstellhalle bis an unsere Grundstücksgrenze erweitert. Die Bauarbeiten sind nun praktisch beendet, was auch das Ende der Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten (Lärm, Staub, Dreck) bedeutet. Im Frühjahr 2010 werden dann in der gesamten Siedlung die Badfenster und Küchenbalkontüren erneuert sowie die Stoffe der Sonnenstoren ersetzt.

Genf

Die grosse Sanierung der Liegenschaft Grand-Pré 2 bis 8 konnte 2009 beendet werden. Nun wird die Liegenschaft Vidollet 5 und 7 angepackt. Die Vorarbeiten laufen auf Hochtouren, im Frühjahr 2010 wird mit den Arbeiten begonnen. Die grösste Mieterin in Genf, die Garage Keller SA, hat ihr Erweiterungsprojekt Ende 2009 wieder aktiviert und weitere Planungs- und Abklärungsarbeiten in Angriff genommen. Vorerst hat sie interne Massnahmen, welche ihre Organisation und Arbeitsabläufe optimiert, eingeleitet.

Gerlafingen

Die Gemeinde Gerlafingen hat eine neue Parkplatzbewirtschaftung eingeführt. Das bedeutet, dass nun keine gebührenfreien Parkplätze (Laternengaragen) mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund haben wir die Parkplatzsituation in der Siedlung Gerlafingen verbessert. Es wurden zusätzliche Parkplätze und Besucherparkplätze gebaut. In diesem Zusammenhang haben wir die Container-Standorte verschoben und den Zutrittsbereich zu unserer Siedlung

qu'en plus d'Arbon et Rohr, Brugg I (Zurzacherstrasse) devait être examiné de plus près. L'étude de faisabilité qui a été commandée devrait nous indiquer comment procéder avec nos immeubles d'habitation.

Les locataires de la Dahlienstrasse disposent depuis le printemps 2009 de balcons vitrés. En outre, l'éclairage des cages d'escalier et du garage souterrain a été entièrement revu. De nouvelles boîtes aux lettres complètent le tableau. Outre l'augmentation de confort pour les habitants, les mesures mentionnées ont visiblement embelli l'immeuble d'habitation. À présent, le bâtiment sis à la Dahlienstrasse est dans un état impeccable.

Bützberg

Bützberg a vécu une année 2009 plutôt calme, durant laquelle ce bel ensemble immobilier a bénéficié une fois de plus du grand engagement de nos deux concierges. Nous les en remercions bien vivement. Divers travaux de rénovation sont à l'examen (coupoles de toit, toits plats, peinture des façades, etc.), leur exécution étant prévue pour 2010.

Coire

Le groupe de Coire a vécu une nouvelle année tranquille. Pas d'événements particuliers à relater.

Fribourg

On trouve dans le voisinage immédiat de notre groupe d'habitation l'hôpital Daler. Durant l'année considérée, ils ont agrandi leur garage souterrain jusqu'à la limite de notre propriété. Les travaux sont maintenant quasi terminés, ce qui met un terme aux désagréments causés à nos locataires – bruit, poussière, saleté. Au printemps 2010, nous procéderons ensuite, dans l'ensemble du groupe, à la rénovation des fenêtres de salles de bains et des portes de balcons de cuisines et au remplacement des toiles de store.

Genève

La rénovation à grande échelle de l'immeuble Grand-Pré 2 à 8 s'est achevée en 2009. Nous passons maintenant au bâtiment Vidollet 5 et 7. Les travaux préparatoires tournent à plein régime, les travaux débiteront au printemps 2010. Notre locataire le plus important au bout du lac, le Garage Keller SA, a réactivé son projet d'agrandissement fin 2009 et entrepris de nouveaux travaux exploratoires et de planification. Il a pris d'abord des mesures internes aux fins d'optimisation de son organisation et des processus de travail.

Gerlafingen

La commune du même nom a introduit de nouvelles prescriptions en matière de gestion du stationnement sur la voie publique. Il s'ensuit qu'il n'y a désormais plus de places de parc exonérées de taxe. C'est la raison pour laquelle nous avons amélioré la situation en ce qui concerne le stationnement dans le groupe de Gerlafingen. Nous avons aménagé des places et des cases réservées aux vi-

neu gestaltet. Um der missbräuchlichen Benützung durch nachbarliche Fahrzeuglenker entgegenzuwirken, wurde ein richterliches Verbot erlassen. Im Weiteren haben wir Abklärungen eingeleitet, um die Wohnhäuser energetisch zu verbessern. Je nach dem können wir unter Umständen die Siedlung sogar auf den Standard von «Minergie P» bringen. Diese Arbeiten sind, sofern die Vorabklärungen positiv verlaufen, frühestens für 2010 oder 2011 vorgesehen.

Glattbrugg

Auch in Glattbrugg verlief 2009 alles in geordneten Bahnen. Vermehrte Mieterwechsel machten entsprechende Renovationen notwendig.

Lotzwil

In Lotzwil sind unsere Anstrengungen, das Erscheinungsbild zu verbessern, sichtbar geworden. Wir haben die Fassaden gestrichen und alle Storen und Markisen erneuert. Zudem haben wir die Hauswartung überarbeitet und die Aufgaben teilweise neuen Personen übertragen. Die Siedlung in Lotzwil hat spürbar gewonnen. Trotzdem stellen wir bei der Vermietung fest, dass es harzt. Die meisten Leerwohnungen haben wir in Lotzwil, und das schon seit einigen Jahren. Dies, obwohl wir schöne, grosse und moderne Wohnungen zu einem fairen Mietzins anbieten.

Rohr

Im Westen nichts Neues. Dieses Sprichwort heisst für Rohr: Es war ein ruhiges 2009. Während den Abklärungen im Rahmen der Portfolio-Analyse wurde festgestellt, dass nebst Brugg I (Zurzacherstrasse) und Arbon auch Rohr vertieft angeschaut werden muss. Zu gegebener Zeit wird uns eine Machbarkeitsstudie aufzeigen, welches die beste Lösung für die Siedlung Rohr ist.

Schwamendingen

In Schwamendingen ist im 2009 in der Siedlung selbst nicht viel passiert, wenn wir davon absehen, dass infolge des kommenden Ersatzneubaus die Wohnungskündigungen stark zugenommen haben. Anders sieht es dagegen hinter den Kulissen aus. Die Vorarbeiten in Bezug auf die Ersatzneubauten waren zur Zeit des Redaktionsschlusses so weit fortgeschritten, dass im Januar 2010 die eingereichten Architektur-Projekte öffentlich juriiert werden konnten. Die Arbeiten werden im März 2010 den Bewohnerinnen und Bewohnern von Schwamendingen anlässlich einer Ausstellung gezeigt. Die Termine entsprechen immer noch der seinerzeitigen Planung (das heisst: Abbruch der Wohnhäuser im Verlaufe von 2011).

Schwarzenburg

In Schwarzenburg wurden in allen Wohnungen Spiegelschränke und die Fenster in den Badezimmern am Heckenweg 4 und 6 ausgewechselt. Zudem wurde die Einstellhalle renoviert (Malerarbeiten und eine verbesserte Beleuchtung), damit die Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr das Gefühl haben, in eine düstere Halle eintreten zu müssen. Abgesehen davon hat die Siedlung ein ru-

siteurs supplémentaires. À cette occasion, nous avons déplacé les lieux destinés aux conteneurs et réaménagé l'aire d'accès à notre ensemble d'habitation. Afin de pallier l'usage abusif de nos places par les conducteurs du voisinage, nous avons signalisé une interdiction de stationner. En outre, des investigations ont été entamées en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de nos immeubles locatifs. Le cas échéant, nous pourrions même envisager l'adoption pour notre groupe de la norme Minergie P. Les travaux en question sont prévus, pour autant que les élucidations préliminaires soient concluantes, au plus tôt à l'horizon 2010–2011.

Glattbrugg

Tout s'est bien passé en 2009 à Glattbrugg également. Un plus grand nombre de déménagements ont nécessité des rénovations en conséquence.

Lotzwil

À Lotzwil, nos efforts visant à améliorer l'aspect esthétique de nos bâtiments sont perceptibles. Nous avons repeint les façades et changé tous les stores et stores projetables. En outre, nous avons revu l'entretien et la maintenance des immeubles, en procédant en partie à une nouvelle répartition des tâches. Le groupe de Lotzwil y a sensiblement gagné. Reste que la location est toujours aussi laborieuse. C'est Lotzwil qui affiche le plus fort taux de vacances, et ce depuis plusieurs années, bien que nous offrions de beaux appartements, spacieux, modernes, pour un loyer plus que correct.

Rohr

À l'Ouest, rien de nouveau. L'expression célèbre veut dire dans le cas de Rohr: une année où tout était si tranquille et calme... Comme pour Brougg I (Zurzachstrasse) et Arbon, l'analyse de portefeuille nous a conduit au constat qu'il convenait d'examiner le cas de Rohr de manière plus approfondie. Le moment venu, une étude de faisabilité nous montrera quelle est la meilleure solution pour ce groupe résidentiel.

Schwamendingen

À Schwamendingen, il ne s'est pas passé grand-chose durant l'année considérée dans le groupe lui-même, si l'on excepte une forte augmentation des congés à mettre sur le compte du projet de nouvelles constructions de remplacement. Mais il en va autrement dans les coulisses. Les travaux préparatoires relatifs à ces constructions nouvelles sont avancés au point qu'au moment de mettre sous presse les projets d'architecture déposés ont pu être appréciés en procédure ouverte. Les travaux seront présentés en mars 2010 aux habitants de Schwamendingen à l'occasion d'une exposition publique. Le calendrier n'a pas varié depuis la planification initiale; en d'autres termes, les immeubles d'habitation seront démolis en 2011.

Schwarzenbourg

À Schwarzenbourg, les armoires à glace ont été changées dans tous les appartements et les fenêtres remplacées au Heckenweg 4 et 6. De plus, le garage souter-

higes Jahr erlebt. Im Frühjahr 2010 werden sämtliche Balkone renoviert (Holzteile) und die Fensterdichtungen wo nötig ersetzt.

Uetikon

In Uetikon wurden umfangreiche Gartenarbeiten weitgehend durch die Bewohnerinnen und Bewohner in Fronarbeit erledigt. Durch Mieterwechsel übernahm am 1. Dezember 2009 auch ein neues Hauswartsehepaar die Arbeiten im Nebenam. Ansonsten hat sich nichts Ungewöhnliches ereignet.

Thalwil

Thalwil hat 2009 ein ruhiges Jahr erlebt. Lediglich ein glimpflich abgelaufener Ölunfall an der Friedhofstrasse verursachte kurzzeitig einige Aufregung.

Zofingen

In Zofingen I und II ist im 2009 in den Siedlungen vor Ort selbst nicht viel passiert. Im Hinblick auf den bevorstehenden Ersatzneubau der Siedlung Zofingen haben bereits fast die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner der Rotfarbstrasse und Mühlegasse ein neues Heim bezogen. Einige dieser Personen wohnen nun an der Gotthelfstrasse, also in der anderen Graphis-Siedlung von Zofingen. Die Vorarbeiten in Bezug auf die Ersatzneubauten für Zofingen I (Rotfarbstrasse/Mühlegasse) sind planmässig fortgeschritten. Im Dezember 2009 wurden die eingereichten Architekturarbeiten juriiert. Alle Projekte wurden anfangs Februar 2010 im Hotel Zofingen an einer Ausstellung gezeigt. Nun folgt eine Überarbeitung des Siegerprojekts. Danach können die weiteren Schritte in Angriff genommen werden. Der Terminplan befindet sich nach wie vor auf Kurs (das heisst: Abbruch der Wohnhäuser im Verlaufe von 2011).

Zollikofen

Der Vermietungsstand der Alterswohnungen konnte weiter gesteigert werden. Als Erfolg ist sicher die Vermietung einer Wohnung an eine private Spitex-Organisation zu werten. Nun können wir die diversen Dienstleistungen, welche das selbstbestimmte Leben für unsere betagten Mieterinnen und Mieter in einer unseren schönen Wohnungen unterstützt, sozusagen «im Haus» angeboten werden.

Massiver Anstieg der Heiz- und Nebenkosten

Die ganze Schweiz, also auch alle Graphis-Mieter, haben im Herbst und gegen Ende von 2009 unliebsame Post erhalten: Die Heizkostenabrechnung. Während sich die Nebenkosten im vorausgesagten Rahmen hielten, explodierten die Heizkosten förmlich.

Dass die Heiz- und Nebenkosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind, hat viele Ursachen, welche die Graphis nicht beeinflussen kann. Sie liegen vor allem in markanten Erhöhungen im Energiesektor sowie verschiedenen neuen

rain a été rénové (peintures et amélioration de l'éclairage), afin que les habitants n'aient plus l'impression de devoir entrer dans un espace sombre. En dehors de cela, le groupe a connu une année calme. Au printemps 2010, tous les balcons seront rénovés (parties en bois) et les joints de fenêtres changés si nécessaire.

Uetikon

À Uetikon, des travaux de jardinage d'envergure ont été menés à chef **par les habitants eux-mêmes**. Dans la foulée d'un changement de locataire, un nouveau couple de concierges a commencé son travail à titre accessoire le 1^{er} décembre 2009. À part cela, il ne s'est pas passé grand-chose.

Thalwil

Thalwil a vécu une année tranquille. Seul un accident d'hydrocarbures pas trop grave à la Friedhofstrasse a causé quelques brefs moments d'agitation.

Zofingue

À Zofingue I et II, il ne s'est pas passé grand-chose durant l'année passée en revue sur les emplacements mêmes de nos groupes. Dans la perspective imminente des nouvelles constructions de remplacement à Zofingue, près de la moitié des habitants de la Rotfarbstrasse et de la Mühlegasse ont d'ores et déjà emménagé dans un nouveau foyer. Quelques-uns d'entre eux résident maintenant à la Gotthelfstrasse, soit dans l'autre groupe de Graphis à Zofingue. Les travaux préparatoires se rapportant aux constructions de remplacement à Zofingue I (Rotfarbstrasse/Mühlegasse) ont progressé conformément au plan. En décembre 2009, les projets d'architecture déposés ont été appréciés. Tous les travaux ont été présentés début février 2010 à la faveur d'une exposition à l'hôtel Zofingue. À présent le projet du lauréat est retouché, ensuite de quoi nous passerons aux prochaines étapes. Le calendrier continue d'être tenu, si bien que la démolition des immeubles aura lieu en 2011.

Zollikofen

Le taux d'occupation des logements pour personnes âgées s'est encore amélioré. La location d'un appartement à une organisation privée d'aide et de soins à domicile constitue à n'en pas douter un succès. Nous sommes maintenant en mesure d'offrir dans l'un de nos beaux appartements en quelque sorte diverses prestations «maison» comme aide à l'autonomie de nos locataires âgés.

Hausse vertigineuse des frais de chauffage et accessoires

À l'automne 2009 et vers la fin de l'année, tous les locataires du pays – donc pas uniquement ceux de Graphis – ont reçu un courrier désagréable: le décompte de chauffage. Alors que les frais accessoires sont restés dans les limites prévues, les charges de chauffage ont littéralement explosé.

La forte augmentation des frais de chauffage et accessoires au cours des dernières années a de multiples causes, indépendantes de la volonté de Graphis.

Gebühren und Abgaben auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene (beispielsweise bei den Stromkosten, die seit dem 1.1.2008 nebst der Netznutzung und Stromlieferung neu auch Förderabgaben des Bundes sowie Abgaben und Leistungen an das Gemeinwesen beinhalten).

Die Mengen- und Preisentwicklung an den internationalen Märkten, gesteuert durch die politischen Einflüsse, haben zu stark gestiegenen Brennstoffpreisen (Heizöl und Erdgas) geführt.

Während wir beim Gas jeweils den Tagespreis bezahlen müssen, versuchen wir, das Heizöl möglichst günstig einzukaufen. Trotz dieser Bemühungen haben zwei Ereignisse, welche **gleichzeitig** zusammengetroffen sind, für sehr hohe Heizkosten gesorgt: Ein langer und kalter Winter 2008/2009 und sehr stark gestiegene Energiepreise. Diese zwei Umstände sind ganz klar hauptverantwortlich für die hohen Nachzahlungen bei den Heizkosten. Nicht nur die Mieterinnen und Mieter wurden dieses Jahr von den hohen Nachbelastungen überrumpelt, auch die Verwaltung war davon betroffen. Es ist bedeutend angenehmer, Rückzahlungen anzukündigen, anstelle hohe Nachzahlungen zu versenden.

Während sich die Brennstoffpreise 2008 auf einem Rekordhoch befanden, sind sie zurzeit wieder auf fast «normalem» Stand. Doch die Verdreifachung der CO₂-Abgabe, die das Parlament beschlossen hatte und per 1. Januar 2010 eingeführt wurde, hat den Heizölpreis einmal mehr in die Höhe getrieben. Trotzdem, für die aktuelle Heizperiode 2009/2010 darf man wieder ein wenig zuversichtlicher sein. Einerseits ist die Witterung, jedenfalls noch zu Beginn des Winters 2009/2010, mehrheitlich milder gewesen, und andererseits können wir gegenwärtig die Energie zu besseren Preisen beziehen. Wir sind guter Hoffnung, dass die nächste Heizkostenabrechnung günstiger ausfallen wird.

Die besonderen Tipps

Verfärbte Fugen in Bädern und Küchen

Bei Wohnungsabnahmen und -kontrollen weisen Silikonfugen rund um Badewannen und Waschtisch-Ablagen oft kleine schwarze Punkte auf, die sich mit der Zeit ausbreiten und die ganzen Fugen stark verfärben können. Das lässt sich einfach vermeiden:

- Nach dem Duschen oder Baden 5 bis 10 Minuten lüften, wenn möglich Durchzug.
- Duschvorhang geschlossen lassen, bis der meiste Dampf entwichen ist.
- Fugen rund um die Badewanne kurz mit einem Lappen nachtrocknen.
- Badezimmertür möglichst oft offen lassen, damit die Luft permanent zirkulieren kann.

Das müssen Sie wissen: Der Vermieter kann eine Kostenübernahme für die Erneuerung verfärbter Silikonfugen ablehnen.

Elles résident avant tout dans les hausses notables enregistrées dans le secteur énergétique et dans la perception de plusieurs nouvelles taxes et redevances aux niveaux fédéral, cantonal et communal (dans les coûts de l'électricité, p. ex., qui englobent depuis le 1^{er} janvier 2008, outre l'utilisation du réseau et la fourniture de courant, la taxe d'incitation de la Confédération et les redevances et prestations aux collectivités publiques).

Les variations de prix et de volume sur les marchés internationaux, au gré des influences politiques, ont conduit à l'ascension des prix des combustibles (mazout de chauffage et gaz naturel).

Alors que dans le cas du gaz nous devons payer invariablement le prix du jour, nous tentons d'acheter le mazout au tarif le plus favorable. En dépit de ces efforts, deux événements, qui se sont produits **simultanément**, ont provoqué la montée en flèche des frais de chauffage: l'hiver long et rigoureux de 2008/2009 et la très forte hausse des prix de l'énergie. Ces deux circonstances sont sans conteste principalement responsables des suppléments élevés en matière de frais de chauffage. Ces fortes sommes à payer après coup ont pris au dépourvu non seulement les locataires, mais aussi l'administration, tant il est vrai qu'il est nettement plus agréable d'annoncer des ristournes que d'envoyer des factures salées au titre de suppléments.

Après leur ascension record en 2008, les prix des combustibles ont presque retrouvé actuellement leur niveau «normal». Reste que le prix du mazout a repris l'ascenseur en raison du triplement de la taxe sur le CO₂ décidée par le parlement et qui a été mis en vigueur au 1^{er} janvier 2010. Au demeurant, nous pouvons de nouveau être un peu plus confiants pour la période de chauffage 2009/2010. D'une part, le temps – en tout cas encore au début de l'hiver – a été plus clément et, d'autre part, nous pouvons actuellement nous fournir en énergie à des prix beaucoup plus avantageux. Nous avons bon espoir que le prochain décompte des frais de chauffage sera plus favorable.

Astuces particulières

Joint de cuisine et salle de bain décolorés

Lors d'une réception ou d'un contrôle d'appartement, il arrive souvent que les joints de silicone entourant les baignoires ou les tablettes de lavabo soient piqués de points noirs, qui prolifèrent avec le temps et finissent par noircir les joints. Il est facile d'y remédier:

- aérer cinq à dix minutes, si possible par chasse d'air, après une douche ou un bain;
- laisser fermé le rideau de la douche jusqu'à ce que le gros de la vapeur se soit échappé;
- essuyer brièvement avec un chiffon absorbant les joints sur tout le pourtour de la baignoire;
- laisser la porte de la salle de bain un maximum ouverte, afin d'assurer en permanence une circulation d'air.

Unerwünschte silberne Gäste

Silberfischchen sind flügellose, lichtscheue Insekten, die selten grössere Schäden anrichten, aber trotzdem für Menschen unangenehm sind. Tagsüber halten sie sich in dunklen Ritzen und Fugen, hinter Sockelleisten und losen Tapeten versteckt. Besonders wohl fühlen sie sich in Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit und Temperaturen, wie sie oft in Badezimmern, Küchen und Waschküchen bestehen. Silberfischchen deuten also auf ein Feuchtigkeitsproblem hin. Durch regelmässiges Lüften und Trockenhalten gefährdeter Räume kann ihre Vermehrung reduziert bzw. gestoppt werden. Bei Befall können parallel dazu spezielle Fangdosen eingesetzt werden, die im Fachhandel erhältlich sind.

... und nicht nur der Schmutz ist weg!

Neue Kombi-Reinigungsmittel für Bad und Küche werden als wahre Kraftprotze angepriesen. Sie versprechen, hartnäckigen Schmutz und Kalkablagerungen mit revolutionären Formeln wie von selbst zu entfernen. Das hat auch seine Kehrseite: Bei falscher Anwendung wird nämlich die wertvolle Verchromung der Armaturen angegriffen. Weil die Mittel noch 24 Stunden nach deren Aufsprühen nachhaltig wirken, sollten Sie sie nicht zu lange einwirken lassen – und vor allem Wasserhähnen, Duschen-Gleitstangen, Abflusiebe usw. mit viel Wasser nachspülen und anschliessend trocken reiben. So ersparen Sie sich unter Umständen auch hohe Folgekosten, denn der teure Ersatz von sanitären Armaturen wird nicht in jedem Fall von der Mieterhaftpflichtversicherung gedeckt.

Verstopfte Abflüsse – nicht bei mir!

Gurgelnde, verstopfte Abflüsse sind doppelt unangenehm: In Bad, Lavabo oder Küche läuft das Wasser immer schlechter ab. Und die Kosten für die Entstopfung sind Mietersache. Weil Seifen-, Fett- und Kalkrückstände schnell steinartige Verkrustungen bilden, lohnt es sich, folgendes zu beachten:

- Haare im Lavabo- und Badewannensieb immer entfernen, nicht hinunterspülen.
- Niemals Rüst- und Essabfälle, Watte und Hygieneartikel, Katzenstreu oder Sand hinunterspülen.
- Über dem Ablauf ein Auffangsieb anbringen (im Handel erhältlich).
- Nach jedem Abwasch kurz mit heissem Wasser nachspülen.
- Die Leitungen von Geschirrspülern periodisch durch einen Fachmann von Fett, Seife usw. reinigen lassen
- Bei leichteren Verstopfungen einen Liter Cola in den Abfluss giessen und über Nacht einwirken lassen – manchmal wirkt's!

Achtung: Keinesfalls sollten Sie versuchen einen Ablauf mit einem harten, spitzen Gegenstand selber zu entstopfen, weil damit der Siphon verletzt und ein noch grösserer Schaden verursacht werden kann. Verzichten Sie der Umwelt zuliebe auch auf chemische Abflussreiniger mit hohem Giftgehalt.

Petits hôtes argentés indésirables

Le lépisme argenté est un insecte plat sans ailes, qui craint la lumière; en général, il ne fait pas de dommage dans les maisons, mais il n'est guère apprécié des humains. De jour, le lépisme se tient dissimulé dans la pénombre des rainures et des joints, sous les plinthes et les parties décollées du papier peint. Cet insecte affectionne particulièrement les locaux chauds et humides, conditions qu'on retrouve souvent dans les salles de bain, les cuisines et les buanderies. Sa présence indique par conséquent un taux d'humidité excessif. On peut réduire ou arrêter sa propagation en asséchant l'air et ventilant régulièrement les locaux mentionnés. En cas d'infestation, on peut de surcroît attraper ces petits poissons d'argent dans des récipients en vente dans le commerce spécialisé.

Ils ne s'attaquent pas seulement à la saleté!

La publicité loue les nouveaux produits de nettoyage polyvalents pour cuisine et salle de bain comme étant les rambos des nettoyeurs. Ils promettent d'éliminer en un tournemain les salissures et dépôts calcaires tenaces à grand renfort de formules révolutionnaires. Mais cette médaille rutilante a aussi son revers: il suffit d'une faute d'utilisation et la précieuse couche de nickel-chrome de la robinetterie est endommagée. Comme ces moyens déploient leur effet encore 24 heures après avoir été vaporisés, vous ne devriez pas les laisser agir trop longtemps, et surtout rincer à fond à l'eau les robinets, les barres de douche, les filtres d'écoulement, etc., puis les essuyer et faire sécher. Vous épargnez ainsi, le cas échéant, les coûts inhérents, car le remplacement onéreux de la robinetterie sanitaire n'est pas couverte dans tous les cas par l'assurance de responsabilité civile privée du locataire.

Écoulements bouchés – pas chez moi!

Les écoulements bouchés ou qui gargouillent sont doublement désagréables: dans la salle de bain, le lavabo ou la cuisine, l'eau s'écoule de plus en plus difficilement. Et les frais de débouchage incombent au locataire. Comme les dépôts de graisse, de savon ou de calcaire forment rapidement des croûtes d'apparence pierreuse, il vaut la peine d'observer ce qui suit:

- recueillir les cheveux du filtre du lavabo ou de la baignoire au lieu de les laisser partir dans l'écoulement;
- ne jamais faire descendre les restes de nourriture et les déchets de cuisine, la ouate et d'autres articles hygiéniques, la litière pour chat ou sable;
- faire couler de l'eau chaude après chaque vaisselle;
- faire nettoyer périodiquement les conduites de lave-vaisselle par un professionnel afin d'éloigner les graisses, savon, par exemple;
- verser un litre de coca-cola dans l'écoulement en présence d'obstructions légères et laisser agir une nuit – parfois, c'est efficace!

Attention: n'utilisez jamais d'objet dur ou pointu car vous risqueriez de rayer le siphon et de causer un dommage plus important encore. Renoncez aussi – pour préserver le milieu vital – à tout nettoyeur chimique hautement toxique.

Grössere Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten, ausgeführt 2009 durch Unternehmer oder Graphis-Personal

gerundeter Betrag in CHF

Allschwil

- Sanierung der Parkplätze 22 000

Brugg II

- Sanierung diverser Elektro-Installationen 32 000
- Balkonverglasungen 348 000
- Sanierung der Bäder 22 000

Fribourg

- Ersatz der Fenster (1. Etappe) 34 000

Genf I

- Sanierung Grand-Pré 2-8 3 387 000

Genf II

- Sanierung Grand-Pré 10-20 1 290 000
- Sanierung der Liftanlagen 278 000

Genf IV

- Sanierung Baulacre 5-9 49 000

Gerlafingen

- Bau neuer Parkplätze 70 000

Lotzwil

- Sanierung einer Küche 29 000
- Alu-Türen für Kellereingänge 37 000

Schwarzenburg

- Neue Spiegelschränke in den Bädern 51 000

Travaux importants d'entretien, de réparation et de rénovation d'installations exécutés en 2009 par des entrepreneurs ou par le personnel de Graphis

Montant arrondi CHF

Allschwil

- Assainissement des places de parking 22 000

Brougg II

- Assainissement d'installations électriques 32 000
- Balcons: parois en verre 348 000
- Assainissement des bains 22 000

Fribourg

- Remplacement des fenêtres (1^e étape) 34 000

Genève I

- Assainissement Grand-Pré 2-8 3 387 000

Genève II

- Assainissement Gran-Pré 10-20 1 290 000
- Assainissement des ascenseurs 278 000

Genève IV

- Assainissement Baulacre 5-9 49 000

Gerlafingen

- Aménagement de nouvelles places de parking 70 000

Lotzwil

- Assainissement d'une cuisine 29 000
- Montage de nouvelles portes de caves en aluminium 37 000

Schwarzenbourg

- Nouvelles armoires-glaces dans les salles de bains 51 000

Graphis gesamt (alle Siedlungen)

– Laufende kleine Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften wie Malerarbeiten in allgemeinen Räumen, an Fenstern und Fensterläden, Fassaden und Garagentoren, Reparaturen und Kontrollen der Dächer, der Elektro- und Sanitär-Installationen, Spenglerarbeiten, Unterhalt der Autoeinstellhallen, der Zufahrten und Hauszugangswege usw.,	1 271 000
– Service-Abonnemente für Lifte, Garagentore, Waschmaschinen usw.	44 000
– Ersatz von Waschmaschinen, Installation von Tröckner- raum-Automaten und Münzzählern, bzw. Card-Systemen	70 000
– Reinigung der Kanalisation, Sanitärarbeiten	29 000
– Gartenunterhalt (Baumschnitt usw.)	123 000
– Unterhalt in den Wohnungen , wie z.B. Maler- und Tapezier- arbeiten, Reparatur und Ersatz von Bodenbelägen, Rollläden, Sonnenstoren, Schaltern, Steckdosen, Wasserhähnen, Spül- kästen und Ablauf-Syphons etc., etc.	1 386 000
– Materialverbrauch bei Reparaturen durch Graphis-Personal	320 000

**Total Kosten für Reparaturen und Unterhalt sowie
Investitionen in Liegenschaften 2009:** 8 892 000

Graphis en général (toutes les colonies)

– Petits travaux courants d’entretien des immeubles

tels que travaux de peinture: espaces communs, fenêtres et volets, façades et portes de garages; réparations et contrôle des toits, des sanitaires et des installations électriques; travaux de ferblanterie; entretien des garages souterrains, des voies d’accès et des chemins d’accès aux immeubles, etc.	1 271 000
– Abonnements d’entretien pour ascenseurs, portes de garages, machines à laver, etc.	44 000
– Remplacement de machines à laver, installation de séchoirs automatiques et de compteurs à monnaie ou systèmes de cartes de paiement	70 000
– Nettoyage des canalisations, travaux installations sanitaires	29 000
– Entretien des jardins (taille des arbres, par exemple)	123 000
– Travaux d’entretien dans les appartements tels que travaux de peintres et tapissiers, réparation ou remplacement de revêtements de sol, volets roulants, stores, commutateurs, syphons, etc	1 386 000
– Matériel de réparation utilisé par le personnel de Graphis	320 000

Total des coûts de réparation et d’entretien et des investissements réalisés dans les immeubles en 2009:	8 892 000
---	------------------

Personelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat/ Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission sind 2009 keine Änderungen zu verzeichnen:

Geschäftsleitung

Im Berichtsjahr 2009 gibt es eine erwähnenswerte Veränderung. Herr François Weber hat sich entschlossen, per 31.12.2009 als stellvertretender Direktor zurückzutreten und sich ganz auf die Funktion des Finanzchefs zu konzentrieren. Dies im Hinblick auf die grossen Projekte, welche nun (fast) im Jahrestakt auf die Graphis zukommen. Damit bekommen die Finanzpolitik und -strategie ein ganz neues Gewicht und bedürfen der entsprechenden Aufmerksamkeit.

Hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2009 ebenfalls wesentliche Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

René Rufener	Eintritt per 10. August 2009 (50 %-Pensum)
Michael Tschofen	Eintritt per 1. September 2009

Wechsel bei den nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2009

Siedlung			Name
Genf I	Austritt	28.02.2009	Alicia Iten Grand-Pré 18 1202 Genève
	Eintritt	01.03.2009	Maria Fernanda Benedito da Costa Grand-Pré 2 1202 Genève
Lotzwil (Kreuzfeldstrasse 59, Meisenweg 3 + 7)	Austritt	30.06.2009	Renate Nilsson Kreuzfeldstrasse 59 4932 Lotzwil

Personnel

Organes de la Coopérative

Conseil d'administration / Commission de gestion

En 2009, il n'y a pas eu de changement au conseil d'administration et à la commission de gestion.

Direction

Durant l'année considérée, il y a eu un changement notable.

François Weber a décidé de se retirer du poste de directeur adjoint pour le 31 décembre 2009 et de se concentrer entièrement sur sa fonction de responsable des finances. Il a pris cette décision en raison des projets d'envergure incombant à Graphis maintenant (presque) en rythme annuel. Cela étant, la politique et la stratégie en matière de finances prennent une tout autre dimension et requièrent une attention redoublée.

Employées et employés titularisés

Du côté des employés permanents, des changements considérables sont survenus en 2009 également (pour de plus amples détails, voir sous «Rapport de l'administration»).

René Rufener	Entrée le 10 août 2009 (emploi à 50 %)
Michael Tschofen	Entrée le 1 ^{er} septembre 2009

Changements chez les employées et employés à titre accessoire en 2009

Groupe d'habitation			Nom
Genève I	Départ	28.2.2009	Alicia Iten Grand-Pré 18 1202 Genève
	Entrée	1.3.2009	Maria Fernanda Benedito da Costa Grand-Pré 2 1202 Genève
Lotzwil (Kreuzfeldstrasse 59, Meisenweg 3 + 7)	Départ	30.6.2009	Renate Nilsson Kreuzfeldstrasse 59 4932 Lotzwil

Lotzwil	Eintritt	01.07.2009	Esther Stettler Südstrasse 10 4922 Bützberg
Uetikon	Austritt	30.11.2009	Degunda Stephan Schöneeggstrasse 5 8707 Uetikon
	Eintritt	01.12.2009	Sandra Häseli Schöneeggstrasse 5 8707 Uetikon
Zofingen II (Gothelfstrasse)	Austritt	30.04.2009	Lilly Wehrli Gothelfstrasse 10
4800 Zofingen	Eintritt	01.05.2009	Lucia Christiano Rotfarbststrasse 3 4800 Zofingen
Zollikofen (Block A)	Austritt	31.01.2009	Jacqueline Jenzer Bernstrasse 100
3052 Zollikofen	Eintritt	01.02.2009	Cobanovic Sijetlana Bernstrasse 159a 3052 Zollikofen

Den ausscheidenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die geleisteten Dienste bestens und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute, viel Glück und Erfolg.

Den neu eingetretenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wünschen wir bei der Erfüllung ihrer Aufgaben viel Befriedigung.

Lotzwil	Entrée	1.7.2009	Esther Stettler Südstrasse 10 4922 Bützberg
Uetikon	Départ	30.11.2009	Degunda Stephan Schöneggstrasse 5 8707 Uetikon
	Entrée	1.12.2009	Sandra Häseli Schöneggstrasse 5 8707 Uetikon
Zofingue II (Gotthelfstrasse)	Départ	30.4.2009	Lilly Wehrli Gotthelfstrasse 10 4800 Zofingue
	Entrée	1.5.2009	Lucia Christiano Rotfarbstrasse 3 4800 Zofingue
Zollikofen (Block A)	Départ	31.1.2009	Jacqueline Jenzer Bernstrasse 100 3052 Zollikofen
	Entrée	1.2.2009	Cobanovic Svjetlana Bernstrasse 159a 3052 Zollikofen

Nous remercions les employées et les employés qui nous quittent pour leurs bons services et formons tous nos vœux pour leur avenir.

Nous souhaitons beaucoup de satisfaction dans l'accomplissement de leurs tâches aux employées et aux employés nouvellement engagés.

Dienstjubiläum

20 Jahre

Frau Irène Scheuber nebenamtliche Hauswartin
Rohr Eintritt **01.03.1989**

10 Jahre

Herr Patrick Ducimetière Liegenschaftsverwalter, Architekt
Genf Eintritt **01.11.1999**

Frau Zorica Budimir nebenamtliche Hauswartin
Arbon Eintritt **01.08.1999**

Frau Marianna Libertini nebenamtliche Hauswartin
Gerlafingen Eintritt **01.10.1999**

5 Jahre

Frau Verena Messerli nebenamtliche Hauswartin
Lotzwil Eintritt **01.07.2004**

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Totentafel

Herr Willy Müller

Kurz nach der letztjährigen Delegiertenversammlung erreichte uns die traurige Nachricht vom Hinschied des ehemaligen Verwaltungsrats-Mitgliedes Herr Willy Müller. Er verstarb am 3. Juli 2009 im Alter von 92 Jahren.

Herr Müller war ab Mai 1951 Mieter bei der Baugenossenschaft Graphis. An der Delegiertenversammlung 1966 wurde er von der Siedlung Glattbrugg in den Verwaltungsrat der Graphis gewählt. Während acht Jahren, von 1966 bis 1974, führte Herr Müller auch das Protokoll der Verwaltungsratssitzungen.

Die Zusammenarbeit mit Herrn Müller war sehr offen und kollegial. Er vertrat seine Meinung stets sachlich und begründet. Geschätzt wurden besonders sein soziales Engagement, das fundierte Fachwissen und die Fähigkeit, ganzheitlich über alle Siedlungen zu denken.

Nach 24 Jahren wertvoller Mitarbeit schied Herr Müller 1990 altershalber aus dem Verwaltungsrat aus.

Wir werden Herrn Willy Müller als vorbildlichen Genossenschafter und verlässlichen Kollegen in ehrendem Gedenken behalten.

Ancienneté de service

20 ans

Madame Irène Scheuber concierge à titre accessoire
Rohr Entrée **01.03.1989**

10 ans

Monsieur Patrick Ducimetière gestionnaire d'immeubles, architecte
Genève Entrée **01.11.1999**

Madame Zorica Budimir concierge à titre accessoire
Arbon Entrée **01.08.1999**

Madame Marianna Libertini concierge à titre accessoire
Gerlafingen Entrée **01.10.1999**

5 ans

Madame Verena Messerli concierge à titre accessoire
Lotzwil Entrée **01.07.2004**

Nous les remercions de leur fidélité!

Nécrologie

Monsieur Willy Müller

Peu de temps après la dernière assemblée des délégués, nous avons appris la triste nouvelle du décès de Monsieur Willy Müller, ancien membre du conseil d'administration. Il est décédé le 3 juillet 2009, à l'âge de 92 ans.

Monsieur Müller devint locataire de la Coopérative de construction et d'habitation Graphis à partir de mai 1951. Lors de l'assemblée des délégués de 1966, il fut élu au conseil d'administration de Graphis sur proposition du groupe de Glattbrugg. Durant huit ans, de 1966 à 1974, Monsieur Müller rédigea également le procès-verbal des séances du conseil d'administration.

La collaboration avec Monsieur Müller fut très ouverte et collégiale. Il défendait son opinion toujours de manière fondée et objective. Nous avons particulièrement apprécié son engagement social, son savoir technique et son aptitude à garder une vue d'ensemble de tous nos groupes d'habitation.

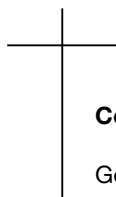
Après 24 ans de précieuse collaboration, Monsieur Müller se retira en 1990 du conseil d'administration pour des raisons d'âge.

Nous garderons le meilleur souvenir de Monsieur Willy Müller comme associé exemplaire et collègue fiable.

Totentafel 2009

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Genf	Papis Ferruccio	1930	14.02.2009
	Kammer Albert	1928	11.03.2009
	Sirisin Mireille	1928	11.03.2009
	Jaccard Claudine	1915	29.03.2009
	Vesely Ljuba	1910	03.04.2009
	Carrupt Rosa	1943	22.04.2009
	Ducret Alma	1920	14.06.2009
	Blochlinger Gabrielle	1922	18.07.2009
	Spengler Thérèse	1930	02.10.2009
Peitrequin Mauricette	1925	03.11.2009	
Bern	Schmutz Martha	1911	07.10.2009
Allschwil	Specht Sophie	1917	26.09.2009
Freiburg	Perler Paul	1919	08.10.2009
Glattbrugg	Müller Willi	1917	03.07.2009
	Frau Hürlimann-Maron	1917	06.08.2009
Schwamendingen	Müller Edourard Frédéric	1922	09.07.2009
	Bongni Rosa Maria	1926	23.07.2009
	Albert Gerta	1943	04.09.2009
	Koch Willy	1945	18.11.2009
Arbon	Grolimund Kurt Johann	1927	20.01.2009
	Etter Ernst	1916	11.10.2009
Zollikofen	Völker Elisabeth	1915	22.02.2009
Zofingen	Amsler Elsy	1912	21.08.2009
	Ryf Kurt	1949	23.10.2009

Wir sprechen den Angehörigen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unser aufrichtiges Beileid aus.



Nécrologie 2009

Colonie	Nom et prénom	Année	décédé(e) le
Genève	Papis Ferruccio	1930	14.02.2009
	Kammer Albert	1928	11.03.2009
	Sirisin Mireille	1928	11.03.2009
	Jaccard Claudine	1915	29.03.2009
	Vesely Ljuba	1910	03.04.2009
	Carrupt Rosa	1943	22.04.2009
	Ducret Alma	1920	14.06.2009
	Blochlinger Gabrielle	1922	18.07.2009
	Spengler Thérèse	1930	02.10.2009
	Peitrequin Mauricette	1925	03.11.2009
Berne	Schmutz Martha	1911	07.10.2009
Allschwil	Specht Sophie	1917	26.09.2009
Fribourg	Perler Paul	1919	08.10.2009
Glattbrugg	Müller Willi	1917	03.07.2009
	Frau Hürlimann-Maron	1917	06.08.2009
Schwamendingen	Müller Edouard Frédéric	1922	09.07.2009
	Bongni Rosa Maria	1926	23.07.2009
	Albert Gerta	1943	04.09.2009
	Koch Willy	1945	18.11.2009
Arbon	Grolimund Kurt Johann	1927	20.01.2009
	Etter Ernst	1916	11.10.2009
Zollikofen	Völker Elisabeth	1915	22.02.2009
Zofingue	Amsler Elsy	1912	21.08.2009
	Ryf Kurt	1949	23.10.2009

Nous présentons aux familles et aux amis de nos défunts coopérateurs et coopératrices nos condoléances les plus sincères.

Bilanz per 31. Dezember 2009 Bilan au 31 décembre 2009

Aktiven/ Actifs	2009/ CHF	2008/ CHF
Zahlungsmittel/Disponibilités		
– Kasse/Caisse	3 830	6 052
– Postkonti/Comptes postaux	897 143	819 097
– Bankkonti/Comptes en banque	3 320 627	2 951 521
	4 221 600	3 776 670
Geldmarktanlagen/ Placements sur le marché monétaire	0	250 000
Wertschriften/Titres	6 783 707	6 201 644
Guthaben bei Mietern/ Créances envers les locataires		
– Heizkosten/Frais de chauffage	2 244 057	1 465 892
– Mieten/Loyers	137 903	78 477
	2 381 960	1 544 369
Andere Guthaben, Trans. Aktiven/ Autres créances, actifs transitoires	1 292 576	165 205
Mobilien/Mobilier	67 129	76 177
Material/Matériel	96 428	82 543
Baukonto/compte constr. Schwamendingen	101 125	0
Baukonto/compte constr. Zofingen	6 825	0
Liegenschaften/Immeubles	160 719 000	157 030 000
. /. Abschreibungsbestand/ . /. Amortissements sur immeubles	– 38 515 000	– 36 970 000
Buchwert der Liegenschaften/ Valeur comptable des immeubles	122 204 000	120 060 000
	<u>137 155 350</u>	<u>132 156 608</u>

Passiven/Passifs	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Vorauszahlungen von Mietern/ Paiements anticipés des locataires		
– Mieterzahlungen/Paiements des loyers	815 132	733 366
– Heizkostenvorschüsse/ Avances pour chauffage	2 386 535	1 295 284
	3 201 667	2 028 650
Andere Schulden, Trans. Passiven/ Autres dettes, passifs transitoires	1 558 090	1 165 420
Kauttionen/Cautions	210 855	196 343
Darlehen/Prêts	3 522 000	3 888 000
Bundesdarlehen Gerlafingen/ Avances de la Confédération Gerlafingen	3 057 423	3 078 026
Hypotheken/Hypothèques	97 163 000	95 163 000
Reserven, Rücklagen und Fonds/ Réserves, provisions et fonds	22 908 052	20 978 607
	128 419 420	124 469 396
Eigene Mittel/Fonds propres		
– Genossenschaftskapital/Capital social	4 757 600	4 891 700
– Gesetzliche Reserven/Réserve légale	521 000	511 000
– Überschussvortrag Vorjahr/ Report exercice précédent	863	5 308
– Einnahmenüberschuss/Résultat net	254 800	250 554
	5 534 263	5 658 562
	<hr/>	<hr/>
	137 155 350	132 156 608

Erfolgsrechnung 2009 Compte de résultats 2009

Aufwand/Charges	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Schuldzinsen/Intérêts passifs	3 392 164	3 515 095
Liegenschaftsunterhalt netto/ Entretien immobilier compte net	3 463 836	3 118 902
Wasser, ARA, Energie, TV etc./ Eau, épuration, énergie, TV etc.	298 872	487 245
Steuern/Impôts	373 058	497 002
Versicherungen/Assurances	179 632	175 526
Verwaltung/Administration	1 410 185	1 302 251
Abschreibungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	1 545 000	1 520 000
Kursverluste saldiert/Pertes de cours	0	1 540 083
Zuweisungen/Attributions	2 587 587	1 509 580
Einnahmenüberschuss/Résultat net	254 800	250 554
	<hr/>	<hr/>
	13 505 134	13 916 238
	<hr/>	<hr/>
Ertrag/Recettes	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Mietzinse/Loyers	12 614 418	12 459 394
– Staatliche Mietzuschüsse/ Participation aux charges	0	8 190
– Entnahme Solidaritätsfonds/ Prélèvement sur le fonds de solidarité	100 000	100 000
	12 714 418	12 567 584
Mitgliederbeiträge/Cotisations des membres	69 195	71 922
Ertrag aus Kapitalanlagen/ Revenu des placements de capitaux	142 012	176 732
Kursgewinne saldiert/Bénéfice de cours	579 509	0
Fonds-Entnahme für Buchwertverluste Wertschriften Prélèvement fonds pour pertes de cours	0	1 100 000
	<hr/>	<hr/>
	13 505 134	13 916 238
	<hr/>	<hr/>

Verteilung des Einnahmenüberschusses

	CHF
Überschuss-Vortrag aus Vorjahr	863
Einnahmenüberschuss	254 800
	<hr/>
Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>255 663</u>
 Die Verwaltung beantragt der Delegiertenversammlung, den Überschuss-Saldo wie folgt zu verwenden:	
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	10 000
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 5 %	245 000
Überschuss-Vortrag auf neue Rechnung	663
	<hr/>
Total	<u>255 663</u>

Répartition du résultat net

	CHF
Report exercice précédent	863
Résultat net	254 800
	<hr/>
A disposition de l'assemblée des délégués	<u>255 663</u>
 L'administration propose à l'assemblée des délégués de répartir comme suit le solde excédentaire:	
Attribution au fonds de réserve légal	10 000
Intérêt de 5 % sur les parts sociales libérées	245 000
Excédent reporté à nouveau	663
	<hr/>
Total	<u>255 663</u>

Bericht der Geschäftsprüfungskommission an die Delegiertenversammlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutari-
schen Mandates haben wir im Jahre 2009 die Geschäftsführung überprüft und
festgestellt, dass

- die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften ein-
gehalten wurden,
- die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsratssitz-
ungen ordnungsgemäss geführt wurden und die entsprechenden Be-
schlüsse sinngemäss ausgeführt wurden.

Genf, Allschwil, Thalwil, 15. März 2010

Die Geschäftsprüfungskommission
P. Lehmann, D. Barbey-Specht, P. Degen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Delegiertenversammlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrech-
nung/Seiten 40 bis 42) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am
31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Auf-
gabe darin besteht, diese Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir
die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit er-
füllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten
Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass we-
sentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine einge-
schränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prü-
fungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der
beim Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der be-
trieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und
weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder an-
derer 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 zur Verwen-
dung des Einnahmenüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Gümligen-Bern, 11. März 2010

	Markus Gasser	Martin Hirsiger
KPMG AG	<i>Zugelassener Revisionsexperte</i>	<i>Zugelassener Revisionsexperte</i>
	<i>Leitender Revisor</i>	

Rapport de la commission de gestion à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2008 et constaté que

- les instructions légales, statutaires et réglementaires ont été observées,
- les protocoles de l'assemblée des délégués et des séances du conseil d'administration ont été dressés conformément à l'ordre et que les décisions ont été exécutées conformément au sens.

Genève, Allschwil, Thalwil, le 15 mars 2010

La commission de gestion:

P. Lehmann, D. Barbey-Specht, P. Degen

Rapport de l'organe de contrôle à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation, Berne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation/pages 40 à 42) de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant la répartition du résultat net ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Gümligen-Berne, le 11 mars 2010

KPMG SA
Markus Gasser
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Martin Hirsiger
Expert-réviseur agréé

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2009

(in Klammern: Vorjahresbeträge)

Aktiven

Zahlungsmittel CHF 4 221 600 (CHF 3 776 670)

Die flüssigen Mittel dienen jeweils im neuen Jahr der sofortigen Zahlung vorliegender Rechnungen. Siehe auch unter den Passiven «andere Schulden».

Geldmarktanlagen CHF 0 (CHF 250 000)

Wertschriften CHF 6 783 707 (CHF 6 201 644)

	2009/CHF	%	2008/CHF	%
Obligationen/Anleihen	3 335 913	49.18	3 285 943	52.99
Aktien und andere Beteiligungspapiere	3 447 794	50.82	2 915 701	47.01
	<u>6 783 707</u>	<u>100.00</u>	<u>6 201 644</u>	<u>100.00</u>

Guthaben bei Mietern CHF 2 381 960 (CHF 1 544 369)

Das Guthaben bei Mietern setzt sich wie folgt zusammen:

	2009/CHF	2008/CHF
Heizkosten	2 244 057	1 465 892
Mieten	137 903	78 477
	<u>2 381 960</u>	<u>1 544 369</u>

Den Positionen «Heizkosten» stehen die Heizbetriebs-Vorschüsse gegenüber; siehe auch Passiven: «Vorauszahlungen von Mieten».

Andere Guthaben,

Transitorische Aktiven CHF 1 292 576 (CHF 165 205)

Verrechnungssteuer-Guthaben	13 854
Marchzinsen auf Obligationen	33 289
Diverse	
(div. Abgrenzungen, z.B. Ausgleichskassen, PVS)	1 245 433
	<u>1 292 576</u>

Explications concernant les comptes de 2009

(entre parenthèses: montants de l'année précédente)

Actifs

Disponibilités CHF 4 221 600 (CHF 3 776 670)

Les liquidités sont utilisées pour le paiement des factures reçues au début de la nouvelle année. Voir aussi au passif: «autres dettes».

Placements sur le marché monétaire CHF 0 (CHF 250 000)

Titres CHF 6 783 707 (CHF 6 201 644)

	2009/CHF	%	2008/CHF	%
Obligations/Emprunts	3 335 913	49.18	3 285 943	52.99
Actions et autres titres de participation	3 447 794	50.82	2 915 701	47.01
	<u>6 783 707</u>	<u>100.00</u>	<u>6 201 644</u>	<u>100.00</u>

Créances envers les locataires CHF 2 381 960 (CHF 1 544 369)

Les créances envers les locataires se décomposent comme suit:

	2009/CHF	2008/CHF
Frais de chauffage	2 244 057	1 465 892
Loyers	137 903	78 477
	<u>2 381 960</u>	<u>1 544 369</u>

Le poste «frais de chauffage» correspond aux avances pour chauffage; voir aussi au passif: «paiements anticipés des locataires».

Autres créances, actifs transitoires CHF 1 292 576 (CHF 165 205)

Avoir impôt anticipé	13 854
Intérêts courus sur obligations et sur dépôts à terme	33 289
Diverse	
(div. régularisations, p. ex. caisse comp., fond. personnel)	1 245 433
	<u>1 292 576</u>

Mobilien CHF 67 129 (CHF 76 177)

Der Bestand an Mobilien hat sich im erforderlichen Umfang verändert und wurde soweit steuerlich zulässig abgeschrieben.

Material CHF 96 428 (CHF 82 543)

Eine minimale Lager- und Reservehaltung von Ersatzteilen und Verbrauchsmaterial ist von Vorteil. Nur so kann eine rasche Erledigung von Reparaturaufträgen durch unser Betriebspersonal erfolgen.

Baukonti CHF 107 950 (CHF 0)

Es handelt sich um angefangene Arbeiten für Neubauten in den Siedlungen:

	2009/CHF	2008/CHF
Schwamendingen	101 125	0
Zofingen I	6 825	0
	<u>107 950</u>	<u>0</u>

Liegenschaften CHF 122 204 000 (CHF 120 060 000)

	2009/CHF	2008/CHF
Buchwert der Liegenschaften	160 719 000	157 030 000
Wertberichtigung auf Immobilien	-38 515 000	- 36 970 000
	<u>122 204 000</u>	<u>120 060 000</u>

Folgende Siedlungen haben eine Wertänderung zu verzeichnen:

<i>Siedlung</i>	<i>Vorgänge</i>	<i>CHF</i>
Allschwil	Sanierung der Parkplätze	15 000
Brugg II	Sanierung diverser Elektro-Installationen	15 000
Brugg II	Balkonverglasungen	195 000
Brugg II	Bädersanierung	15 000
Fribourg	Ersatz der Fenster (1. Etappe)	13 000
Genf I	Sanierung Grand-Pré 2–8	2 310 000
Genf II	Sanierung Grand-Pré 10–20	854 000
Genf II	Sanierung der Liftanlagen	180 000
Genf IV	Sanierung Baulacre 5–9	29 000
Gerlafingen	Bau neuer Parkplätze	49 000
Lotzwil	Entschädigung für Verteilkabine Swisscom	- 3 000
Lotzwil	Sanierung einer Küche	14 000
Lotzwil	Alu-Türen für Kellereingänge	15 000
Schwarzenburg	Neue Spiegelschränke in den Bädern	21 000
Thalwil	Landabtretung für Bau des Kreisverkehrs	- 33 000
		<u>3 689 000</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2008		157 030 000
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2009		<u>160 719 000</u>

Mobilier **CHF 67 129** (CHF 76 177)

Le mobilier a changé dans les limites habituelles et a été amorti conformément aux normes fiscales.

Matériel **CHF 96 428** (CHF 82 543)

Il est avantageux pour nous de disposer d'un dépôt minimal de pièces de rechange et d'appareils d'usage courant. C'est à cette condition que notre personnel est à même d'effectuer rapidement des réparations.

Comptes construction **CHF 107 950** (CHF 0)

Il s'agit de travaux commencés pour les nouveaux bâtiments dans nos colonies à:

	2009/CHF	2008/CHF
Schwamendingen	101 125	0
Zofingen I	6 825	0
	<hr/>	<hr/>
	107 950	0

Immeubles **CHF 122 204 000** (CHF 120 060 000)

	2009/CHF	2008/CHF
Valeur comptable des immeubles	160 719 000	157 030 000
Amortissements sur les immeubles	-38 515 000	- 36 970 000
	<hr/>	<hr/>
	122 204 000	120 060 000

Les colonies suivantes ont enregistré une modification de valeur:

<i>Colonie</i>	<i>Objets</i>	<i>CHF</i>
Allschwil	Assainissement des places de parking	15 000
Brougg II	Assainissement d'installations électriques	15 000
Brougg II	Balcons: parois en verre	195 000
Brougg II	Assainissement des bains	15 000
Fribourg	Remplacement des fenêtres (1 ^e étape)	13 000
Genève I	Assainissement Grand-Pré 2-8	2 310 000
Genève II	Assainissement Grand-Pré 10-20	854 000
Genève II	Assainissement des ascenseurs	180 000
Genève IV	Assainissement Baulacre 5-9	29 000
Gerlafingen	Aménagement de nouvelles places de parking	49 000
Lotzwil	Dédommagement pour cabine de distr. Swisscom	- 3 000
Lotzwil	Assainissement d'une cuisine	14 000
Lotzwil	Montage de nouvelles portes de cave (alluminium)	15 000
Schwarzenbourg	Nouvelles armoires-glaces dans les salles de bains	21 000
Thalwil	Vente de terrain pour construction du giratoire	- 33 000
		<hr/>
		3 689 000
Valeur brute des immeubles au 31.12.2008		157 030 000
		<hr/>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2009		160 719 000

Passiven

Vorauszahlungen von Mietern	CHF 3 201 667	(CHF 2 028 650)
	2009/CHF	2008/CHF
Mieterzahlungen	815 132	733 366
Heizkosten-Vorschüsse	2 386 535	1 295 284
	<hr/>	<hr/>
	3 201 667	2 028 650

Ein grosser Teil unserer Mieter hat Ende Jahr die Miete für den Monat Januar des neuen Jahres bereits bezahlt. Den Heizbetrieb-Vorschüssen stehen die Heizkosten gegenüber; siehe auch Aktiven: «Guthaben bei Mietern».

Andere Schulden, transitorische Passiven	CHF 1 558 090	(CHF 1 165 420)
---	----------------------	-----------------

CHF

Unternehmer- und Lieferantenrechnungen sowie übrige, später oder noch nicht fakturierte Rechnungen	1 094 905
Abgrenzung Hypothekarzinsen	0
Abgrenzung Marchzinse auf Obligationen	59 215
Div. Kred./ Abgrenzungen/Rückstellungen (z. B. Rev.)	403 970
	<hr/>
	1 558 090

Für die erst gegen Ende Jahr ausgeführten Arbeiten fehlte per Jahresende ein Teil der Rechnungen. Andere Rechnungen, wie z.B. für Steuern und anderes, lagen vor, sind jedoch erst im neuen Jahr zur Zahlung fällig.

Kautionen	CHF 210 855	(CHF 196 343)
------------------	--------------------	---------------

Nicht-Genossenschafter – vor allem in den neuen Siedlungen – und Mieter von Studios haben Kautionen zur Sicherstellung unserer Forderungen geleistet. Sollten sich die Mieter zu einem Beitritt in die Genossenschaft entschliessen, könnten die Kautionen in Anteilscheine umgewandelt werden.

Passif

Paiements anticipés de locataires	CHF 3 201 667	(CHF 2 028 650)
	2009/CHF	2008/CHF
Loyers payés d'avance	815 132	733 366
Avances pour frais de chauffage	2 386 535	1 295 284
	<hr/>	<hr/>
	3 201 667	2 028 650
	<hr/>	<hr/>

Une grande partie de nos locataires ont payé, en fin d'année déjà, le loyer pour le mois de janvier de la nouvelle année. En contrepartie des avances de chauffage, nous trouvons les frais de chauffage; voir aussi à l'actif: «créances envers les loctaires»

Autres dettes, passifs transitoires	CHF 1 558 090	(CHF 1 165 420)
--	----------------------	-----------------

		CHF
Factures d'entrepreneurs et fournisseurs, et factures à venir ou en attente		1 094 905
Régularisation pour intérêtés hypothécaires		0
Régularisation pour intérêtés courus sur obligations		59 215
Div. créd./régularisations/provisions		403 970
		<hr/>
		1 558 090
		<hr/>

Pour les travaux effectués vers la fin de l'année, il manquait une partie des factures. Quant aux factures ayant trait à d'autres postes, notamment aux impôts, elles étaient en notre possession mais n'arrivent à échéanc que l'année suivante.

Dépôts de garantie	CHF 210 855	(CHF 196 343)
---------------------------	--------------------	---------------

Les non-associés – surtout dans les nouvelles colonies – et les locataires de studios ont payé des cautions en garantie de nos créances. Au cas où les locataires se décidaient à faire partie de notre coopérative les cautions pourraient être converties en parts sociales.

Prêts**CHF 3 522 000** (CHF 3 888 000)

(Obligations de caisse souscrites par des associés et par le personnel)

Classement en fonction des taux d'intérêts et différence d'effectif:

<i>Taux d'intérêt</i>	<i>Etat au 31.12.2009</i>	<i>Etat au 31.12.2008</i>	<i>Différence CHF</i>
1,25%	53 000	0	53 000
1,50%	102 000	95 000	7 000
1,75%	36 000	95 000	- 59 000
2,00%	204 000	190 000	14 000
2,25%	299 000	297 000	2 000
2,50%	420 000	501 000	- 81 000
2,75%	383 000	383 000	0
3,00%	538 000	538 000	0
3,25%	121 000	155 000	- 34 000
3,50%	481 000	481 000	0
3,75%	180 000	205 000	- 25 000
4,00%	700 000	745 000	- 45 000
4,25%	0	10 000	- 10 000
4,50%	5 000	177 000	- 172 000
4,75%	0	6 000	- 6 000
5,00%	0	10 000	- 10 000
	3 522 000	3 888 000	- 366 000

La conversion ou le remboursement aura lieu au cours des années:

<i>Année d'échéance</i>	<i>CHF</i>
Années précédents, car déjà échues	40 000
2010	977 000
2011	749 000
2012	662 000
2013	301 000
2014	106 000
2015	275 000
2016	402 000
2017	10 000
	3 522 000

Bundeschüsse**CHF 3 057 423** (CHF 3 078 026)

Vom Bund werden Vorschüsse zur Verbilligung der Anfangsmieten unserer Neubausiedlung Gerlafingen gewährt. Der Mietzins ist behördlich festgelegt. Alle zwei Jahre erfolgt eine Anpassung um ca. 6 %. Entsprechend nehmen die Vorschussleistungen ab. Das während der 15 Jahre dauernden Vorschuss-Phase aufgelaufene Darlehen muss danach inkl. Zins zurückbezahlt werden. Die dafür erforderlichen Mehreinnahmen sind wiederum durch die alle zwei Jahre behördlich festgelegten Mietzinsanpassungen gewährleistet. Sämtliche Bedingungen dieser Mietzins-Grundverbilligung des Bundes sind im WEG (Wohn- und Eigentumsförderungs-Gesetz) geregelt.

Hypotheken**CHF 97 163 000** (CHF 95 163 000)

Veränderungen im 2009	CHF
Bestand am 31.12. 2008	95 163 000
Amortisationen	
– keine	0
Neuaufnahmen	
– Bank Coop	2 000 000
Bestand am 31.12.2009	<u>97 163 000</u>

Avances de la Confédération**CHF 3 057 423** (CHF 3 078 026)

La Confédération accorde des avances destinées à abaisser les loyers initiaux de nos nouveaux immeubles à Gerlafingen. Les loyers sont fixés administrativement. Les charges augmentent tous les deux ans de 6%, diminuant d'autant le montant avancé. Au bout d'une période de quinze ans, vient la phase du remboursement proprement dit de l'aide, intérêts compris. Le surplus de recettes nécessaire à cet effet est assuré par les augmentations de loyer bisannuelles, fixées administrativement. Toutes les conditions relatives à cet abaissement de base offert par la Confédération figurent dans la Loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP).

Hypothèques**CHF 97 163 000** (CHF 95 163 000)

Modifications en 2009	CHF
Etat au 31.12.2008	95 163 000
Amortissements	
– aucun	0
Nouveaux prêts	
– Banque Coop	2 000 000
Etat au 31.12.2009	<u>97 163 000</u>

Reserven, Rücklagen und Fonds CHF 22 908 052 (CHF 20 978 607)

2009/CHF 2008/CHF

Rückstellungen für Reparaturen:

– Fonds für Reparaturen	5 250 000	5 250 000
– Rückstellungen für Waschmaschinen	100 000	100 000
– Rückstellungen für Küchen- u. Bäderson.	2 000 000	2 000 000
	<hr/>	<hr/>
	7 350 000	7 350 000

Übrige Fonds und Rücklagen:

– Erneuerungs- und Spezialfonds	14 030 000	12 110 000
– Rücklagen für AS-Verzinsung	68 052	58 607
– Solidaritätsfonds	1 100 000	1 100 000
– Sozial- und Altersbeihilfefonds	200 000	200 000
– Todesfallfonds	160 000	160 000
	<hr/>	<hr/>
	15 558 052	13 628 607

Total Rückstellungen für Reparaturen,
übrige Fonds und Rücklagen

22 908 052 20 978 607

Réserves, provisions et fonds **CHF** **22 908 052** (CHF 20 978 607)

2009/CHF 2008/CHF

Provisions pour réparations:

– Fonds pour réparations	5 250 000	5 250 000
– Provisions pour machines à laver	100 000	100 000
– Prov. pour renouvel. cuisines/salles de bain	2 000 000	2 000 000
	<hr/>	<hr/>
	7 350 000	7 350 000
	<hr/>	<hr/>

Autres fonds et provisions:

– Fonds spécial et de renouvellement	14 030 000	12 110 000
– Provisions pour intérêts sur parts sociales	68 052	58 607
– Fonds de solidarité	1 100 000	1 100 000
– Fonds social et fonds d'aide à la vieillesse	200 000	200 000
– Fonds pour cas de décès	160 000	160 000
	<hr/>	<hr/>
	15 558 052	13 628 607
	<hr/>	<hr/>

Total provisions pour réparations,
autres fonds et provisions

22 908 052 20 978 607

Entwicklung des Solidaritätsfonds

(enthalten in der Bilanzposition «Reserven»)

	CHF
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2008	1 100 000
Einlage der Mitgliederbeiträge 2009	69 195
Spenden, Legate	0
Zuweisung	36 805
	<hr/>
	1 206 000
Entnahme für neue Siedlungen	- 100 000
Entnahme für den Fonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen	- 6 000
	<hr/>
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2009	<u>1 100 000</u>

Eigene Mittel

CHF 5 534 263 (CHF 5 658 562)

	Anteil 2009 %	Anteil 2009 CHF	Anteil 2008 %	Anteil 2008 CHF
Mieteranteile	81	3 834 400	79	3 846 400
Nichtmieteranteile	19	923 200	21	1 045 300
		<hr/>		
	100	4 757 600	100	4 891 700
Gesetzliche Reserve		521 000		511 000
Überschussvortrag aus Vorjahr		863		5 308
Einnahmenüberschuss		254 800		250 554
		<hr/>		
		5 534 263		<u>5 658 562</u>

Evolution du fonds de solidarité

(figure au bilan sous la rubrique «Réserves»)

	CHF
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2008	1 100 000
Apport des cotisations 2009	69 195
Dons, légats	0
Attribution	36 805
	<hr/>
	1 206 000
Prélèvement pour nouvelles colonies	- 100 000
Prélèvement pour le fonds de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement	- 6 000
	<hr/>
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2009	<u>1 100 000</u>

Fonds propres

CHF 5 534 263 (CHF 5 658 562)

	Part 2009 %	Part 2009 CHF	Part 2008 %	Part 2008 CHF
Part associés locataires	81	3 834 400	79	3 846 400
Part associés non-locat.	19	923 200	21	1 045 300
		<hr/>		
	100	4 757 600	100	4 891 700
Réserve légale		521 000		511 000
Excédent reporté de l'exercice antérieur		863		5 308
Résultat net		254 800		250 554
		<hr/>		
		<u>5 534 263</u>		<u>5 658 562</u>

Aufwand

Schuldzinsen CHF 3 392 164 (CHF 3 515 095)

Trotz Erhöhung des Hypothekenbestandes hat die Senkung der Zinssätze zu einer Minderung dieser Aufwandposition geführt.

Liegenschaftsunterhalt CHF 3 463 836 (CHF 3 118 902)

	2009/CHF	2008/CHF
Liegenschaftsunterhalt	4 057 912	3 501 989
. /. verrechnete Reparaturen	- 209 335	- 243 115
. /. verrechnete Heiz-/Hauswartung	- 384 741	- 139 972
	<hr/>	<hr/>
	3 463 836	3 118 902

In der Position Liegenschaftsunterhalt sind die Löhne unserer eigenen haupt- und nebenamtlichen Betriebsangestellten enthalten. Die Gutschrift für verrechnete Reparaturen beinhaltet auch Versicherungsleistungen für Schadenbehebungen.

Wasser, ARA, Energie, TV usw. CHF 298 872 (CHF 487 245)

Unter dieser Position sind Netto-Kosten ausgewiesen (Aufwandminderungen sind berücksichtigt).

Charges

Intérêts passifs CHF 3 392 164 (CHF 3 515 095)

Malgré l'augmentation des prêts hypothécaires la baisse des taux d'intérêts ont conduit a une diminution des charges d'intérêts hypothécaires.

Entretien d'immeubles CHF 3 463 836 (CHF 3 118 902)

	2009/CHF	2008/CHF
Entretien d'immeubles	4 057 912	3 501 989
. /. Réparations facturées	- 209 335	- 243 115
. /. Entretien de chauffage facturé	- 384 741	- 139 972
	<hr/>	<hr/>
	3 463 836	3 118 902

Le poste « entretien d'immeubles » inclut les salaires de notre propre personnel d'exploitation permanent et non permanent. La remise pour réparations facturées comprend aussi des prestations d'assurance pour réparations de dommages.

Eau, épuration, électricité, TV etc. CHF 298 872 (CHF 487 245)

A ce poste sont indiquées les dépenses nettes (les réductions de frais sont prises en considération).

Steuern**CHF 373 058** (CHF 497 002)

Rückerstattungen bzw. Nachforderungen infolge definitiver Veranlagungen früherer Jahre führen immer wieder zu Schwankungen dieser Aufwandposition.

Versicherungen**CHF 179 632** (CHF 175 526)

Die Gebäudeversicherungssummen werden von Jahr zu Jahr dem Baukostenindex angepasst.

Verwaltung**CHF 1 410 185** (CHF 1 302 251)

	<i>2009 / CHF</i>	<i>2008 / CHF</i>
Geschäftsstellen und Siedlungen	1 377 410	1 186 161
Jahresberichte, Delegiertenversammlung, Sitzungen etc.	131 960	144 364
Vergabungen	2 254	1 404
. / . verrechnete Verwaltungskosten	- 101 439	- 29 678
	<hr/> 1 410 185	<hr/> 1 302 251

Die Verwaltungskosten bewegen sich im Rahmen des Budgets.

Impôts **CHF 373 058** (CHF 497 002)

Rétributions et demandes en sus suite à l'établissement de l'assiette de l'impôt conduisent à une inconstance de cette position.

Assurances **CHF 179 632** (CHF 175 526)

Les montants d'assurances de bâtiments sont régulièrement indexés sur l'indice des frais d construction.

Administration **CHF 1 410 185** (CHF 1 302 251)

	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Bureaux et colonies	1 377 410	1 186 161
Rapport annuel, assemblée des délégués, séances etc.	131 960	144 364
Dons à div. institutions	2 254	1 404
. / . Frais d'administration facturés	- 101 439	- 29 678
	<hr/>	<hr/>
	1 410 185	1 302 251

Les frais d'administration se situent dans les limites budgétaires.

Abschreibungen auf Immobilien CHF 1 545 000 (CHF 1 520 000)

Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 1,25 % (1,25 %) auf dem Buchwert abzüglich bisheriger Abschreibungen.

Kursverluste CHF 0 (CHF 1 540 083)

Zuweisungen CHF 2 587 587 (CHF 1 509 580)

	2009 / CHF	2008 / CHF
Fonds für Reparaturen	500 000	600 000
Solidaritätsfonds	106 000	102 000
Fonds für Küchen- und Bädersanierungen	0	100 000
Rücklagen für Waschmaschinen	30 000	30 000
Erneuerungs- und Spezialfonds	1 920 000	640 000
Zuweisung für Personalvorsorge	16 677	20 508
Sozial- und Altersbeihilfefonds	360	372
Todesfallfonds	14 550	16 700
	<hr/>	<hr/>
	2 587 587	1 509 580

Einnahmenüberschuss CHF 254 800 (CHF 250 554)

	2009 / CHF	2008 / CHF
Nach Abschreibungen und Zuweisungen verbleibt ein Überschuss von	254 800	250 554
Vortrag aus Vorjahr	863	5 308
	<hr/>	<hr/>
Saldo zur Verfügung der Delegiertenversammlung	255 663	255 862

Der schliesslich resultierende Einnahmenüberschuss dient der Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven.

Amortissements immobiliers CHF 1 545 000 (CHF 1 520 000)

Le taux d'amortissement moyen se monte à 1,25 % (1,25 %) de la valeur comptable après déduction des amortissements précédents.

Pertes de cours CHF 0 (CHF 1 540 083)

Attributions CHF 2 587 587 (CHF 1 509 580)

	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Fonds pour réparations	500 000	600 000
Fonds de solidarité	106 000	102 000
Fonds pour rénovations cuisines et bains	0	100 000
Provisions pour machines à laver	30 000	30 000
Fonds de renouvellement et fonds spécial	1 920 000	640 000
Attribution à la prévoyance du personnel	16 677	20 508
Fonds social et fonds d'aide à la vieillesse	360	372
Fonds pour cas de décès	14 550	16 700
	<hr/>	<hr/>
	2 587 587	1 509 580

Résultat net CHF 254 800 (CHF 250 554)

	<i>2009/CHF</i>	<i>2008/CHF</i>
Excédent restant après amortissements et attributions	254 800	250 554
Report de l'année précédente	863	5 308
	<hr/>	<hr/>
Solde à disposition de l'assemblée des délégués	255 663	255 862

L'excédent de recettes final sert à payer l'intérêt sur le capital constitué par les parts sociales et à alimenter les réserves légales.

Ertrag

Mietzinsertrag **CHF 12 714 418** (CHF 12 567 584)

	2009/CHF	2008/CHF
Mietzinsen	12 614 418	12 459 394
Staatliche Mietzuschüsse	0	8 190
Solidaritätsfonds	100 000	100 000
	<hr/>	<hr/>
	12 714 418	12 567 584

Die Mietzinseinnahmen bewegen sich im Rahmen des Budgets.
(unter Berücksichtigung der neuen Heiz- und Nebenkostenabrechnung)

Mitgliederbeiträge **CHF 69 195** (CHF 71 922)

Gemäss den Statuten werden die Mitgliederbeiträge dem Solidaritätsfonds zu-geführt.

Kapitalertrag **CHF 142 012** (CHF 176 732)
Kursgewinne **CHF 579 509** (CHF 0)

	2009/CHF	2008/CHF
Kapitalertrag (Zinsen und Dividenden)	142 012	176 732
Kursgewinne/-verluste saldiert	579 509	0
	<hr/>	<hr/>
Total Wertschriftenertrag	721 521	176 732

Sie auch Aufwandposition «Kursverluste».

Fonds-Entnahme
für Buchwertverluste Wertschriften **CHF 0** (CHF 1 100 000)

Recettes

Recettes des loyers CHF 12 714 418 (CHF 12 567 584)

	2009/CHF	2008/CHF
Loyers	12 614 418	12 459 394
Participation de l'Etat aux loyers	0	8 190
Fonds de solidarité	100 000	100 000
	<hr/>	<hr/>
	12 714 418	12 567 584

Les recettes des loyers se situent dans les limites budgétaires.
(tenant compte du nouveau décompte des frais accessoires et de chauffage)

Cotisations CHF 69 195 (CHF 71 922)

En conformité avec les statuts, les cotisations alimentent le fonds de solidarité.

Revenu des capitaux CHF 142 012 (CHF 176 732)
Bénéfice de cours CHF 579 509 (CHF 0)

	2009/CHF	2008/CHF
Revenu des capitaux (intérêts et dividendes)	142 012	176 732
Soldes bénéfiques et pertes de cours	579 509	0
	<hr/>	<hr/>
Total des recettes des placements sur le marché monétaire	721 521	176 732

Voir aussi charges: «pertes de cours».

**Prélèvement fonds pour pertes
de cours sur la valeur comptable** CHF 0 (CHF 1 100 000)

Statistik/Statistique

Mitgliederbestand/Membres

per	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires und Entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2009	1151	99	1250
Abgänge/Départs	69	3	72
Zwischentotal	1082	96	1178
Zugänge/Arrivées	70	0	70
Per 31. Dez. 2009	1152	96	1248

Anzahl Kündigungen 2009 je Wohnungstyp pro Siedlung Nombre des congés 2009 par appartements et colonie

		Studio 1/1½-Zi.	2/2½-Zi.	3/3½-Zi.	4/4½-Zi.	5/5½-Zi.	
Bestand (1248=100%)		70	351	465	273	89	
Siedlung:	Total	Studio 1/1½-Zi.	2/2½-Zi.	3/3½-Zi.	4/4½-Zi.	5/5½-Zi.	
Colonie:							
Genève I	2			1	1		
Genève II	7				6	1	
Genève IV	11	1	2	8			
Genève VIII	2					2	
Bern	11		6	4	1		
Lotzwil	9			2	3	4	
Schwarzenburg	2			1	1		
Bützberg	13	2	2	3	3	3	
Zollikofen	17	2	8	4	3		
Freiburg	12	5		7			
Allschwil	6		3	2	1		
Gerlafingen							
Brugg I	2			1	1		
Brugg II	4					4	
Rohr	5			4	1		
Zofingen I	13			10	3		
Zofingen II	4		1	2	1		
Schwamendingen	21		2	12	7		
Glattbrugg	8		4	4			
Uetikon	2			1	1		
Thalwil	6		5		1		
Arbon I							
Arbon II	2				2		
Arbon III	5			2	2	1	
Arbon IV	1	1					
Chur	6	2	2	1	1		
Total	171	13	35	69	39	15	
In % gegenüber Bestand pro Wohnungstyp		13,70	18,57	9,97	14,84	14,29	16,85

Wohnungstypen in den einzelnen Siedlungen / Types de logements dans les diverses colonies

Siedlung	Kt.	Läden	Büro	Bastelräume	Werkstatt	Studio	1	2/2L	2 1/2	3/3L	3 1/2	4/4L	4 1/2	5	5 1/2	Total Wohnungen	Garagen	Einstellplätze	Abstellplätze	Mopedplätze
Colonie		Magasin	Bureau	Salles polyval.	Ateliers, entrepôts		2 pièces	3 pièces Labo.	3 pièces Labo.	4 pièces Labo.	5 pièces Labo.	6 pièces Labo.	7 pièces	8 pièces	9 pièces	Total logements	Garages	Pl. parage couvertes	Pl. parage	Pl. parage deux-roues
Genève I	GE	2	5		4			61		59						120	20	60	64	
Genève II	GE									44	L 2	30			14	90			62	
Genève III/IV	GE				3	32		L 48	48	L 16	16					160	36	51	38	
Genève VIII	GE	5								16			8		8	32				
Fribourg	FR				2	10	1	1		36	1					49			18	
Bern	BE		1	3	4			33	33	15	30	12				123	24	43	11	10
Bützberg	BE						4	3		7			21		14	49		57	27	
Lotzwil	BE		1	10	1					6			16		12	34		34	15	
Sch'burg	BE			10			1	2		11			12		4	30		25	7	
Zollikofen	BE						4	21		4	4		8			41		56		
Gerlafingen	SO			9				9		9		15				33		30	7	
Allschwil	BL			2				12	12	18		6				48	10		6	
Brugg I	AG			1				2		6		16				24	21		1	
Brugg II	AG													28		28		34	16	
Rohr	AG			6						18		12				30		22		
Zofingen I	AG				1					10	6	10				26		15		
Zofingen II	AG				1	4	1	7		8		11	4	1		36	8	6		
Glattbrugg	ZH			1			6		6	24	6	6				48	20		2	
Sch'dingen	ZH		2		8		1	3		44	3	22	7			80	8	56	3	9
Thalwil	ZH		1		2			23	17	12	6	6	2			66	13	30	5	10
Uetikon	ZH									6		12				18			11	14
Arbon I	TG									3		6				9			6	
Arbon II	TG										8					8			2	
Arbon III	TG									6	6	4	4	2		18	6			
Arbon IV	TG						4	4			8		4		4	24	8		12	
Chur	GR						2	6		8		6				24			16	
Total		7	10	42	26	46	24	235	116	254	211	157	116	33	56	1248	174	524	372	43

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2010 Valeur assurée des bâtimts au 1.1.2010	Parzellen-Fläche m ² Surface des parcelles m ²	Total					
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	2 556 490	4 551						
			3 183 092							
			202 472							
			Total	9 125 146	4 551					
Arbon	1948 1948 1950 1950 1959/1967* 1973	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 45 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle / Garage souterrain	1 798 681	1 298	6 811					
			1 491 066	698						
			1 682 176	1 761						
			1 704 659							
			1 896 791	3 059						
			1 910 077							
			1 237 615							
			Total	11 721 065		6 811				
			Bern	1951		Ob. Aareggweg 17 Ob. Aareggweg 19 Ob. Aareggweg 21 Ob. Aareggweg 23 Ob. Aareggweg 25 Ob. Aareggweg 27 Ob. Aareggweg 29 Ob. Aareggweg 31 Ob. Aareggweg 33 Thormannmättelweg 1 Thormannmättelweg 3 Thormannmättelweg 5 Thormannmättelweg 7 Tiefenaustrasse 101 Tiefenaustrasse 103 Tiefenaustrasse 105 Tiefenaustrasse 107 Tiefenaustrasse 109 Einstellhalle / Garage sout.	1 522 600	13 892		
							1 409 900			
1 353 500										
1 015 100										
1 409 900										
1 015 100										
1 015 100										
1 409 900										
1 015 100										
1 804 600										
1 015 100										
1 409 900										
1 015 100										
1 804 600										
1 804 600										
1 838 500										
1 917 500										
Total	27 103 300	13 892								
					Total		27 103 300			13 892

Brugg I	1949	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 604 956	4 012
	1967		2 717 266 627 061	
Brugg II	1972	Dahlienstrasse 7a /b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 711 919	3 499
	Total		13 661 202	7 511
Bützberg	1992	Südstrasse 2	2 086 600	7 739
	1991	Südstrasse 4	2 481 400	
	1991	Südstrasse 6	1 951 300	
	1990/1994*	Südstrasse 8	2 481 400	
	1989	Südstrasse 10	2 481 400	
	1989	Südstrasse 12	1 951 300	
	1989	Einstellhalle / Garage sout.	2 255 900	
	Total		15 689 300	7 739
Chur	1950	Wiesentalstrasse 63 Wiesentalstrasse 65	1 829 000 1 829 000	2 454
	Total		3 658 000	2 454
Fribourg	1948	Rte Bertigny 22	1 626 699	3 554
		Rte Bertigny 24	1 626 699	
		Rte Bertigny 26	1 690 347	
		Rte Bertigny 28	1 626 699	
		Rte Bertigny 30	1 626 699	
		Rte Bertigny 32	1 984 619	
	Total		10 181 762	3 554
Gerlafingen	1990/1992*	Tiefmattstrasse 6 Tiefmattstrasse 8 Tiefmattstrasse 10 Tiefmattstrasse 6a Einstellhalle / Garage sout.	2 731 300 2 731 300 2 718 300 1 029 600	5 776
	Total		9 210 500	5 776

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2010 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2010	Parzellen-Fläche m ² Surface des parcelles m ²	Total
Genève I II III IV VIII	1951	Grand-Pré 2-8	22 197 709	6 230	18 979
	1949	Grand-Pré 10-20	22 392 008	3 594	
	1972	Einstellhalle/Garage sout.	3 295 228	2 492	
	1952	Baulacoe 5-11	23 764 349	4 572	
	1955	Vidollet 5/7	9 539 530	2 091	
Total			81 188 824		
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33	2 577 927	3 790	3 790
		Bruggackerstrasse 32/34	2 339 747		
		Bruggackerstrasse 36/38	2 545 064		
		Bruggackerstrasse 37	1 202 209		
		Garagen	173 510		
Total			8 838 457		3 790
Lotzwil	1984-85	Meisenweg 1	1 691 900	5 795	5 795
		Meisenweg 3	1 962 500		
		Meisenweg 5	1 691 900		
		Einstellhalle/Garage sout.	902 400		
	1986-88	Meisenweg 7	1 894 900		
		Kreuzfeldstrasse 59	1 861 000		
		Bahnstrasse 10	1 466 300		
Total			11 470 900		5 795
Rohr	1950	Pilatusstrasse 4	1 367 472	5 903	5 903
		Pilatusstrasse 6	1 391 390		
		Pilatusstrasse 8	1 367 472		
		Pilatusstrasse 10	962 950		
		Pilatusstrasse 12	902 636		
		Pilatusstrasse 14	962 950		
Total			6 954 870		5 903
Schwamendingen	1952	Altwiesenstrasse 80-84	4 077 070	10 006	10 006
		Altwiesenstrasse 86-90	4 061 959		
		Altwiesenstrasse 92-96	4 077 070		
		Altwiesenstrasse 98-102	3 136 606		
		Dübendorfstrasse 137	2 024 322		
		Dübendorfstrasse 145 + 147	2 580 464		
	1972	Einstellhalle/Garage sout.	1 500 727		
Total			21 458 218		10 006

Schwarzenburg	1984–86 / 1986*	Heckenweg 3	2 198 600	5 062	
		Heckenweg 4	1 422 600		
		Heckenweg 6	1 488 900		
		Heckenweg 5	1 662 800		
		Heckenweg 7	1 662 800		
		Heckenweg 4a	1 034 600		
		Total	9 470 300	5 062	
Thalwil	1951	Bauackenweg 19–23	5 463 778	6 358	
		Albisstrasse 38–42	6 396 105		
	1955	- inkl. Einstellh./Garage sout	6 679 196		
	1951 1955	Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	2 112 134		
		Total	20 651 213	6 358	
Uetikon	1948	Schöneggstrasse 5	2 252 887	3 107	
		Schöneggstrasse 11	2 252 887		
		Total	4 505 774	3 107	
Zofingen I	1950	Mühlegasse 29	1 278 041	3 870	
		Rotfarbstrasse 9	1 230 205		
		Rotfarbstrasse 11	1 302 998		
		Rotfarbstrasse 16	940 072		
		Rotfarbstrasse 18	922 394		
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8	1 871 825	4 035	
		Gotthelfstrasse 10	1 653 445		
		Gotthelfstrasse 12	1 653 445		
		Gotthelfstrasse 14	1 871 825		
		Garagentrakte / Garages	267 255		
		Total	12 991 505	7 905	
Zollikofen	2003/05	Bernstrasse 98	4 718 900	3 611	
		Bernstrasse 98a	4 194 600		
		Bernstrasse 100	3 670 300		
		EH, Bernstrasse 92a	1 835 100		
		Total	14 418 900	3 611	
* Kauf durch Baugenossenschaft Graphis / Acquis par Graphis			Total	292 299 236	122 804

Erfolgsrechnung 2009 und Vorjahre mit Verhältniszahlen Comptes de pertes et profits 2009 et années précédentes avec nombres proportionnels

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %
Ertrag/Recettes	12 714	100,0	12 799	100,0	12 278	100,0
Mietzinse/Loyers						
Übriger Ertrag /	791	6,2	233	1,8	1 218	9,9
Autres recettes						
	13 505	106,2	13 032	101,8	13 496	102,3
Aufwand/Charges						
Schuldzinsen/ Intérêts passifs	3 392	26,7	3 268	25,5	2 865	23,3
Unterhalt und Abgaben/ Entretien et charges	3 762	29,6	3 688	28,8	3 124	25,4
Steuern und Versicherungen Impôts et assurances	553	4,3	925	7,2	1 365	11,1
Verwaltung und div. Aufwand/ Administration et charges div.	1 410	11,1	1 423	11,1	1 051	8,6
Wertberichtigungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	1 545	12,2	1 500	11,7	1 450	11,8
Kursverluste saldiert/ pertes de cours	-	-	77	0,6	-	-
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	2 571	20,2	1 871	14,6	3 358	27,3
Rücklage für Personalfürsorge bzw., Personalfürsorgestiftung/ Provision pour fondation de prévoyance	17	0,1	25	0,2	31	0,3
	13 250	104,2	12 777	99,8	13 244	107,9
Einnahmenüberschuss/ Résultat net	255	2,0	255	2,0	252	2,1
	13 505	106,2	13 032	101,8	13 496	102,3



E-Mail persönlich

Hauptsitz Bern:

heinz.berger@graphis.ch

francois.weber@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

ursula.streiff@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

rene.rufener@graphis.ch

Bureau de Genève:

patrick.ducimetiere@graphis-ge.ch

christine.lenzi@graphis-ge.ch

Homepage

www.graphis.ch

