

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# Graphis

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation



2012

## **Umschlagbild**

### **Image en couverture**

Ausschnitt der Siedlung Glattbrugg / Vue partielle de la groupe Glattbrugg

Am 15. Juni 2013, anlässlich der **61. Delegiertenversammlung**, werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.

Le 15 juin 2013, à l'occasion de la **61<sup>e</sup> assemblée des délégués**, les délégués Graphis visiteront cette groupe.

## **Graphis-Siedlung Glattbrugg in Zahlen**

### **Groupe Glattbrugg en chiffres**

Flächeninhalt der Parzellen: 3790 m<sup>2</sup> / Surface des parcelles: 3790 m<sup>2</sup>

Bruggackerstrasse 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38

---

6 x 1-Zimmer-Wohnungen  
6 x 2 ½ -Zimmer-Wohnungen  
24 x 3-Zimmer-Wohnungen  
6 x 3 ½ -Zimmer-Wohnungen  
6 x 4-Zimmer-Wohnungen

---

Total 48 Wohnungen/appartements

20 Garagen

2 Autoabstellplätze im Freien/places de parcage non couvertes

# **Jahresbericht und Jahresrechnung**

## **Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2012**



**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
Gedanken des Präsidenten/Propos du président	4/5
Bericht der Verwaltung/Rapport de l'administration	8/9
Projekte/Projets	24/25
Grössere Unterhaltsarbeiten/Réparations d'entretien importantes	30/31
Personelles/Personnel	34/35
Wechsel nebenamtliche Hauswarte/Dienstjubiläum	34
Changement chez les concierges/Ancienneté de service	35
Totentafel/Nécrologie	36/37
Bilanz/Bilan	38/39
Erfolgsrechnung/Compte de résultats	40/41
Verteilung des Einnahmenüberschusses/Répartition du résultat net	42/43
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	44
Rapport de la commission de gestion	45
Bericht der Revisionsstelle/Rapport de l'organe de révision	46/47
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2012	48
Explications concernant les comptes de 2012	49
Statistik/Statistique	72/73

# 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	Berger Heinz, Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern

## 2. Geschäftsführung/Direction

Geschäftsführer/ Directeur	Berger Heinz
Büro Bern/ Bureau de Berne	Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern Telefon 031 301 07 02/Fax 031 301 12 47  Website : <a href="http://www.graphis.ch">www.graphis.ch</a> E-Mail : <a href="mailto:info@graphis.ch">info@graphis.ch</a>
Büro Genève/ Bureau de Genève	Grand-Pré 8, 1202 Genève bis 15.7.2012 Ab 15.7.2012 : Privera SA (Mandatsträgerin) Telefon 022 710 77 00/Fax 022 710 77 01

## 3. Geschäftsprüfungskommission/Commission de gestion

Präsident/ Président	Lehmann Pierre, Baulacre 7, 1202 Genève
Mitglieder/ Membres	Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

## 4. Revisionsstelle/Organe de révision

Gfeller + Partner AG, Amthausgasse 6, 3000 Bern 7

# Gedanken des Präsidenten

## Graphis: Gestaltung eines überarbeiteten «Werkes»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im August 2012 verstarb der Astronaut Neil Armstrong (bitte nicht mit Lance Armstrong verwechseln!), der als erster Mensch einen Fuss auf den Mond setzte. Sein berühmter Satz, den er vom Mond funkte war: «Das ist ein kleiner Schritt für einen Menschen, ein riesiger Sprung für die Menschheit». Wenn wir einen ähnlichen Satz für die Graphis äussern, heisst das wohl: «Ein kleiner Schritt in der Geschichte des schweizerischen Wohnungsbaus – aber ein grosser Schritt für die Graphis»: Gemeint ist die Aufrichte der Bauten in der zu erneuernden Siedlung Zofingen I.

Im August dieses Jahres war es so weit: Nach einer spannenden Vorbereitungsphase, dem reibungslosen Umzug der «alten» Mieterinnen und Mieter, einem durch keine (!) Einsparungen verzögerten Abbruch und Baubeginn sowie einem mehrheitlich problemlosen Aufbau konnte mit Handwerkern, Architekten, Nachbarn, Behörden und zahlreichen Graphis-Vertretern am 31. August 2012 die Aufrichtefeier stattfinden. Der Stadtammann von Zofingen persönlich war vor Ort, und ich durfte von ihm voll Stolz Dankesworte für die Graphis entgegennehmen. Mit dem gelungenen Projekt leistete die Graphis einen für ihn sehr wertvollen Beitrag für die Weiterentwicklung der Stadt Zofingen, da in diesem Segment das Wohnungsangebot eher knapp sei. Dass das Meiste reibungslos verlief, verdanken wir nicht zuletzt unserem Graphis-Team in Bern, das sowohl die Vorbereitungen zum Abbruch wie auch die Bauphase mustergültig plante und umsetzte – herzlichen Dank!

Das erste Ersatzneubau-Projekt ist also bestens aufgegleist, das zweite Projekt in Schwamendingen läuft aktuell auch wie geplant. Schön und gut! Nun kommt das ABER: Wir dürfen uns nicht auf den bisherigen Lorbeeren ausruhen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission haben an mehreren Sitzungen bestätigt, dass sie an der Umsetzung des verabschiedeten Bauleitbilds, wie es auch Ihnen 2011 präsentiert wurde, klar und eindeutig festhalten. Das heisst im Klartext, die nächsten Projekte in Genf, Rohr und Brugg I gehen in die nächste Phase.

Für Genf ist insbesondere die Finanzierung des Projekts (welche Mietzinserhöhungen können umgesetzt werden?) eine entscheidende Frage, wann und wie der Start der Küchensanierung beginnen kann. Ich bin klar der Meinung, dass jede Generation einen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Institution Graphis leisten MUSS. Und da bin ich mir nicht ganz im Klaren, ob sich auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschaffer dieser Verantwortung bewusst sind oder ob nicht oft die Eigeninteressen (sprich: möglichst billige

## Propos du président

### Graphis : réalisation d'une « œuvre » retravaillée

Madame, Monsieur,  
Chères et chers associés,

L'astronaute Neil Armstrong (à ne pas confondre avec Lance Armstrong!), décédé en août dernier, fut le premier homme à poser le pied sur la Lune. Sa phrase restée célèbre, communiquée par message radio envoyé à la mission au sol, a la teneur suivante : « C'est un petit pas pour un homme, mais un bond de géant pour l'humanité ». En paraphrasant Armstrong, nous pourrions dire au sujet de notre coopérative: Un petit pas dans l'histoire de la construction de logements helvétique, mais une étape cruciale pour Graphis : nous pensons ici au bouquet final pour les constructions nouvelles de remplacement du groupe d'habitation de Zofingue I.

En août de l'année considérée, le jour J est arrivé : à l'issue d'une captivante phase préparatoire, du déménagement sans encombre des « anciens » locataires, d'une démolition et mise en chantier exemptes de toute opposition (!) et par conséquent de tout retard, et d'une construction le plus souvent sans problème, tout était prêt, le 31 août, pour la fête du bouquet avec les ouvriers et artisans, les architectes, les représentants des autorités et de Graphis – les seconds venus en nombre. Le maire de la cité argovienne était de la partie et c'est non sans fierté que j'ai reçu ses mots de remerciement au nom de notre coopérative. En menant à chef ce projet, Graphis apporte sa pierre au développement de la ville de Zofingue, contribution d'autant plus précieuse que l'offre dans cette catégorie de logements est plutôt maigrichonne, s'est plu à souligner l'édile. Que tout (ou presque) se soit déroulé sans anicroche, nous le devons notamment à l'équipe de Graphis à Berne, qui a conçu et mis en œuvre de manière exemplaire aussi bien les préparatifs de la démolition que la phase de construction – toute notre gratitude!

Ainsi donc, le premier projet de constructions nouvelles de remplacement est bien parti, et le second à Schwamendingen suit son cours actuellement comme prévu. Tout cela est bien beau, mais il y a un MAIS : nous ne saurions nous reposer sur nos lauriers. Lors de plusieurs séances, le conseil d'administration et la commission de gestion ont confirmé qu'ils entendaient s'en tenir, de façon claire et nette, à la transposition de l'étude prospective telle qu'elle vous a aussi été présentée en 2011. En d'autres termes, les prochains projets à Genève, Rohr et Brougg I entrent dans la phase suivante.

S'agissant de Genève, le financement du projet en particulier (soit dans quelle mesure les augmentations de loyer peuvent être appliquées) est une question déterminante quant à la date et aux modalités du début de la rénovation des

Miete) im Vordergrund stehen. Wenn wir eine zukunftsorientierte, nachhaltige Graphis sichern wollen, braucht es gesunde Finanzen, was wir auch über angemessene Mieterträge erreichen können. Einfach zur Erinnerung: jeder erwirtschaftete Franken in der Graphis wird für die kommenden Generationen in bestehende Liegenschaften und, um attraktiv zu bleiben, in Ersatzneubauten oder grössere Sanierungen investiert.

Es bleibt mir an der Stelle nur der Appell an Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Gesamtinteressen der Graphis nicht aus den Augen zu verlieren. Wir waren, wir sind und wir werden eine Bau- und Wohngenossenschaft bleiben, die, wie es in der Vision heisst, ein Wohnungsangebot mit fairen Mieten zur Verfügung stellt.

## **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 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 Aberegg



cuisines. Je suis clairement d'avis qu'il est du DEVOIR de chaque génération de fournir une contribution au maintien de l'institution dénommée Graphis et à la poursuite de son développement. Et sur ce point, je ne suis pas tout à fait certain que l'ensemble des associés soient conscients d'une telle responsabilité; je crains que souvent leur intérêt propre, à savoir un loyer le meilleur marché possible, ne prenne le dessus. Or, si nous voulons garantir la pérennité d'une coopérative tournée vers l'avenir, nous ne pouvons faire l'économie de sa santé financière, laquelle passe aussi par l'apport de rendements locatifs appropriés. Simple rappel: chaque franc réalisé par Graphis est réinvesti pour les générations futures dans le patrimoine immobilier existant et, afin de demeurer attrayant, dans des constructions nouvelles de remplacement ou dans des rénovations d'envergure.

Il ne me reste plus ici qu'à en appeler à vous, chères et chers associés, afin de ne pas perdre de vue l'intérêt général de Graphis. Nous avons été, nous sommes et resterons une coopérative de construction et d'habitation qui propose, en conformité avec nos lignes directrices, des logements à louer présentant un bon rapport qualité-prix.

## **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 aux employées et employés d'exploitation permanents ou temporaires de nos groupes d'habitation pour leur engagement inlassable et sans cesse croissant.

Beat Aberegg, président

# **Bericht aus der Verwaltung**

## *Einleitung*

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2012 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Tätigkeit der Verwaltung verschaffen.

Auch im 2012 verlief das übliche Tagesgeschäft arbeitsintensiv. Die Kontakte der Verwaltung mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, mit Mieterinnen und Mietern, waren wiederum vielfältig und zahlreich. Geprägt wurde das Jahr vom Abbruch der Siedlung in Zürich Schwamendingen ab April 2012 (80 Wohnungen), und von der Einführung der neuen Immobiliensoftware REM4YOU. Die Graphis blieb erfreulicherweise verschont von schlimmen Unglücksfällen oder von Naturkatastrophen.

## **Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission**

### *Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat hat an vier Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Strategie, Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Finanzplanung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaf tern usw.).

Eine ausserordentliche Arbeitssitzung hielt der Verwaltungsrat wiederum am 4. Mai 2012 ab. An dieser Sitzung wurden aber nicht Sachgeschäfte behandelt. Themen waren die Finanzen, das Bauleitbild, Personelles und die Organisation. Es ging um die Zukunft der Graphis. Mittel und Wege müssen gefunden werden, um den wechselnden und steigenden Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Dabei wurden die an der vorangegangenen Arbeitssitzung vom Mai 2011 gemachten Feststellungen bestätigt und die Resultate der getroffenen Massnahmen überprüft. Es gilt weiterhin die Feststellung, dass ohne erhebliche Anstrengungen Aller das Bauleitbild bzw. der Entwicklungsplan mit all seinen Projekten nicht umgesetzt werden kann. Dabei ist es sehr wichtig, dass die Graphis ihren Wohnungsbestand sukzessive einer Erneuerung unterzieht. Ohne diesen Erneuerungsprozess steht die Graphis längerfristig im Abseits.

### *Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission*

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche den Verwaltungsratssitzungen jeweils beiwohnen, haben im März 2013 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zu Handen der Delegierten einen Rapport erstellt.

# Rapport de l'administration

## *Introduction*

Le présent rapport de gestion 2012 de l'administration a pour but de vous livrer un aperçu de notre coopérative et des activités déployées par l'administration.

En 2012 comme durant l'année précédente, les affaires courantes nous ont donné beaucoup de travail. Une fois de plus, les contacts avec les associés et les locataires ont été variés et nombreux. L'année passée en revue a été marquée par la démolition, dès le mois d'avril, du groupe immobilier de Zurich Schwamendingen entraînant la disparition de 80 logements, et par le passage au logiciel de gestion immobilière REM4YOU. Par bonheur, Graphis n'a pas eu à pâtir d'accidents graves ou de catastrophes naturelles.

## **Conseil d'administration et commission de gestion**

### *Activités du conseil d'administration*

À l'occasion de quatre séances, le conseil d'administration (CA) a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes, notamment en matière de stratégie, adoption du budget et des comptes annuels, planification financière, admission de membres et exclusion d'associés etc.

Une fois de plus, le 4 mai, le CA a tenu une séance de travail extraordinaire, laquelle s'est penchée non pas sur les affaires habituelles, mais sur les finances, sur l'étude prospective, sur les questions de personnel et d'organisation. Enjeu : l'avenir de Graphis. Il s'agit de trouver les moyens et pistes permettant de relever les défis croissants liés aux exigences et conditions générales changeantes. Cela étant, les constatations faites à la réunion de travail précédente de mai 2011 ont été confirmées et les résultats des mesures prises évalués. Le constat posé alors voulant qu'en l'absence d'efforts considérables de tous les protagonistes il ne soit pas possible de réaliser l'étude prospective et le plan de développement et ses multiples projets, garde toute sa pertinence. À cet égard, il est vital que notre coopérative soumette progressivement son parc de logements à une remise à neuf. Faute d'un tel processus de réhabilitation, Graphis, à long terme, se mettrait hors-jeu.

### *Activités de la commission de gestion*

Les membres de la commission de gestion (CdG), qui assistent régulièrement aux séances du CA, ont procédé en mars 2013 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

### *Veränderungen im Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission*

Auf Grund von Wohnortswechseln zeichnen sich im Verwaltungsrat zwei Veränderungen ab, die voraussichtlich per DV 2013 wirksam werden. An der VR-Sitzung vom 7. Dezember 2012 hat Herr Philippe Herminjard aus dem vorgenannten Grund leider seine Demission per DV 2013 eingereicht. Mit den anstehenden Wechseln im Verwaltungsrat dürften auch personelle Änderungen in der Geschäftsprüfungskommission verbunden sein.

## **Verwaltung/Geschäftsführung**

Die Verwaltungstätigkeit verlief weitestgehend normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist hoch. Das umfangreiche Tagesgeschäft, die beiden Ersatzbauprojekte Zofingen und Schwamendingen und die Einführung des neuen Liegenschaftsbewirtschaftungsprogrammes haben den Arbeitsumfang der Verwaltung stark beeinflusst.

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

### *Neue Software für die Liegenschaftsbewirtschaftung*

Die alte Liegenschaftsbewirtschaftungs-Software aus dem Jahre 1996 der Firma Sigotron (ImmoVisionPro) wurde am 1. Juli 2012 durch die neue Software REM4YOU der Firma Garaio abgelöst. Eine wesentliche Änderung ergibt sich in Bezug auf die Einzahlungsscheine. Während früher unaufgefordert allen Mieterinnen und Mietern regelmässig Einzahlungsscheine zugeschickt wurden, müssen diese neu extra bei der Verwaltung in Bern angefordert werden. Ein massgebender Grund für diese Neuerung war, dass uns viele Mieter und Mieterinnen gebeten haben, keine Einzahlungsscheine mehr zu schicken, da sie die Mietzinse mittels eines Dauerauftrages bei einer Bank oder bei der Post bezahlen. Das spart der Graphis eine Unmenge Papier und Arbeit.

Daueraufträge eignen sich für die Bezahlung der Mietzinse hervorragend. Wir wiederholen an dieser Stelle den Aufruf, keine Bareinzahlungen mehr am Postschalter zu tätigen. Die Graphis bezahlt für jede Bareinzahlung der Post eine Gebühr. Pro Jahr summiert sich das auf einige tausend Franken.

### *Änderung in der Bewirtschaftung in der Siedlung Genf*

Nach der Demission der beiden Büroangestellten in Genf im Sommer 2012 wird die Bewirtschaftung der ganzen Siedlung in Genf seit dem 15. Juli 2012 von einer externen Firma, welche auf die Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert ist, wahrgenommen. Dieses Novum bei der Graphis hatte für die Bewohnerinnen und Bewohner in Genf einige Änderungen zur Folge. Das Büro und der Schalter an der Rue Grand-Pré 8 wurden geschlossen. Es wurde eine wöchentliche Sprechstunde eingeführt. Die neue Art der Betreuung hat sich sehr gut eingespielt und bringt viele Vorteile.

### *Changements au CA et à la CdG*

Des changements de domicile aidant, deux mutations se dessinent au sein du conseil d'administration, lesquelles prendront effet probablement en vue de l'AD 2013. Lors de la séance du CA du 7 décembre 2012, M. Philippe Herminjard a d'ores et déjà présenté sa démission pour l'AD de 2013. Les changements à venir au CA devraient avoir des répercussions sur la composition de la commission de gestion.

## **Administration/gestion**

L'activité de l'administration s'est déroulée le plus normalement du monde. La charge de travail du personnel est élevée. Plusieurs facteurs ont influé sur la quantité de travail accompli par l'administration : le volume d'affaires généré par l'activité courante, les deux projets de constructions de remplacement de Zofingue et Schwamendingen et l'introduction du nouveau programme de gestion immobilière.

Grâce au grand engagement et à la très bonne collaboration du CA, de la CdG et des membres des comités des groupes d'habitation, nous sommes venus à bout de nos tâches.

### *Nouveau logiciel de gestion des immeubles*

Le 1<sup>er</sup> juillet, le nouveau logiciel de gestion immobilière REM4YOU livré par l'entreprise Garaio S.A. a pris la relève de l'ancien, remontant à 1996 (de la maison Sigotron, ImmoVisionPro). Un changement notable s'ensuit en ce qui concerne les bulletins de versement. Alors qu'auparavant les locataires recevaient les BV automatiquement, ils doivent désormais les demander à l'administration à Berne. Motif déterminant à l'origine de la présente innovation : nombre de locataires nous ont priés de ne plus leur envoyer de bulletins de versement, étant donné qu'ils règlent leur loyer par ordre de paiement permanent à la banque ou à la poste. Ce nouveau mode de paiement épargne à Graphis une grande quantité de papier et beaucoup de travail.

L'ordre de paiement convient à merveille au règlement du loyer. Nous réitérons ici notre appel visant à renoncer aux versements en espèces au guichet postal. Pour chaque paiement en espèces, Graphis paie une taxe dont le montant total se chiffre en milliers de francs par année.

### *Changement dans l'administration du groupe de Genève*

Suite à la démission durant l'été des deux employés du bureau de Genève, l'administration de l'ensemble du groupe d'habitation a été confiée, depuis le 15 juillet, à une entreprise extérieure spécialisée dans la gestion immobilière. Cette première, à Graphis, a entraîné un certain nombre de changements pour les résidents du bout du lac. Le bureau et le guichet à la rue Grand-Pré 8 ont été fermés, moyennant l'introduction d'une heure des consultations. Ce nouveau mode de prise en charge est maintenant bien rodé et présente de nombreux avantages.

### *Wohnungswechsel*

Nachdem die Siedlungen Zofingen und Schwamendingen abgebrochen waren, haben sich auch die Wohnungswechsel vermindert.

Im 2012 wurden 187 Wohnungswechsel verzeichnet.

2011 = 263 Wohnungswechsel

2010 = 174 Wohnungswechsel

2009 = 171 Wohnungswechsel

2008 = 139 Wohnungswechsel

2007 = 106 Wohnungswechsel

2006 = 98 Wohnungswechsel

2005 = 96 Wohnungswechsel

### **Personelles in Verwaltung**

Im Jahr 2012 haben sich folgende Veränderungen ergeben.

#### *Kündigung Patrick Ducimetière, techn. Verwalter Genf*

Am 30. Juni 2012 hat Herr Patrick Ducimetière nach 13 Jahren Anstellung die Graphis verlassen, um eine neue Herausforderung anzunehmen. Wir danken ihm an dieser Stelle für die geleisteten langjährigen Dienste und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

#### *Kündigung Lenzi Christine, Sachbearbeiterin Genf*

Am 31. Juli 2012 hat Frau Christine Lenzi nach 12 Jahren Anstellung die Graphis verlassen. Wir danken ihr an dieser Stelle für die geleisteten langjährigen Dienste und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

#### *Pensionierung*

Am 30. Juni 2012 trat Herr Martin Schildknecht in seinen wohlverdienten Ruhestand. Er ist am 1. Januar 2003 in die Graphis eingetreten und hat fast 10 Jahre vorwiegend in der Region Aargau/Zürich als Maler gearbeitet. Wir danken Herrn Schildknecht für seine langjährigen Dienste und wünschen ihm und seiner Familie für den dritten Lebensabschnitt alles Gute und beste Gesundheit.

#### *Leerwohnungsbestand bei der Graphis*

Der Leerwohnungsbestand hat sich erfreulicherweise über das ganze Jahr in einem äusserst vertretbaren Rahmen gehalten (deutlich unter 1,00 %).

#### *Ausschlüsse aus der Genossenschaft / Kündigung durch die Graphis*

Im 2012 mussten zwei Ausschlüsse mit anschliessender Kündigung ausgesprochen werden. Die beiden Parteien waren Nachbarn und dermassen untereinander verkracht, dass der Verwaltung nur der Ausschluss beider Parteien mit anschliessender Kündigung als das letzte Mittel blieb, um die Situation zu entschärfen.

### *Déménagements*

Après l'achèvement des démolitions de nos groupes d'habitation de Zofingue et Schwamendingen, le nombre de déménagements a diminué.

Durant l'année considérée, nous avons enregistré 187 déménagements, contre 263 en 2011

174 en 2010

171 en 2009

139 en 2008

106 en 2007

98 en 2006

96 en 2005

### **Personnel administratif**

Durant cette même année 2012, les changements suivants sont survenus.

#### *Démission de Patrick Ducimetière, gérant technique, Genève*

Le 30 juin, Monsieur Patrick Ducimetière a quitté Graphis après 13 ans d'activité, pour relever un nouveau défi professionnel. Nous le remercions ici pour ces nombreuses années de bons et loyaux services et lui exprimons nos meilleurs vœux pour l'avenir.

#### *Démission de Christine Lenzi, employée spécialisée, Genève*

Le 31 juillet, Madame Christine Lenzi, employée spécialisée, a à son tour rendu son tablier après 12 ans d'occupation à Graphis. Nous la remercions ici pour ces nombreuses années de bons et loyaux services et lui exprimons nos meilleurs vœux pour l'avenir.

#### *Départ à la retraite*

Le 30 juin, Monsieur Martin Schildknecht a pris une retraite bien méritée. Entré à Graphis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, il aura œuvré en qualité de peintre près de dix ans durant avant tout dans la région Zurich/Argovie. Nous remercions Monsieur Schildknecht pour toutes ces années de bons et loyaux services et lui souhaitons, ainsi qu'à sa famille, nos meilleurs vœux et une très bonne santé pour cette 3<sup>e</sup> tranche de vie.

#### *Taux de logements vacants à Graphis*

Cet indicateur est fort heureusement resté toute l'année dans des limites plus qu'acceptables, soit un taux de vacance nettement inférieur à 1 %.

#### *Exclusions de la Coopérative – congés notifiés par Graphis*

Au cours de l'année considérée, nous avons dû prononcer deux exclusions avec dénonciation consécutive des baux. Les deux locataires concernés étaient des voisins brouillés à un point tel que l'exclusion des deux parties avec congé à la clef est apparue comme l'ultime moyen propre à désamorcer la situation.

## **Siedlungsversammlungen**

In den Monaten Mai und Juni 2012 wurden in allen 17 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Allschwil bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2011, Jahresbericht 2011, Betriebsrechnung 2011, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

## **Delegiertenversammlung**

Am 23. Juni 2012 fand die Delegiertenversammlung in Allschwil statt. Im interessanten und schönen Antikenmuseum von Basel genossen wir das Gastrecht. Der offizielle Teil ist reibungslos verlaufen. Alle Anträge wurden angenommen. Dem Siedlungskomitee von Allschwil danken wir für die perfekte Organisation des Anlasses herzlich.

## **Verzinsung der Anteilscheine**

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt ab 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen<sup>1</sup>, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2012 werden die Anteilsscheine mit 1,25 % verzinst.

## **Das UNO-Jahr der Genossenschaften**

2012 war das internationale Jahr der Genossenschaften. Die UNO preist Genossenschaften sogar als möglichen Weg für Entwicklungsländer aus der Armut. Lange wurden Genossenschaften als rückständig belächelt – nun erleben sie einen neuen Popularitätsschub. Auch bei uns gelten Genossenschaften durch die Vorkommnisse bei der Finanz- und Weltwirtschaftskrise plötzlich nicht mehr als überholt. Insbesondere über die zum Teil überrissenen finanziellen Entschädigungen einiger Grossfirmen scheiden sich die Geister.

Bei den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften geht das glücklicherweise nicht. Es ist verboten, Dividenden auszuzahlen oder Gewinne auszuschütten. Das Geld, das nach der Bezahlung aller Verbindlichkeiten und aller Kosten übrigbleibt, wird wieder in die Wohnhäuser investiert oder auf die Seite gelegt für spätere Investitionen.

Heute sind die Genossenschaften – mit Ausnahme der Wohnbaugenossenschaften – auf dem Rückzug. 2012 gab es noch 10 000 Genossenschaften, 900 davon waren in Liquidation. Als Vergleich: Die Schweiz zählt rund 200 000 Aktiengesellschaften. Der Grund für den Rückgang ist einfach: Genossenschaften sind eng mit der Idee der gemeinschaftlichen Selbsthilfe verknüpft. Wo es den Leuten insgesamt sehr gut geht, sind sie nicht gezwungen, sich zusammenzu-

---

<sup>1</sup> Der Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen wird alle 3 Monate (anfangs März, Juni, September und Dezember) neu berechnet und durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht (<http://www.bwo.admin.ch>)



## **Assemblées de groupe**

De mai à juin 2012, une assemblée de groupe s'est tenue dans chacun de nos 17 groupes d'habitation. Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués d'Allschwil (procès-verbal de l'AD de 2011, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, élection des délégués etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes résidentiels.

## **Assemblée des délégués**

Samedi 23 juin, l'assemblée des délégués (AD) s'est tenue à Allschwil (BL). Le beau et intéressant Musée des antiquités de Bâle nous a accordé l'hospitalité. La partie officielle s'est déroulée comme sur des roulettes : toutes les propositions ont été acceptées. Nous remercions chaleureusement le comité du groupe d'Allschwil pour l'organisation impeccable de nos assises annuelles.

## **Rémunération des parts sociales**

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est désormais à chaque fois inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail<sup>1</sup>, publié au début de décembre de l'année respective par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice passé en revue, un intérêt de 1,25 % est payé sur les parts sociales.

## **L'année de l'ONU consacrée aux coopératives**

Les Nations unies ont déclaré 2012 Année internationale des coopératives. L'ONU va même jusqu'à préconiser la coopérative comme voie de sortie de la pauvreté envisageable pour le tiers monde. Longtemps, on a ironisé sur le caractère rétrograde des coopératives. Or, il se trouve qu'elles se réjouissent maintenant d'un nouveau regain de popularité. Même chez nous, les aléas des crises financière et économique mondiales aidant, elles ne seraient tout à coup plus dépassées. Quant aux rémunérations parfois déraisonnables octroyées par un certain nombre de grandes entreprises, les avis sont partagés.

Fort heureusement, ces méthodes pernicieuses ne sont pas applicables aux coopératives d'habitation et de construction d'utilité publique. Dans ce domaine, le versement d'un dividende ou la distribution d'un bénéfice sont prohibés. L'argent subsistant après le règlement des engagements et de l'ensemble des coûts est réinvesti dans les immeubles ou mis de côté pour les investissements futurs.

Actuellement, les coopératives – à l'exception des coopératives d'habitation et de construction – régressent en nombre. En 2012, leur effectif était ramené à 10 000, 900 d'entre elles étant mises en liquidation. À titre de comparaison, la Suisse compte quelque 200 000 sociétés anonymes. La raison de ce recul est

---

<sup>1</sup> Le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail est revu trimestriellement (début mars, juin, septembre et décembre) et publié par l'OFL. (<http://www.bwo.admin.ch>)

schliessen, um gemeinsam zum Wohl aller Mitglieder und der Gemeinschaft zu wirtschaften und einander beizustehen. Aber die gesellschaftliche Entwicklung macht sich auch bei den Wohnbaugenossenschaften bemerkbar. Individualisierung, Egoismus, Rücksichtslosigkeit, fehlende Loyalität, Solidarität und mangelnde Eigenverantwortung sind leider immer häufiger anzutreffen. Dass das nicht nur bei den jüngeren Generationen der Fall ist, zeigt das Verhalten einiger ganz weniger älterer Personen in unserer Siedlung Genf.

67 Jahre Graphis – das ist eine Erfolgsgeschichte. Dass diese eine Fortsetzung findet, daran arbeiten wir jeden Tag, mit Unterstützung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Gottseidank müssen wir nicht jedem Trend folgen. Aber die Augen offen halten und wenn nötig Änderungen und Reformen vornehmen, das müssen wir. Genossenschaft hin oder her. Nichts ist mehr, wie es früher war. Nur das Ziel, das ist seit 67 Jahren das gleiche geblieben:

Eine finanziell gesunde und starke Bau- und Wohngenossenschaft, welche für ihre Mitglieder langfristig qualitativen und schönen Wohnraum in einem guten Preis- und Leistungsverhältnis zur Verfügung stellen kann.

## **Ersatzbauprojekte Zofingen und Schwamendingen sind auf Kurs**

Mit Zofingen und Schwamendingen hat die Graphis zwei Neubauprojekte im Bau. Details dazu finden Sie unter der Rubrik «Projekte».

## **Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)**

### **Allgemein**

Wenn bei den einzelnen Siedlungen geschrieben steht, dass im 2012 nichts los war oder dass das Jahr 2012 ruhig verlaufen war, darf man das als gute Nachricht auffassen. Klar gab es in einzelnen Siedlungen diverse Vorkommnisse und Sachen zu erledigen. Alles, was im Geschäftsbericht erwähnt werden muss, können Sie unter den einzelnen Siedlungen nachlesen. Alles Wissenswerte über Projekte (Sanierungen/Neubauten) finden Sie in der Rubrik «Projekte».

### *Allschwil*

Das Jahr 2012 in Allschwil verlief ruhig. Ausser der am 23. Juni 2012 stattgefundenen Delegiertenversammlung, welche ohne Probleme über die Bühne ging, sind keine nennenswerten Ereignisse vorgefallen.

simple : la coopérative est étroitement liée à l'idée d'entraide mutuelle. Lorsque d'une manière générale les gens vont bien, ils ne ressentent pas le besoin de s'associer en vue d'agir économiquement tous ensemble pour le bien des membres et de la communauté et de se prêter assistance. Reste que l'évolution de la société n'épargne pas le secteur des coopératives d'habitation et de construction. L'individualisation, l'égoïsme, les manques d'égards, de loyauté, de solidarité et de responsabilité propre sont des phénomènes toujours plus fréquents. Et ils ne sont pas l'apanage des jeunes générations, comme le montre le comportement d'une poignée de personnes âgées à Genève.

Graphis, c'est l'histoire d'un succès qui dure depuis 67 ans. Et nous travaillons jour après jour à ce que celle-ci ait une suite, avec le soutien de nos associés. Par bonheur, nous ne sommes pas condamnés à suivre toutes les modes. Mais ouvrir l'œil, et procéder aux changements ou réformes qui s'imposent, nous n'y coupons pas. Coopérative ou non, peu importe. Comme le dit la chanson : plus rien n'est comme avant. Seul le but n'a pas varié tout au long de ces près de sept lustres :

une coopérative de construction et d'habitation forte et solide financièrement, à même de procurer à ses membres, à long terme, un habitat de qualité et de belle facture pour un bon rapport prix-prestations.

## **Les projets de constructions de remplacement à Zofingue et Schwamendingen tiennent le cap**

Avec Zofingue et Schwamendingen, Graphis a deux projets de constructions nouvelles en chantier. Pour plus de détails, voir la rubrique « Projets ».

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

### **Généralités**

Si à propos de l'un ou l'autre groupe résidentiel il est dit qu'il n'y a rien à signaler (R.A.S.) au cours de l'année passée en revue ou que celle-ci s'est déroulée dans le calme, on peut sans autre en déduire qu'il s'agit d'une bonne nouvelle. Certes, il y a eu dans certains groupes diverses affaires à régler. Vous pouvez lire ci-après dans la rubrique dédiée aux groupes d'habitation tout ce qu'il y a lieu de mentionner dans le présent rapport. Enfin, vous trouverez sous la rubrique « Projets » les informations intéressantes relatives aux projets de rénovations ou de constructions nouvelles.

### *Allschwil*

L'année 2012 a été calme. R.A.S., si ce n'est l'assemblée des délégués du 23 juin qui fut rondement menée.

### *Arbon*

Ein ruhiges Jahr 2012 erlebten unsere Mieter in Arbon. An der Landquartstrasse musste der erdverlegte Öltank gemäss den neuesten Vorschriften saniert werden (Doppelwandigkeit).

Details über das weitere Vorgehen in Bezug auf das Bauleitbild bzw. auf den Entwicklungsplan finden Sie unter «Projekte».

### *Bern*

In Bern haben wir einen gesteigerten Mieterwechsel mit entsprechenden Wohnungsrenovationen zu verzeichnen. Einerseits durch ältere Mieter, die entweder verstorben oder in eine Alterswohnung oder ins Pflegeheim gezogen sind, andererseits durch vor noch nicht langer Zeit zugezogene jüngere Personen, die sich schon wieder nach etwas Neuem umgeschaut haben. Dies wird sich wahrscheinlich inskünftig nicht wesentlich verändern. Seit Ende 2012 ist die ganze Siedlung mit Glasfaserkabeln erschlossen.

### *Brugg*

In beiden Brugger Siedlungen war es im 2012 ruhig. In Brugg II (Dahlienstrasse) wohnen in den 28 grossen 5 ½-Zimmerwohnungen erfreulicherweise wieder mehr Familien. Deshalb wurde ein neuer Spielplatz erstellt. Der neue Begegnungsplatz hat zu vermehrten Anlässen und damit zu einem positiven Austausch innerhalb der Genossenschaft beigetragen.

Details über das weitere Vorgehen in Bezug auf das Bauleitbild bzw. auf den Entwicklungsplan betreffend der Siedlung Brugg I (Zurzacherstrasse) finden Sie unter «Projekte».

### *Bützberg*

Baulich war in Bützberg im 2012 nicht viel los, ausser dem normalen Unterhalt und einige Wohnungsrenovationen nach einem Mieterwechsel. Anders in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Firma Glas Trösch hat Land verkauft, auf welchem nun eine Überbauung mit Eigentums- und Mietwohnungen erstellt wird. Zwischenmenschlich haben sich leider einige unangenehme Vorkommnisse ereignet, welche Unruhe in die Siedlung brachten. Dies hat dazu geführt, dass die Verwaltung mit einigen Massnahmen die Ruhe unter den Bewohnern wieder herstellen musste.

### *Chur*

Die Siedlung Chur erlebte verhältnismässig viele Mieterwechsel. Bei Wohnungsbesichtigungen reichte die Schlange der Interessentinnen und Interessenten fast bis zur Strasse. Auch hier wurde der gemeinsame Aussensitzplatz neu gestaltet.

### *Arbon*

Nos locataires ont vécu une année paisible. À la Landquartstrasse, la cuve à mazout enterrée a dû être mise en conformité avec les nouvelles prescriptions, impliquant notamment la pose d'une double paroi.

Vous trouverez plus de détails concernant la suite des opérations relativement à l'étude prospective et au plan de développement sous « Projets ».

### *Berne*

Dans la ville fédérale, nous avons enregistré une augmentation du nombre de changements de locataires avec les rénovations d'appartements consécutives. Ce phénomène s'explique par les départs, d'une part, de résidents âgés qui sont décédés ou ont emménagé dans un logement pour personnes âgées ou dans un EMS, et d'autre part, de jeunes arrivés depuis relativement peu de temps et qui, déjà, se sont mis à la recherche d'un nouvel objet. Il est fort probable que cet état de choses ne se modifie pas essentiellement à l'avenir. Par ailleurs, le groupe d'habitation est entièrement desservi en câbles optiques depuis la fin de 2012.

### *Brougg*

Calme plat dans nos deux groupes immobiliers. Fait réjouissant dans notre immeuble de Brougg II à la Dahlienstrasse, nos 28 logements spacieux (5½ pièces) accueillent de nouveau un plus grand nombre de familles, raison pour laquelle nous avons aménagé un nouveau terrain de jeux. Autre sujet de satisfaction: le nouveau lieu de rencontre a généré un plus grand nombre de manifestations et par suite favorisé les échanges au sein de la coopérative.

S'agissant de Brougg I (Zurzacherstrasse), vous trouverez sous « Projets » plus de détails concernant la suite des opérations relativement à l'étude prospective et au plan de développement.

### *Bützberg*

En matière d'interventions constructives, il ne s'est pas passé grand-chose durant l'année considérée, en dehors de l'entretien normal et de rénovations d'appartements consécutives à des changements de locataires. Il en alla tout autrement dans le voisinage immédiat. La société Glas Trösch a vendu une parcelle sur laquelle est érigé à présent un ensemble construit comprenant des logements locatifs et des logements en accession à la propriété. Fait regrettable, quelques incidents relationnels désagréables se sont produits, lesquels ont provoqué des remous au sein du groupe d'habitation. Sur ces entrefaites, l'administration a pris des mesures en vue de ramener la sérénité parmi les résidents.

### *Coire*

Notre groupe d'habitation a connu un nombre relativement élevé de changements de locataires. Lors de visites d'appartements, les intéressés ont fait la queue presque jusque dans la rue. Dans le cheflieu grison également, la terrasse servant d'espace communautaire a été réaménagée.

### *Freiburg*

In Freiburg blieb es das ganze 2012 über ruhig.

### *Genf*

In Genf sind folgende Vorkommnisse erwähnenswert.

In der Nacht vom 14. auf den 15. November 2012 haben Vandalen um 3.00 Uhr morgens beim Hauseingang Baulacre 9 einen Motorroller angezündet. Der Brand griff auf die Fassade über und führte zu einer starken Rauchentwicklung. Alle Bewohner der 41 Wohnungen mussten evakuiert werden, konnten jedoch später wieder in ihre Wohnungen zurückkehren.

Es entstand ein Sachschaden von nahezu CHF 100 000.00. Weitaus mehr Sorgen bereitet aber die verantwortungslose Handlung der Vandalen. Bei diesem Brand gab es glücklicherweise keine Verletzten. Doch die Vandalen nehmen offenbar in Kauf, dass Menschen gefährdet werden, anders ist diese sinnlose und gefährliche Tat nicht zu erklären.

Im Winter 2011 / 12 konnten wir die mangelhaft funktionierende Deckenheizung Baulacre mit Hilfe der spezialisierten Firma Friedli neu einregulieren und die Steuerung optimieren, so dass diese nun wieder normal funktioniert.

Zu der geplanten Küchenerneuerung; Alles Wissenswerte über dieses Projekt finden Sie in der Rubrik «Projekte».

Auf Unverständnis stösst das unsolidarische und illoyale Verhalten einiger weniger alteingesessener Mieter der Siedlung Genf (wir informierten an der Siedlungsversammlung im 15. Mai 2012).

### *Gerlafingen*

Nach der umfassenden Sanierung, welche im Herbst 2011 beendet werden konnte, erlebte die Siedlung nun ein wohlverdientes ruhiges 2012, obwohl uns die neue Heizungs- und Wasserversorgungsanlage im Anfang durch Kinderkrankheiten einige Schwierigkeiten bereitet hat.

### *Glattbrugg*

Ruhig blieb es in Glattbrugg. Lediglich im Aussenbereich mussten etliche kranke Bäume gefällt werden. Dafür erfreut sich auch diese Siedlung an einem neuen Garten-Cheminée.

### *Lotzwil*

Das Jahr 2012 in Lotzwil verlief in geordneten Bahnen. Einzig Sorgenfalten macht uns das Rostwasser in den Kaltwasserleitungen. Abklärungen zur Beseitigung der Ursachen haben zur Folge gehabt, dass wir im Haus Kreuzfeldstrasse 59 eine Testanlage zur Vermeidung von Rostwasser installiert haben. Sollte die Anlage erfolgreich sein, werden wir in allen Häusern eine solche installieren.

### *Fribourg*

À Fribourg, l'année considérée a été tranquille du début à la fin.

### *Genève*

Les événements suivants sont à mentionner.

Dans la nuit du 14 au 15 novembre, à trois heures du matin, des vandales ont bouté le feu à un scoutère à l'entrée de Baulacre 9. L'incendie se propagea à la façade et dégagea une forte fumée. Les habitants de 41 appartements ont dû être évacués ; un peu plus tard, ils ont toutefois pu regagner leurs logements. Il s'ensuivit un dommage matériel de quelque 140 000 francs. Mais ce qui nous préoccupe beaucoup plus, c'est l'irresponsabilité de cet acte de vandalisme. Heureusement, le feu n'a fait aucune victime. Reste que les vandales acceptent manifestement de jouer avec la vie d'autrui, on ne peut s'expliquer autrement cette action absurde et dangereuse.

Durant l'hiver 2011/12, nous avons réussi avec le concours de la société spécialisée Friedli à exécuter les nouveaux réglages du chauffage au plafond déficient à Baulacre et à améliorer le dispositif de commande, de sorte que celui-ci fonctionne de nouveau normalement.

S'agissant du projet de rénovation des cuisines, nous vous renvoyons à la rubrique « Projets ».

Nous avons du mal à comprendre le comportement déloyal et non solidaire d'une poignée de locataires de longue date du groupe d'habitation de Genève (nous avons informé lors de l'assemblée de groupe le 15 mai 2012).

### *Gerlafingen*

Dans la foulée de la réhabilitation complète ayant été achevée à l'automne 2011, notre groupe d'habitation a connu – chose bien méritée – une paisible année 2012, même si au début les défauts de jeunesse des nouvelles installations de chauffage et de distribution d'eau nous ont donné du fil à retordre.

### *Glattbrugg*

Exercice sans histoire pour notre groupe du bourg zurichois. Les extérieurs tout au plus ont fait exception, où il a fallu abattre nombres d'arbres malades. En compensation, les coopérateurs de Glattbrugg se sont à leur tour réjoui de leur nouvelle cheminée de jardin.

### *Lotzwil*

Année sans accrocs à Lotzwil également. Les seules rides dues aux soucis ont été occasionnées par la présence de rouille dans les conduites d'eau froide. Les examens en vue d'éliminer les causes de ce phénomène nous ont amenés à la pose dans l'immeuble sis à la Kreuzfeldstrasse 59 d'une installation de testage pour éviter l'eau rouillée. Si cette installation devait faire ses preuves, nous en doterions tous les bâtiments.

### *Rohr*

Rohr bereitet sich auf das kommende Projekt vor. Details über das weitere Vorgehen in Bezug auf das Bauleitbild bzw. auf den Entwicklungsplan betreffend der Siedlung Rohr finden Sie unter «Projekte».

### *Schwamendingen*

In Schwamendingen blieben fast alle Wohnungen (74 von insgesamt 80 Stück) bis zum Abbruch bewohnt. Was den Genossenschaftlern Muskelkraft beim Auszug abverlangte, wirkte sich als Kraftakt in der administrativen Endbearbeitung aus. Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Alles Wissenswerte über den Stand der Ersatzneubauten finden Sie in der Rubrik «Projekte».

### *Schwarzenburg*

In Schwarzenburg war 2012 nichts Spezielles los. Lediglich die rückseitige Stützmauer Heckenweg 4/6 musste mit einer Schalensteinmauer erneuert werden. Die vernachlässigte Böschung wurde von unseren neuen Hauswarten mit viel Einsatz gerodet und gepflegt.

### *Uetikon*

Für unsere kleinen Mieter erstellten wir in Uetikon einen neuen Spielplatz.

### *Thalwil*

In Thalwil gibt es seit vielen Jahren nur noch in den kleineren Wohnungen Mieterwechsel. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist hingegen ungebroschen stark.

### *Zofingen*

Während in Zofingen II (Gotthelfstrasse) alles ruhig blieb, lief es in Zofingen I (Rotfarbstrasse) rund. Bereits verlangen erste Interessenten nach den neuen Mietverträgen. Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Alles Wissenswerte über den Stand der Ersatzneubauten finden Sie in der Rubrik «Projekte».

### *Zollikofen*

In Zollikofen erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner auch 2012 wieder ein ruhiges Jahr.



### *Rohr*

Rohr se prépare au projet à venir. Vous trouverez sous « Projets » plus de détails concernant la suite des opérations relativement à l'étude prospective et au plan de développement se rapportant à ce groupe d'habitation.

### *Schwamendingen*

La quasitotalité des appartements (74 sur 80) sont restés occupés jusqu'à la démolition. L'effort musculaire demandé aux associés lors des déménagements a représenté au final un véritable tour de force sur le plan administratif. Les travaux de construction avancent comme prévu. Vous trouverez sous la rubrique « Projets » les informations intéressantes relatives à l'état d'avancement des constructions nouvelles de remplacement.

### *Schwarzenbourg*

Rien de particulier à signaler durant l'année considérée, si ce n'est que le mur de soutènement arrière au Heckenweg 4/6 a été remplacé par un mur creux maçonné. Notre nouveau concierge n'a pas ménagé sa peine pour dessoucher et entretenir le talus qui avait été négligé.

### *Uetikon*

Nous aménageons une nouvelle aire de jeux pour les tout-petits.

### *Thalwil*

Depuis de nombreuses années, nous n'enregistrons de changements de locataires que dans les appartements de petite taille. En revanche, la demande pour les logements avantageux est soutenue.

### *Zofingue*

Alors qu'à Zofingue II tout est resté tranquille (Gotthelfstrasse), les opérations ont été rondement menées à Zofingue I (Rotfarbstrasse). Déjà, les premiers intéressés demandent les nouveaux contrats de bail. Les travaux de construction progressent comme prévu. Vous trouverez sous la rubrique « Projets » les informations intéressantes relatives à l'état d'avancement des constructions nouvelles de remplacement.

### *Zollikofen*

Nos résidents ont goûté une fois de plus au calme durant l'année passée en revue.

## Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)

### *Zofingen*

In Zofingen schreiten die Bauarbeiten nach Plan und Programm gut voran. Nach einem sehr kalten Februar 2012, wo die Bauarbeiten während rund 2 Wochen kältehalber unterbrochen werden mussten, konnten wir dann wieder aus dem Vollen schöpfen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt klappt auch vorbildlich. Der im Wettbewerbsprojekt vorgesehene Platz, welcher über die stadteigene Strasse reicht, kann wie vorgesehen ausgeführt werden.

Die Vermietung ab Plan hat bereits begonnen. Wir konnten (Stand per 5.11.2012) bereits 2 Wohnungen fix vermieten und 2 weitere reservieren. Der Bezug der Wohnungen wird per 19.8.2013 möglich sein. Ein grosses Lob an alle Beteiligten für die sehr angenehme und vorbildliche Zusammenarbeit.

### *Schwamendingen*

In Schwamendingen haben die Bauarbeiten pünktlich per Anfang April 2012 mit dem Abriss der alten Siedlung begonnen. Danach folgten die Spundwand- und Aushubarbeiten sowie das Rammen von über 420 Pfählen. Da wir in Schwamendingen einen sehr schlechten Baugrund haben, sind die Pfähle zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Baugrundes unumgänglich. Danach wurde mit den Kanalisationen begonnen. Im Anschluss daran werden die Bodenplatten betoniert. Die Zusammenarbeit mit den Behörden ist auch hier ausgezeichnet. Sobald alle Arbeiten vergeben sein werden, können wir auch die Mietzinskalkulation definitiv vornehmen und dann mit der Vermietung ab Plan beginnen. Voraussichtlich wird die Vermietungsdokumentation im Herbst 2013 erstellt sein. Der Bezug ist für Spätherbst 2014 vorgesehen.

### *Arbon*

Die bereits vorliegenden Machbarkeitsstudien wurden 2012 nicht weiter bearbeitet. Einerseits fehlte die Arbeitskapazität, andererseits wollen wir die Stadt Arbon weiterhin aufmerksam beobachten. Die Stadt Arbon befindet sich unseres Erachtens in einer «Zwischenphase». Einesteils wird gebaut wie wild, andererseits werden nicht mehr Arbeitsplätze in Arbon geschaffen. Es gibt Anzeichen, dass sich der Immobilienmarkt in Arbon kurz- bis mittelfristig überhitzen könnte. Dies macht es für uns nicht einfacher, ein Vorgehen für unsere vier Standorte zu finden. Abwarten ist wohl die einzig vernünftige Strategie.

Die Projekte werden vorerst um zwei Jahre in die Zukunft verschoben, so dass wir einen Baustart im 2017 ins Auge fassen. Die Sachlage wird in zwei Jahren (2014) neu beurteilt. Natürlich werden wir weiter Unterhaltmassnahmen tätigen, soweit dies nötig ist. Damit soll die Vermietbarkeit gewährleistet werden.

## Projets (rénovations et nouvelles constructions)

### *Zofingue*

Les travaux de construction avancent bien, conformément au plan et au programme. Après un mois de février très froid qui a imposé une interruption de deux semaines, le chantier a repris son rythme de croisière. La collaboration avec la Ville est excellente. La place prévue dans le concours de projet, laquelle empiétait sur une rue appartenant à la Ville, peut être réalisée comme prévu. La location sur plans a déjà commencé. Nous avons déjà signé (état : 5.11.2012) deux options fermes de location et deux autres réservations. Les logements pourront être occupés dès le 19 août 2013. Nous adressons toutes nos félicitations et compliments à tous les protagonistes pour leur collaboration exemplaire et très agréable.

### *Schwamendingen*

Début avril, les travaux de construction ont commencé ponctuellement par la démolition de l'ancien groupe immobilier. Sur quoi s'ensuivent les travaux de déblai et d'étanchéité et le battage de plus de 420 pieux. Comme nous avons un mauvais sous-sol à Schwamendingen, les pieux destinés à améliorer la capacité portante du terrain de fondation sont indispensables. Puis on s'est attaqué aux canalisations. Ensuite, les carreaux de sol en céramique seront fixés sur une chape en mortier. Dans ce cas également, la collaboration avec les autorités est impeccable. Dès que les travaux auront été attribués, nous pourrons procéder au calcul définitif des loyers et passer à la location sur plans. Les documents relatifs à la location seront disponibles probablement à l'automne 2013. La remise des appartements aux locataires, elle, est prévue pour la fin de l'automne 2014.

### *Arbon*

Les études de faisabilité en notre possession n'ont pas été traitées plus avant durant l'année considérée. D'un côté par manque de capacité opérationnelle, et de l'autre, parce que nous voulions continuer d'observer les nouveaux développements en ville d'Arbon. De notre point de vue, la cité thurgovienne se trouve dans une phase intermédiaire. D'une part on y construit en pagaille, d'autre part la création d'emplois stagne. Une surchauffe immobilière n'est pas à exclure à Arbon, à court ou moyen terme, comme le donnent à penser certains indices. Cette perspective ne nous aide guère dans le choix d'une manière de procéder pour nos quatre unités d'habitation. Rester dans l'expectative apparaît comme la seule stratégie raisonnable.

Dans un premier temps, les projets sont reportés de deux ans, si bien que nous pouvons envisager le début des travaux à l'horizon 2017. En 2014, nous évaluerons à nouveau la situation. Comme de bien entendu, nous continuerons d'assurer l'entretien nécessaire de nos bâtiments, ne serait-ce que pour faciliter la location de nos logements.

### *Brugg I Zurzacherstrasse*

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission haben schon mehrmals bekräftigt, am Bauleitbild bzw. am Entwicklungsplan festzuhalten. Es ist unbedingt nötig, dass der Liegenschaftsbestand der Graphis in Etappen erneuert wird. Es wird nicht möglich sein, in ein paar Jahren alle 13 Siedlungen aus den Jahren 1948 bis 1952 praktisch gleichzeitig zu ersetzen.

Gemäss Entwicklungsplan ist die Siedlung Brugg I nun an der Reihe, um mit geeigneten Massnahmen in die weitere Zukunft geführt zu werden.

Gemäss Portfolioanalyse bietet Brugg nicht ganz so viel Ausnutzungsreserve. Die Lage bzw. die Aufgabenstellung ist vielschichtig. Zum einen liegt das Grundstück an der sehr stark befahrenen Zurzacherstrasse, zum anderen ist es eine Hanglage.

An seiner Sitzung vom 7. Dezember 2012 hat der Verwaltungsrat den Entscheid gefällt, das Projekt «Brugg I Zurzacherstrasse» zu starten und hat gleichzeitig einen Planungskredit gesprochen.

Zuerst wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Rahmen dieser Studie wird nochmals die Frage geklärt, welches die geeigneten Massnahmen sind, um die Siedlung in die Zukunft zu führen. Es werden alle Möglichkeiten geprüft: Sanfte Sanierung, tiefgreifende Sanierung oder einen Ersatzneubau. Die Studie wird sehr umfassend sein, mit einem bauökologischen sowie bauökonomischen Teil.

So wird der Verwaltungsrat über Grundlagen verfügen, welche aufzeigen, was in Brugg gemacht werden soll. Dabei geht es um die wirtschaftlichen Faktoren (Mikro und Makro), Bedürfnisabklärungen, Möglichkeiten und Auswirkungen einer sanften Sanierung, Möglichkeiten und Auswirkungen einer tiefgreifenden Sanierung, Wohnungsmix, Wohnungsgrössen und Grundrisskonzeptionen bei einem Ersatzneubau. Auch die anzustrebenden Mietzinse, Bestimmung der Standards, sinnvolle Massnahmen in Bezug auf Energie usw. usw. werden Gegenstand der Untersuchungen sein.

Wenn die Analysen und die Machbarkeitsstudien vorliegen, wird der Verwaltungsrat entscheiden, welchen Weg wir einschlagen. Der Baustart, ungeachtet ob eine Sanierung gemacht oder ein Ersatzneubau erstellt wird, wird Anfang 2016 sein.

### *Aarau – Rohr*

Gemäss Entwicklungsplan ist nebst der Siedlung Brugg I auch die Siedlung Rohr (Aarau) an der Reihe, um mit geeigneten Massnahmen in die weitere Zukunft geführt zu werden. Im Gegensatz zu Brugg I liegt bei Rohr der Fokus ganz klar auf der Erstellung von Ersatzbauten. Eine Sanierung fällt aus verschiedenen Gründen ausser Betracht. Dies resultiert auch aus der Machbarkeitsstudie.

### *Brougg I, Zurzacherstrasse*

À plusieurs reprises déjà, le CA et la CdG ont confirmé leur intention de s'en tenir à l'étude prospective et au plan de développement. Le renouvellement par étapes du patrimoine immobilier de Graphis est indispensable. En effet, il ne sera pas possible, dans quelques années, de remplacer presque simultanément les treize groupes d'habitation construits pendant la période s'étalant de 1948 à 1952.

Le plan de développement prévoit que c'est au tour du groupe de Brougg I de bénéficier de mesures propres à assurer sa pérennité.

L'analyse de portefeuille nous apprend que Brougg dispose d'une réserve de coefficient d'utilisation des sols (CUS) fort limitée. La situation ou le mandat sont complexes. Le terrain tout à la fois jouxte une artère très fréquentée (la Zurzacherstrasse) et il est en pente.

Lors de sa séance du 7 décembre 2012, le CA a pris la décision de lancer le projet Brougg I Zurzacherstrasse et il a en même temps accordé un crédit de planification.

D'abord, l'étude de faisabilité sera effectuée, qui permettra de répondre à la question des mesures appropriées en vue d'assurer la pérennité du groupe d'habitation. Toutes les options seront examinées: rénovation douce, réhabilitation ou construction nouvelle de remplacement. Très étendue, cette étude comprendra un volet dédié à l'écologie et un autre à l'économie de la construction.

Le CA disposera ainsi de bases lui indiquant ce qu'il convient de faire à Brougg. L'étude abordera notamment les questions suivantes: facteurs micro et macro-économiques, détermination des besoins, possibilités et répercussions d'une rénovation douce, celles d'une réhabilitation complète, mixité typologique, taille des logements et conception des sections horizontales en cas de nouvelle construction. Elle portera également sur le montant souhaitable des loyers, le choix des normes, les mesures judicieuses en matière d'énergie etc.

Lorsque nous disposerons des analyses et études de faisabilité, le CA décidera de la suite des opérations. Le début des travaux, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une construction, est fixé au début de 2016.

### *Aarau – Rohr*

Le plan de développement prévoit qu'en plus du groupe de Brougg I c'est au tour de celui de Rohr (Aarau) de faire l'objet de mesures appropriées en vue d'assurer sa pérennité. Contrairement à Brougg I, l'accent, à Rohr, est mis tout à fait clairement sur la construction d'immeubles de remplacement. Pour diverses raisons, une rénovation n'entre pas en ligne de compte. Tel est le résultat auquel parvient l'étude de faisabilité.

An seiner Sitzung vom 7. September 2012 hat der Verwaltungsrat den Entscheid gefällt, das Projekt «Rohr» zu starten und hat gleichzeitig einen Planungskredit genehmigt.

Der Architekt der Graphis, Michael Tschofen, hat eine Machbarkeitsstudie gemacht und diese bereits der Stadt Aarau vorgestellt. Die Studie ist auf positives Echo gestossen. Es geht nun darum, die weiteren Vorbereitungsarbeiten für den Ersatzneubau der Siedlung Rohr anzugehen. Dazu gibt es verschiedene Vorgehensweisen. In Rohr ist vorgesehen, nebst der bereits erstellten Machbarkeitsstudie einen Bauökonom und einen Bauökologen beizuziehen. Das Ziel ist es, herauszufinden, was für Wohnungen in Rohr gebaut werden sollen. Dabei geht es, wie in Brugg auch, um wirtschaftliche Faktoren (Mikro und Makro), Bedürfnisabklärungen, Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Grundrisskonzeptionen, anzustrebende Mietzinse, Bestimmung der Standards, sinnvolle Massnahmen in Bezug auf Energie usw. usw.

Wenn die Analysen und Studien vorliegen, wird der Verwaltungsrat entscheiden, ob das Projekt realisiert wird oder nicht. Der Baustart wird ebenfalls Anfang 2016 erfolgen.

### *Genf*

Gemäss Entwicklungsplan ist bei der grössten Graphis-Siedlung Genf eine Innensanierung, welche die Küchen mit den dazugehörenden Ver- und Entsorgungsleitungen betrifft, vorgesehen. Gegenüber dem Zeitplan liegen wir sogar etwas im Rückstand. Die Kosten dürften sich gemäss einer Grobkostenschätzung (Genauigkeit +/- 25 %) zwischen CHF 9 Mio. und CHF 11 Mio. bewegen.

Am 11. Juni 2010 wurden die Sanierungen in Genf anlässlich einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung den Bewohnerinnen und Bewohnern schon einmal vorgestellt. Dabei wurde bekräftigt und kommuniziert, dass zukünftige Sanierungen ohne vorgängige Finanzierungssicherheit durch die Mieterinnen und Mieter in Genf nicht umgesetzt werden.

An der Sitzung vom 7. September 2012 hat der Verwaltungsrat grünes Licht zum Projektstart erteilt und einen Planungskredit genehmigt. Nun können weitergehende Vorbereitungsarbeiten angegangen werden. Dazu gehören einerseits die Ausarbeitung einer detaillierten Submission und das Erstellen eines Kostenvoranschlages (Genauigkeit +/- 10 %) und andererseits präzise juristische Abklärungen, in welchem Rahmen die Mietzinserhöhung möglich sein wird.

Wenn die Vorabklärungen gemacht sind, wird der Verwaltungsrat darüber befinden. Dem Verwaltungsrat ist es äusserst wichtig, dass die geplanten Investitionen auch in einem gewissen Umfang auf die Mieten in Genf überwältzt werden können. Ansonsten müsste von der projektierten Sanierung abgesehen werden.

Réuni le 7 septembre 2012, le CA a décidé de lancer le projet « Rohr » ; en même temps, il a approuvé le crédit de planification.

L'architecte de Graphis Michael Tschofen a réalisé une étude de faisabilité et l'a déjà présentée à la Ville d'Aarau. Ce document a rencontré un accueil favorable. Il s'agit maintenant de passer aux travaux préparatoires pour la construction nouvelle du groupe de Rohr. On peut procéder de différentes manières. Dans le village argovien, il est prévu, outre l'étude de faisabilité déjà disponible, de faire appel à un économiste dans la construction et à un spécialiste de la construction écologique. Objectif: être au clair sur le type de logement à construire à Rohr. Comme à Brougg, l'analyse portera sur les points suivants: facteurs micro et macro-économiques, détermination des besoins, mixité typologique, taille des logements, conception des sections horizontales, montant souhaitable des loyers, choix des normes, mesures judicieuses en matière d'énergie etc.

Lorsque nous disposerons des études et analyses de faisabilité, le CA tranchera au sujet de la suite à donner au projet. Dans ce cas également, les travaux commenceront début 2016.

#### *Genève*

Au bout du lac, le plan de développement prévoit pour le plus grand groupe d'habitation de Graphis une rénovation intérieure qui concernera les cuisines y compris les conduites d'approvisionnement et d'évacuation nécessaires. Nous avons pris un peu de retard sur le calendrier initial. Les coûts, selon une estimation approximative (taux d'exactitude: +/- 25 %), devraient osciller entre 9 et 11 millions de francs.

Le 11 juin 2010, les rénovations dans la cité de Calvin ont été présentées une première fois lors d'une assemblée de groupe extraordinaire réunissant nos habitants. À cette occasion, nous avons confirmé et fait passer le message suivant: à l'avenir, il n'y aura plus de mise en oeuvre de rénovation à Genève sans engagement financier préalable des locataires.

Lors de sa séance du 7 septembre 2012, le CA a donné son feu vert pour le lancement du projet et débloqué un crédit de planification. Nous pouvons ainsi poursuivre les travaux préparatoires, dont l'élaboration d'une soumission détaillée et d'un devis estimatif (taux d'exactitude: +/- 10 %) d'une part, et demander à des juristes de nous fournir des précisions quant aux limites dans lesquelles devra se situer l'augmentation de loyer, d'autre part.

Lorsque ces analyses préliminaires seront terminées, le CA se prononcera. Pour l'organe dirigeant de Graphis, il est d'une importance capitale que le coût des investissements projetés puisse être dans une certaine mesure répercuté sur les loyers pratiqués à Genève. À défaut, nous nous verrions contraints de renoncer à ce projet de rénovation.

## **Grössere Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten, ausgeführt 2012 durch Unternehmer oder Graphis-Personal**

gerundeter Betrag in CHF

### **Fribourg**

– Erweiterung Parkplätze 19 000

### **Genf**

– Neue Heizlüfter 6000

### **Gerlafingen**

– Energetische Sanierung 230 000

## **Zudem wurden Arbeiten in folgenden Siedlungen ausgeführt:**

### **Allschwil**

– neuer Gartensitzplatz für die Bewohner

### **Brugg 2**

– neuer Velounterstand

### **Arbon 4**

– diverse Secomat ersetzt



## **Travaux importants d'entretien, de réparation et de rénovation d'installations exécutés en 2012 par des entrepreneurs ou par le personnel de Graphis**

Montant arrondi en CHF

### **Fribourg**

– Agrandissement des places de parc 19 000

### **Genève**

– nouveaux radiateurs (électriques) soufflants 6000

### **Gerlafingen**

– Amélioration énergétique 230 000

### **En outre, des travaux ont été exécutés dans les groupes suivantes:**

#### **Allschwil**

– nouvel espace de rencontre aménagé au jardin

#### **Brougg 2**

– nouvel abri à vélos

#### **Arbon 4**

– remplacement de divers Secomat

## Graphis gesamt (alle Siedlungen)

– <b>Laufende kleine Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften</b> 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., usw.	1 517 000
– Service-Abonnemente für Lifte, Garagentore, Waschmaschinen usw.	6500
– Ersatz von Waschmaschinen, Installation von Tröcknerraum-Automaten und Münzzählern, bzw. Card-Systemen	17 000
– Reinigung der Kanalisation, Sanitärarbeiten	34 500
– Gartenunterhalt (Baumschnitt usw.)	206 000
– <b>Unterhalt in den Wohnungen</b> , wie z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, Reparatur und Ersatz von Bodenbelägen, Rollladen, Sonnenstoren, Schaltern, Steckdosen, Wasserhähnen, Spülkästen und Ablauf-Syphons etc. etc.	1 531 000
– Materialverbrauch bei Reparaturen durch Graphis-Personal	304 500
<b>Total Kosten für Reparaturen und Unterhalt sowie Investitionen in Liegenschaften 2012:</b>	<hr/> <b>3 871 500</b> <hr/>

## **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. 1 517 000

– Abonnements d'entretien pour ascenseurs, portes de garages, machines à laver etc. 6500

– Remplacement de machines à laver, installation de séchoirs automatiques et de compteurs à monnaie ou systèmes de cartes de paiement 17 000

– Nettoyage des canalisations, travaux installations sanitaires 34 500

– Entretien des jardins (taille des arbres, par exemple) 206 000

**– 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. 1 531 000

– Matériel de réparation utilisé par le personnel de Graphis 304 500

**Total des coûts de réparation et d'entretien et des investissements réalisés dans les immeubles en 2012:** 3 871 500

# Personelles

## Genossenschaftsorgane

### Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Die sich im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission abzeichnenden Veränderungen passieren im 2013. Demzufolge wird darüber im nächsten Geschäftsbericht 2013 berichtet.

### Geschäftsleitung / Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2012 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

*Austritte:* Herr Patrick Ducimetière am 30. Juni 2012  
Frau Christine Lenzi am 31. Juli 2012

### Wechsel bei den Präsidien der Siedlungskomitees

Im Berichtsjahr 2012 gab es bei den Präsidien der Siedlungskomitees einen Wechsel.

<i>Rücktritt</i>	<i>Siedlung</i>	<i>Neuer Präsident / neue Präsidentin</i>
Corina Carl	Chur	vakant

Wir danken Frau Carl für die geleisteten Dienste und wünschen ihr alles Gute.

## Dienstjubiläum 2012

### **20 Jahre**

<b>Frau Luisa Martinez</b>	Nebenamtliche Hauswartin Bern	Eintritt <b>01.01.1992</b>
----------------------------	----------------------------------	----------------------------

### **10 Jahre**

<b>Frau Dolores Greco</b>	Liegenschaftsverwalterin Bern	Eintritt <b>01.01.2002</b>
---------------------------	----------------------------------	----------------------------

### **5 Jahre**

<b>Herr Heinz Berger</b>	Direktor Bern	Eintritt <b>01.01.2007</b>
<b>Frau Sabine Grossmann</b>	Nebenamtliche Hauswartin Brugg II	Eintritt <b>01.03.2007</b>

Wir danken für die langjährige treue Mitarbeit!

# Personnel

## Organes de la Coopérative

### Conseil d'administration et Commission de gestion

Les changements qui s'annoncent au CA et à la CdG deviendront effectifs en 2013. C'est pourquoi nous en rendrons compte dans le prochain rapport.

### Comité directeur / Administration

Chez les employées et employés permanents, les changements ci-après sont à signaler durant l'année considérée (plus de détails sous Rapport de l'administration).

*Départs:* Patrick Ducimetière, le 30 juin 2012  
Christine Lenzi, le 31 juillet 2012

### Changements chez les présidents de comité de groupe

Au cours de la l'année passée en revue, il y a eu un changement.

<i>Démission</i>	<i>Groupe</i>	<i>Nouvelle ou nouveau président-e</i>
Corina Carl	Coire	vacance

Nous remercions Corina Carl pour ses bons services et lui présentons nos vœux les meilleurs.

## Ancienneté de service 2012

### 20 ans

<b>Luisa Martinez</b>	Concierge à titre accessoire Berne	Entrée	<b>1.1.1992</b>
-----------------------	---------------------------------------	--------	-----------------

### 10 ans

<b>Dolores Greco</b>	Gérante d'immeubles Berne	Entrée	<b>1.1.2002</b>
----------------------	------------------------------	--------	-----------------

### 5 ans

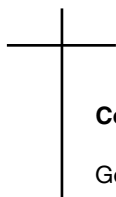
<b>Heinz Berger</b>	Directeur Berne	Entrée	<b>1.1.2007</b>
<b>Sabine Grossmann</b>	Concierge à titre accessoire Brougg II	Entrée	<b>1.3.2007</b>

Nous remercions ces personnes pour leur fidélité tout au long de ces années.

## Totentafel 2012

<b>Siedlung</b>	<b>Name und Vorname</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>verstorben</b>
Genf	Regenass Albert	1952	17.03.2012
	Ducommun Suzanne	1914	21.04.2012
	Arbez Gilbert	1927	09.06.2012
	Savioz Françoise	1970	23.07.2012
	Isely Jean-Daniel	1928	01.10.2012
	Hinnen Ernest	1920	08.10.2012
	Vaudan Judith	1935	16.12.2012
Bern	Lehmann Rudolf	1944	09.01.2012
	Bertschy-Eggler Margaritha	1925	05.04.2012
Gerlafingen	Späti Hans	1941	28.06.2012
Thalwil	Bachmann Rita	1935	27.03.2012
Uetikon am See	Wirz Lydia	1930	18.08.2012
	Brunner Gertrud	1923	30.09.2012
Arbon	Schatt-Halfinger Irmgard Aloisa	1931	25.07.2012
Fribourg	Joly Helène	1917	25.06.2012
	Boschung-Lötscher Lisbeth	1927	23.08.2012
Aarau-Rohr	Brunner Oskar	1939	05.06.2012
	Lehnert Peter	1923	25.12.2012

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



## Nécrologie 2012

<b>Colonie</b>	<b>Nom et prénom</b>	<b>Année</b>	<b>décédée le</b>
Genève	Regenass Albert	1952	17.03.2012
	Ducommun Suzanne	1914	21.04.2012
	Arbez Gilbert	1927	09.06.2012
	Savioz Françoise	1970	23.07.2012
	Isely Jean-Daniel	1928	01.10.2012
	Hinnen Ernest	1920	08.10.2012
	Vaudan Judith	1935	16.12.2012
Berne	Lehmann Rudolf	1944	09.01.2012
	Bertschy-Eggler Margaritha	1925	05.04.2012
Gerlafingen	Späti Hans	1941	28.06.2012
Thalwil	Bachmann Rita	1935	27.03.2012
Uetikon am See	Wirz Lydia	1930	18.08.2012
	Brunner Gertrud	1923	30.09.2012
Arbon	Schatt-Halfinger Irmgard Aloisa	1931	25.07.2012
Fribourg	Joly Helène	1917	25.06.2012
	Boschung-Lötscher Lisbeth	1927	23.08.2012
Aarau-Rohr	Brunner Oskar	1939	05.06.2012
	Lehnert Peter	1923	25.12.2012

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

## Bilanz per 31. Dezember 2012

### Bilan au 31 décembre 2012

Aktiven/ Actifs	2012/CHF	2011/CHF
Zahlungsmittel/Disponibilités		
– Kasse/Caisse	9 366	7 217
– Postkonti/Comptes postaux	1 129 663	624 879
– Bankkonti/Comptes en banque	11 460 221	1 556 786
	12 599 250	2 188 883
Wertschriften/Titres	6 654 637	6 453 832
Guthaben bei Mietern/ Créances envers les locataires		
– Heizkosten/Frais de chauffage	2 103 065	1 494 591
– Mieten/Loyers	121 664	182 467
	2 224 729	1 677 058
Andere Guthaben, Trans. Aktiven/ Autres créances, actifs transitoires	150 825	325 662
Mobilien/Mobilier	22 668	23 875
Material/Matériel	67 816	65 804
Baukonto/compte constr. Zofingen	7 506 483	2 116 223
Baukonto/compte constr. Schwamendingen	12 425 580	4 167 354
Liegenschaften/Immeubles	165 839 100	165 660 800
./ . Abschreibungsbestand/ ./ . Amortissements sur immeubles	–47 545 000	–42 020 000
Buchwert der Liegenschaften/ Valeur comptable des immeubles	118 294 100	123 640 800
	<u>159 946 087</u>	<u>140 659 489</u>



<b>Passiven/Passifs</b>	2012/CHF	2011/CHF
Vorauszahlungen von Mietern/ Paiements anticipés des locataires		
– Mieterzahlungen/Paiements des loyers	831 631	862 825
– Heizkostenvorschüsse/ Avances pour chauffage	2 157 678	1 680 202
	2 989 310	2 543 026
Andere Schulden, Trans. Passiven/ Autres dettes, passifs transitoires	2 782 029	1 846 488
Kautionen/Cautions	144 183	173 812
Darlehen/Prêts	2 700 000	2 912 000
Bundesdarlehen Gerlafingen/ Avances de la Confédération Gerlafingen	0	3 109 470
Hypotheken/Hypothèques	121 910 000	100 780 500
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	24 525 728	24 519 965
	152 061 939	133 342 234
Eigene Mittel/Fonds propres		
– Genossenschaftskapital/Capital social	4 290 600	4 162 700
– Gesetzliche Reserven/Réserve légale	545 500	541 000
– Überschussvortrag Vorjahr/ Report exercice précédent	1 028	3 149
– Einnahmenüberschuss/Résultat net	57 709	67 379
	4 894 837	4 774 228
	<u>159 946 087</u>	<u>140 659 489</u>

## Erfolgsrechnung 2012 Compte d'exploitation 2012

<b>Aufwand/Charges</b>	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Schuldzinsen/Intérêts passifs	3 299 772	3 285 399
Liegenschaftsunterhalt/ Entretien immobilier compte	3 692 555	4 498 592
Wasser, ARA, Energie, TV etc./ Eau, épuration, énergie, TV etc.	158 683	252 812
Steuern/Impôts	864 135	316 959
Versicherungen/Assurances	212 299	187 069
Verwaltung/Administration	1 772 800	1 974 554
Abschreibungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	5 525 000	1 955 000
Kursverluste saldiert/ Pertes de cours	0	319 431
Zuweisungen/Attributions ausserordentlicher Aufwand	125 163	486 552
Charges exceptionelles	1 235 162	0
Einnahmenüberschuss/Résultat net	57 709	67 379
	<hr/>	<hr/>
	<b>16 943 278</b>	<b>13 343 748</b>

<b>Ertrag/Recettes</b>	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Mietzinse/Loyers	12 486 578	12 959 050
– Staatliche Mietzuschüsse/ Participations aux charges	0	0
– Entnahme Solidaritätsfonds Prélèvement sur le fonds de solidarité	104 000	106 000
– Entnahme Fonds für Reparaturen Prélèvement sur le fonds de renovation	0	0
	12 590 578	13 065 050
Mitgliederbeiträge/Cotisations membres	5 550	64 859
Ertrag aus Kapitalanlagen/ Revenu des placements de capitaux	168 976	213 840
ausserordentlicher Ertrag Recettes exceptionnelles	3 915 538	0
Kursgewinne saldiert/Bénéfice de cours	262 636	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>16 943 278</b>	<b>13 343 748</b>

## Verteilung des Einnahmenüberschusses

	CHF
Überschuss-Vortrag aus Vorjahr	1 028
Einnahmenüberschuss	57 709
Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>58 737</u>
Die Verwaltung beantragt der Delegiertenversammlung, den Überschuss-Saldo wie folgt zu verwenden:	
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	3 000
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 1,25 %	54 500
Überschuss-Vortrag auf neue Rechnung	1237
Total	<u>58 737</u>

## Répartition du résultat net

	CHF
Report exercice précédent	1 028
Résultat net	57 709
A disposition de l'assemblée des délégués	<u>58 737</u>
 L'administration propose à l'assemblée des délégués de répartir comme suit le solde excédentaire :	
Attribution au fonds de réserve légal	3 000
Intérêt de 1,5 % sur les parts sociales libérées	54 500
Excédent reporté à nouveau	1 237
Total	<u>58 737</u>

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

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandates haben wir die Geschäftsführung im Jahre 2012 überprüft und festgestellt, dass

- die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten wurden,
- die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsratssitzungen ordnungsgemäss geführt wurden und die entsprechenden Beschlüsse sinngemäss ausgeführt wurden.

Genf, Allschwil, Thalwil, 19. März 2013

Die Geschäftsprüfungskommission

*Pierre Lehmann, Präsident*

*Doris Barbey-Specht*

*Peter Degen*

## **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 2012 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 19 mars 2013

La commission de gestion

*Pierre Lehmann, président*

*Doris Barbey*

*Peter Degen*



An die Delegiertenversammlung der  
Graphis Bau- und Wohngnossenschaft  
Bern

GFELLER + PARTNER AG

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die im vorliegenden Geschäftsbericht abgebildete Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Graphis Bau- und Wohngnossenschaft für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 26. Februar 2013  
CZ/7

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Mandatsleiter

ppa. Christian Zwalten  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte





A l'Assemblée des délégués de  
Graphis société coopérative de construction  
et d'habitation  
Berne

GFELLER + PARTNER AG

### Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

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.

Berne, le 26 février 2013  
CZ/7

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

ppa. Christian Zwahlen  
Expert-réviseur agréé

## Erläuterungen zur Jahresrechnung 2012

(in Klammern: Vorjahresbeträge)

### Aktiven

**Zahlungsmittel** CHF 12 599 250 (CHF 2 188 883)

Die flüssigen Mittel dienen jeweils im neuen Jahr der sofortigen Zahlung vorliegender Rechnungen. Siehe auch unter den Passiven «andere Schulden». Der Anstieg der Zahlungsmittel ist bedingt durch die 2 neuen Bankkonti für die Neubauprojekte Schwamendingen und Zofingen. Per anfangs 2013 sind grössere Zahlungen vorgesehen, daher der hohe Saldo.

**Geldmarktanlagen** CHF 0 (CHF 0)

**Wertschriften** CHF 6 654 637 (CHF 6 453 832)

	2012/CHF	%	2011/CHF	%
Obligationen/Anleihen	3 001 634	45.11	2 911 937	45.12
Aktien und andere Beteiligungspapiere	3 653 003	54.89	3 541 895	54.88
	<u>6 654 637</u>	<u>100.00</u>	<u>6 453 832</u>	<u>100.00</u>

Trotz Reduktion des Wertschriftendepots resultiert eine leichte Verbesserung.

**Guthaben bei Mietern** CHF 2 224 729 (CHF 1 677 058)

Das Guthaben bei Mietern setzt sich wie folgt zusammen:

	2012/CHF	2011/CHF
Heizkosten	2 103 065	1 494 591
Mieten	121 664	182 467
	<u>2 224 729</u>	<u>1 677 058</u>

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

Per Ende 2012 waren noch nicht alle Heizkostenabrechnungen erstellt und verbucht.

## Explications concernant les comptes de 2012

(entre parenthèses: montants de l'année précédente)

### Actif

**Disponibilités** CHF 12 599 250 (CHF 2 188 883)

Les liquidités sont utilisées pour le paiement des factures reçues au début de la nouvelle année. Voir aussi au passif: «autres dettes». L'augmentation des disponibilités résulte de l'ouverture des deux nouveaux comptes bancaires pour les projets de nouvelles constructions à Schwamendingen et Zofingue. Des paiements d'une certaine ampleur sont prévus début 2013, ce que explique ce solde élevé.

**Placements sur le marché monétaire** CHF 0 (CHF 0)

**Titres** CHF 6 654 637 (CHF 6 453 832)

	2012/CHF	%	2011/CHF	%
Obligations/Emprunts	3 001 634	45.11	2 911 937	45.12
Actions et autres titres de participation	3 653 003	54.89	3 541 895	54.88
	<u>6 654 637</u>	<u>100.00</u>	<u>6 453 832</u>	<u>100.00</u>

La réduction du dépôt de titres n'empêche pas l'apparition d'une légère amélioration.

**Créances envers les locataires** CHF 2 224 729 (CHF 1 677 058)

Les créances envers les locataires se décomposent comme suit:

	2012/CHF	2011/CHF
Frais de chauffage	2 103 065	1 494 591
Loyers	121 664	182 467
	<u>2 224 729</u>	<u>1 677 058</u>

Le poste «frais de chauffage» correspond aux avances pour chauffage voir aussi au passif: «paiements anticipés des locataires». Fin 2012, les décomptes de chauffage et frais d'exploitation n'étaient pas tous établis et comptabilisés.

**Andere Guthaben, Transitorische Aktiven**      **CHF 150 825**      (CHF 325 662)

(CHF)

Verrechnungssteuer-Guthaben	0
Marchzinsen auf Obligationen	38 492
Diverse	
(div. Abgrenzungen, z. B. Ausgleichskassen, PVS)	112 333
	<hr/>
	150 825
	<hr/>

**Mobilien**      **CHF 22 668**      (CHF 23 875)

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

**Material**      **CHF 67 816**      (CHF 65 804)

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

<b>Autres créances, actifs transitoires</b>	<b>CHF 150 825</b>	(CHF 325 662)
		(CHF)
Avoir impôt anticipé		0
Intérêts courus sur obligations et sur dépôts à terme		38 492
Divers (div. régularisations, p. ex. caisse comp., fond. personnel)		112 333
		<hr/>
		<b>150 825</b>

**Mobilier** **CHF 22 668** (CHF 23 875)

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

**Matériel** **CHF 67 816** (CHF 65 804)

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.

**Baukonti** **CHF 19 932 062** (CHF 6 283 575)

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

	<i>2012 / CHF</i>	<i>2011 / CHF</i>
Zofingen I	7 506 483	2 116 223
Schwamendingen	12 425 580	4 167 354
	<u>19 932 062</u>	<u>6 283 577</u>

**Liegenschaften** **CHF 118 294 100** (CHF 123 640 800)

	<i>2012 / CHF</i>	<i>2011 / CHF</i>
Buchwert der Liegenschaften	165 839 100	165 660 800
Wertberichtigung auf Immobilien	-47 545 000	-42 020 000
	<u>118 294 100</u>	<u>123 640 800</u>

Folgende Siedlungen haben eine Wertänderung zu verzeichnen:

<i>Siedlung</i>	<i>Vorgänge</i>	<i>CHF</i>
Fribourg	Erweiterung Parkplätze	13 400
Genf	neue Heizlüfter	4 100
Gerlafingen	energetische Sanierung	160 800
		<u>178 300</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2011		165 660 800
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2012		<u>165 839 100</u>

**Comptes construction**      **CHF 19 932 062**      (CHF 6 283 575)

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

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Zofingue I	7 506 483	2 116 223
Schwamendingen	12 425 580	4 167 354
	<u>19 932 062</u>	<u>6 283 577</u>

**Immeubles**      **CHF 118 294 100**      (CHF 123 640 800)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Valeur comptable des immeubles	165 839 100	165 660 800
Amortissements sur les immeubles	-47 545 000	-42 020 000
	<u>118 294 100</u>	<u>123 640 800</u>

Les colonies suivantes ont enregistré une modification de valeur:

<i>Colonie</i>	<i>Objets</i>	<i>CHF</i>
Fribourg	agrandissement des places de parc	13 400
Genève	nouveaux radiateurs (électriques) soufflants	4 100
Gerlafingen	Amélioration énergétique	160 800
		<u>178 300</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2011		165 660 800
Valeur brute des immeubles au 31.12.2012		<u>165 839 100</u>

## Passiven

<b>Vorauszahlungen von Mietern</b>	<b>CHF 2 989 310</b>	(CHF 2 543 026)
	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Mieterzahlungen	831 631	862 825
Heizkosten-Vorschüsse	2 157 678	1 680 202
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 989 310</b>	<b>2 543 026</b>

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».

<b>Andere Schulden, transitorische Passiven</b>	<b>CHF 2 782 029</b>	(CHF 1 846 488)
---	----------------------	-----------------

CHF

Unternehmer- und Lieferantenrechnungen sowie übrige, später oder noch nicht fakturierte Rechnungen	2 157 678
Abgrenzung Hypothekarzinsen	0
Abgrenzung Marchzinse auf Obligationen	38 019
Div. Kred./Abgrenzungen/Rückstellungen (z. B. Rev.)	586 331
	<hr/>
	<b>2 782 029</b>

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. Zudem wurde aus Steueroptimierungsgründen die gesetzlichen Möglichkeiten bei der BVG-Arbeitgeberreserve (CHF 931 000.–) genutzt. Diese Position ist im ausserordentlichen Aufwand verbucht.

<b>Kautionen</b>	<b>CHF 144 183</b>	(CHF 173 812)
------------------	--------------------	---------------

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 2 989 310** (CHF 2 543 026)

	2012/CHF	2011/CHF
Loyers payés d'avance	831 631	862 825
Avances pour frais de chauffage	2 157 678	1 680 202
	<hr/>	<hr/>
	2 989 310	2 543 026

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 locataires ».

**Autres dettes, passifs transitoires** **CHF 2 782 029** (CHF 1 846 488)

	CHF
Factures d'entrepreneurs et fournisseurs, et factures à venir ou en attente	2 157 678
Régularisation pour intérêts hypothécaires	0
Régularisation pour intérêts courus sur obligations	38 019
Div. créd./régularisations/provisions	586 331
	<hr/>
	2 782 029

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 échéance que l'année suivante. En outre pour les raisons d'optimisation fiscale, les possibilités légales (LPP) ont été utilisées en ce qui concerne la réserve de cotisations de l'employeur (d'un montant de 931 000 fr.). Cette position est comptabilisée dans les charges exceptionnelles

**Dépôts de garantie** **CHF 144 183** (CHF 173 812)

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.

**Kassa-Obligationen-Anleihe****CHF 2 700 000** (CHF 2 912 000)

Zeichner: Genossenschafter und Personal

Aufgliederung nach Zinssätzen und Bestandesveränderungen:

<i>Zinssatz</i>	<i>Bestand am 31.12.2012</i>	<i>Bestand am 31.12.2011</i>	<i>Veränderung CHF</i>
0.75 %	3 000	0	3 000
1.00 %	117 000	164 000	-47 000
1.125 %	3 000	0	3000
1.25 %	102 000	103 000	-1 000
1.50 %	317 000	159 000	158 000
1.75 %	67 000	66 000	1000
2.00 %	270 000	240 000	30 000
2.25 %	300 000	165 000	135 000
2.50 %	265 000	334 000	-69 000
2.70 %	80 000	80 000	0
2.75 %	88 000	165 000	-77 000
2.90 %	278 000	278 000	0
3.00 %	180 000	408 000	-228 000
3.25 %	56 000	56 000	0
3.50 %	7 000	127 000	-120 000
3.75 %	180 000	180 000	0
4.00 %	387 000	387 000	0
4.25 %	0	0	0
4.50 %	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	
	2 700 000	2 912 000	-215 000

Die Konversionen oder Rückzahlungen erfolgen in den Jahren:

<i>Fälligkeitsjahr</i>	<i>CHF</i>
Vorjahre, da bereits verfallen	0
2012	7 000
2013	332 000
2014	274 000
2015	398 000
2016	637 000
2017	373 000
2018	470 000
2019	64 000
2020	145 000
	<hr/>
	<u>2 700 000</u>

**Prêts****CHF 2 700 000** (CHF 2 912 000)

(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 31.12.2012</i>	<i>Etat au 31.12.2011</i>	<i>Différence CHF</i>
0.75 %	3 000	0	3 000
1.00 %	117 000	164 000	-47 000
1.125 %	3 000	0	3 000
1.25 %	102 000	103 000	-1 000
1.50 %	317 000	159 000	158 000
1.75 %	67 000	66 000	1 000
2.00 %	270 000	240 000	30 000
2.25 %	300 000	165 000	135 000
2.50 %	265 000	334 000	-69 000
2.70 %	80 000	80 000	0
2.75 %	88 000	165 000	-77 000
2.90 %	278 000	278 000	0
3.00 %	180 000	408 000	-228 000
3.25 %	56 000	56 000	0
3.50 %	7 000	127 000	-120 000
3.75 %	180 000	180 000	0
4.00 %	387 000	387 000	0
4.25 %	0	0	0
4.50 %	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2 700 000	2 912 000	-215 000

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

<i>Année d'échéance</i>	<i>CHF</i>
années précédentes, car déjà échues	0
2012	7 000
2013	332 000
2014	274 000
2015	398 000
2016	637 000
2017	373 000
2018	470 000
2019	64 000
2020	145 000
	<hr/>
	2 700 000

**Bundeshvorschüsse** **CHF** **0** (CHF 3 109 470)

Das Bundesdarlehen wurde infolge der Sanierung Gerlafingen uns erlassen. D.h. die Schuld muss nicht zurückbezahlt werden. Dieser Erlass begründet auch den hohen ausserordentlichen Ertrag.

**Hypothesen** **CHF 121 910 000** (CHF 100 780 500)

Veränderungen im 2012: CHF

Bestand am 31.12.2011 100 780 500

Amortisationen

– Crédit Suisse –300 000

Neuaufnahmen

– Crédit Suisse für Neubauprojekte und Sanierung 4 001 500

– Bank Coop für Neubauprojekte 13 428 000

– Raiffeisenbank für Neubauprojekte 4 000 000

Bestand am 31.12.2012 121 910 000



**Reserven, Rücklagen und Fonds CHF 24 525 728 (CHF 24 519 965)**

*2012/CHF 2011/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/>
	<b>7 350 000</b>	<b>7 350 000</b>

Übrige Fonds und Rücklagen:

– Erneuerungs- und Spezialfonds	15 596 500	15 596 500
– Rücklagen für AS-Verzinsung	119 228	113 465
– Solidaritätsfonds	1 100 000	1 100 000
– Sozial- und Altersbeihilfefonds	200 000	200 000
– Todesfallfonds	160 000	160 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>17 175 728</b>	<b>17 169 965</b>

Total Rückstellungen für Reparaturen,  
übrige Fonds und Rücklagen

---

**24 525 728 24 519 965**

---

**Réserves, provisions et fonds**      **CHF**      **24 525 728** (CHF 24 519 965)

*2012/CHF*      *2011/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
	7 350 000	7 350 000
	7 350 000	7 350 000

Autres fonds et provisions:

– Fonds spécial et de renouvellement	15 596 500	15 596 500
– Provisions pour intérêts sur parts sociales	119 228	113 465
– 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
	17 175 728	17 169 965
	17 175 728	17 169 965

Total provisions pour réparations,  
autres fonds et provisions

	24 525 728	24 519 965
	24 525 728	24 519 965

## Entwicklung des Solidaritätsfonds

(enthalten in der Bilanzposition «Reserven»)

	CHF
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2011	1 100 000
Einlage der Mitgliederbeiträge 2012	5 550
Spenden, Legate	0
Zuweisung	102 450
	<hr/>
	1 208 000
Entnahme für neue Siedlungen	-104 000
Entnahme für den Fonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen	-4 000
	<hr/>
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2012	<u>1 100 000</u>

## Eigene Mittel

**CHF 4 894 837** (CHF 4 774 228)

	<i>Anteil</i> 2012 %	<i>Anteil</i> 2012 CHF	<i>Anteil</i> 2011 %	<i>Anteil</i> 2011 CHF
Mieteranteile	84	3 592 400	81	3 355 500
Nichtmieteranteile	16	698 200	19	807 200
		<hr/>		
	100	4 290 600	100	4 162 700
Gesetzliche Reserve		545 500		541 000
Überschussvortrag aus Vorjahr		1 028		3 149
Einnahmenüberschuss		57 709		67 379
		<hr/>		
		4 894 837		<u>4 774 228</u>



## Evolution du Fonds de solidarité

(figure au bilan sous la rubrique «Réserves»)

	CHF
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2011	1 100 000
Apport des cotisations 2012	5 550
Dons, légats	0
Attribution	102 450
	<hr/>
	1 208 000
Prélèvement pour nouvelles colonies	-104 000
Prélèvement pour le fonds de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement	-4 000
	<hr/>
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2012	<u>1 100 000</u>

## Fonds propres

**CHF 4 894 837** (CHF 4 774 228)

	<i>Part</i> 2012 %	<i>Part</i> 2012 CHF	<i>Part</i> 2011 %	<i>Part</i> 2011 CHF
Part associés locataires	84	3 592 400	81	3 355 500
Part associés non-locat.	16	698 200	19	807 200
		<hr/>		
	100	4 290 600	100	4 162 700
Réserve légale		545 500		541 000
Excédent reporté de l'exercice antérieur		1 028		3 149
Résultat net		57 709		67 379
		<hr/>		
		<u>4 894 837</u>		<u>4 774 228</u>

## Aufwand

**Schuldzinsen** CHF 3 299 772 (CHF 3 285 399)

Trotz der Aufnahme von Hypotheken ist diese Position dank tiefen Zinsen nur leicht gestiegen.

**Liegenschaftsunterhalt** CHF 3 692 555 (CHF 4 498 592)

	2012/CHF	2011/CHF
Liegenschaftsunterhalt	4 346 718	5 417 165
. /. verrechnete Reparaturen	-132 556	-159 892
. /. verrechnete Heiz-/Hauswartung	-521 607	-758 682
	<hr/>	<hr/>
	3 692 555	4 498 592

In der Position Liegenschaftsunterhalt sind die Löhne unserer eigenen haupt- und nebenamtlichen Betriebsangestellten enthalten. Die Gutschrift für verrechnete Reparaturen beinhaltet auch Versicherungsleistungen für Schadenbehebungen. Das Bauleitbild bestimmt auch zum Teil den Liegenschaftsunterhalt. Hier findet sich auch der Ursprung für den Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

**Wasser, ARA, Energie, TV etc.** CHF 158 683 (CHF 252 812)

Diese Position beinhaltet Kosten, welche nicht an unsere Mieter weiterverrechnet werden können (z. B. Einstellhallen und Alterswohnungen Zollikofen).

## Charges

**Intérêts passifs** **CHF 3 299 772** (CHF 3 285 399)

Les bas taux d'intérêt aidant, ce poste n'a que légèrement progressé en dépit de la constitution d'hypothèques.

**Entretien d'immeubles** **CHF 3 692 555** (CHF 4 498 592)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Entretien d'immeubles	4 346 718	5 417 165
./. Réparations facturées	-132 556	-159 892
./. Entretien de chauffage facturé	-521 607	-758 682
	<hr/>	<hr/>
	<b>3 692 555</b>	<b>4 498 592</b>

Le poste Entretien immobilier comprend les salaires de nos employés d'exploitation permanents et occupés à titre accessoire. Le montant inscrit au crédit pour réparations facturées inclut également des prestations d'assurance pour réparations de dommages. L'étude prospective et aussi en partie déterminante pour l'entretien de l'immeuble. Telle est également l'origine de la baisse enregistrée par rapport à l'exercice précédent.

**Eau, épuration, électricité, TV etc.** **CHF 158 683** (CHF 252 812)

Ce poste comprend les coûts n'ayant pas été répercutés sur nos locataires (garages souterrains et logements pour personnes âgées à Zollikofen).

**Steuern** **CHF 864 135** (CHF 316 959)

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

**Versicherungen** **CHF 212 299** (CHF 187 069)

Die Gebäudeversicherungssummen werden von Jahr zu Jahr dem Baukostenindex angepasst

**Verwaltung** **CHF 1 772 800** (CHF 1 974 554)

	<i>2012 / CHF</i>	<i>2011 / CHF</i>
Geschäftsstellen und Siedlungen	1 630 534	1 984 023
Jahresbericht, Delegiertenversammlung, Sitzungen etc.	146 149	145 811
Vergabungen	1 450	1 990
./ . verrechnete Verwaltungskosten	-5 332	-157 269
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 772 800</b>	<b>1 974 554</b>

Die verrechneten Verwaltungskosten weisen eine Reduktion auf, da per Ende 2012 noch nicht alle Heizkostenabrechnungen erstellt und verbucht waren.

**Impôts** **CHF 864 135** (CHF 316 959)

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

**Assurances** **CHF 212 299** (CHF 187 069)

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

**Administration** **CHF 1 772 800** (CHF 1 974 554)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Bureaux et colonies	1 630 534	1 984 023
Rapport annuel, assemblée des délégués, séances etc.	146 149	145 811
Dons à div. institutions	1 450	1 990
./. Frais d'administration facturés	-5 332	-157 269
	<hr/> <b>1 772 800</b>	<hr/> <b>1 974 554</b>

Les frais d'administrations facturés sont en diminution, étant donné qu'à la fin de 2012 les décomptes de chauffage et frais d'exploitation n'étaient pas tous établis et comptabilisés.

**Abschreibungen auf Immobilien** CHF 5 525 000 (CHF 1 955 000)

Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 1,725 % (1,25 %) auf dem Buchwert abzüglich bisheriger Abschreibungen. Im Jahr 2012 sind die Abschreibungen auf Immobilien durch die Sonderabschreibung Schwamendingen und steueroptimierte Abschreibungen höher ausgefallen.

**Kursverluste** CHF 0 (CHF 319 431)

**Zuweisungen** CHF 125 163 (CHF 486 552)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Fonds für Reparaturen	0	0
Solidaritätsfonds	104 000	106 000
Fonds für Küchen- und Bädersanierungen	0	0
Rücklagen für Waschmaschinen	0	0
Erneuerungs- und Spezialfonds	0	341 500
Zuweisung für Personalvorsorge	4 663	22 822
Sozial- und Altersbeihilfefonds	0	330
Todesfallfonds	16 500	15 900
	<hr/>	<hr/>
	<b>125 163</b>	<b>486 552</b>

**Einnahmenüberschuss** CHF 57 709 (CHF 67 379)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Nach Abschreibungen und Zuweisungen verbleibt ein Überschuss von	57 709	67 379
Vortrag aus Vorjahr	1 028	3 149
	<hr/>	<hr/>
Saldo zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<b>58 737</b>	<b>70 528</b>

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

**Amortissements immobiliers** **CHF 5 525 000** (CHF 1 955 000)

Le taux d'amortissement moyen se monte à 1,725 % (1,25 %) de la valeur comptable après déduction des amortissements précédents. En 2012, les amortissements immobiliers ont été plus élevés du fait de l'amortissement exceptionnel pour Schwamendingen et de l'optimisation fiscale des amortissements.

**Pertes de cours** **CHF 0** (CHF 319 431)

**Attributions** **CHF 125 163** (CHF 486 552)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Fonds pour réparations	0	0
Fonds de solidarité	104 000	106 000
Fonds pour rénovations cuisines et bains	0	0
Provisions pour machines à laver	0	0
Fonds de renouvellement et fonds spécial	0	341 500
Attribution à la prévoyance du personnel	4 663	22 822
Fonds social et fonds d'aide à la vieillesse	0	330
Fonds pour cas de décès	16 500	15 900
	<hr/>	<hr/>
	<b>125 163</b>	<b>486 552</b>

**Résultat net** **CHF 57 709** (CHF 67 379)

	<i>2012/CHF</i>	<i>2011/CHF</i>
Excédent restant après amortissements et attributions	57 709	67 379
Report de l'année précédente	1 028	3 149
	<hr/>	<hr/>
Solde à disposition de l'assemblée des délégués	<b>58 737</b>	<b>70 528</b>

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 12 590 578** (CHF 13 065 050)

	<i>2012 / CHF</i>	<i>2011 / CHF</i>
Mietzinse	12 486 578	12 959 050
Staatliche Mietzuschüsse	0	0
Solidaritätsfonds	104 000	106 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>12 590 578</b>	<b>13 065 050</b>

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

**Mitgliederbeiträge** **CHF 5 550** (CHF 64 859)

Gemäss den Statuten werden die Mitgliederbeiträge dem Solidaritätsfonds zugeführt. Durch den Wegfall der Mitgliedsgebühr bei der AS-Verzinsung hat sich diese Position entsprechend reduziert.

**Kapitalertrag** **CHF 168 976** (CHF 213 840)

**Kursgewinne** **CHF 262 636** 0

	<i>2012 / CHF</i>	<i>2011 / CHF</i>
Kapitalertrag (Zinsen und Dividenden)	168 976	213 840
Kursgewinne/-verluste saldiert	262 636	0
	<hr/>	<hr/>
Total Wertschriftenertrag	<b>431 612</b>	<b>213 840</b>



## Recettes

**Recettes des loyers** CHF 12 590 578 (CHF 13 065 050)

	2012 / CHF	2011 / CHF
Loyers	12 486 578	12 959 050
Participation aux charges	0	0
Fonds de solidarité	104 000	106 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>12 590 578</b>	<b>13 065 050</b>

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

**Cotisations** CHF 5 550 (CHF 64 859)

En conformité avec les statuts, les cotisations alimentent le fonds de solidarité. L'abandon de la cotisation de membre en lien avec la rémunération des parts sociales a eu pour effet de réduire ce poste en conséquence.

**Revenu des capitaux** CHF 168 976 (CHF 213 840)

**Bénéfice de cours** CHF 262 636 0

	2012 / CHF	2011 / CHF
Revenu des capitaux (intérêts et dividendes)	168 976	213 840
Soldes bénéfiques et pertes de cours	262 636	0
	<hr/>	<hr/>
Total des recettes des placements sur le marché monétaire	<b>431 612</b>	<b>213 840</b>

## Statistik/Statistique

### Mitgliederbestand/Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2012	989	90	1079
Abgänge/Départs	80	2	82
Zwischentotal	909	88	997
Zugänge/Arrivées	33	0	33
Per 31. Dez. 2012	942	88	1030

Bemerkung: Der reduzierte Mitgliederbestand ist einerseits auf die Neubauten von Zofingen und Schwamendingen zurückzuführen, andererseits werden wegen bevorstehenden Projekten in Rohr, Brugg I (Zurzacherstrasse) und Arbon Neumieter nicht mehr in die Genossenschaft aufgenommen.

Remarque: la baisse de l'effectif des membres est due d'une part aux constructions nouvelles de Zofingue et Schwamendingen, et de l'autre, les nouveaux locataires ne sont plus admis dans la coopérative en raison des projets de Rohr, Brougg I (Zurzacherstrasse) et Arbon.

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

Siedlung Colonie	Kt.	Läden Magasin	Büro Bur.	Bastelräume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôis	Studio	1		2 1/2		3/3L		3 1/2		4/4L		4 1/2		5		5 1/2		Wohnungen Total logements	Garagen Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage	Mopedplätze Pl. Parcage deux-roues
							2	pièces	3	pièces	4	pièces	4	pièces	5	pièces	6	pièces	7	pièces	8	pièces					
Genève I GP 2-8	GE	2	5		4		61		59													120	20	60	64		
Genève II GF 10-20	GE					32	L 48	48	L 16	16												90			62		
Genève III/IV Bailliere	GE	5			3			48	16	16												160	36	51	38		
Genève VIII vidollet	GE																					32					
Fribourg	FR				2	10	1		36	1												49				29	
Bern	BE		1	3	4		33	33	15	30	12											123	24	43	11	10	
Bützberg	BE					4	3		7	21												49		57	27		
Lozwill	BE		1	10	1				6	6												34		34	20		
Sch'burg	BE			10			1	2	11	12	4											30		25	7		
Zollikofen	BE				4	4	21	4	4	4	8											41		45	3		
Gerlafingen	SO			9			9	9	9	15												33		30	7		
Allschwil	BL			2			12	12	18	6												48		10	6		
Brugg I Zurzachstr.	AG			1			2		6	16												24		34	1		
Brugg II Dahlestr.	AG																					28			16		
Rohr	AG			6					18	12												30			22		
Zofingen I Rollestr.	AG								40	6	40											26			45		
Zofingen II Gottheistr.	AG					4	1	7	8	11	4	1										36			6		
Glattpfugg	ZH					6	6	6	24	6	6											48	20		2	9	
Sch'dingen	ZH					4	3	44	3	22	7											80	8	56	3		
Thalwil	ZH		1				23	17	12	6	6	2										66	13	30	5	10	
Uetikon	ZH							6	12													18			11	14	
Arbon I Landquarstr.	TG							3	6	6												9			6		
Arbon II Brühstr.	TG								8	8												8			2		
Arbon III Bergstr.	TG							4	6	6	4	2										18	6				
Arbon IV Rehweg	TG					4	4		8	8	4	4										24	8		12		
Chur	GR	7	8	42		46	23	232	116	200	202	125	109	33	56							1142	166	457	377	43	

Stand 2012, nach Abbruch Schwamendingen / Etat en 2012, après la démolition Schwamendingen

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2012 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2012	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	2 399 000	4 551	4 551
			2 987 000		
			2 987 000		
			190 000		
			<b>Total</b>		<b>8 563 000</b>
Arbon	1948 1948 1950 1950 1959/1967* 1973	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 43 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ Garage souterrain	1 729 000	1 293	6 811
			1 432 000	698	
			1 618 000	1 761	
			1 637 000		
			1 871 000	3 059	
			1 896 000		
			1 215 000		
			<b>Total</b>		<b>11 398 000</b>
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	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		
			1 015 100		
			1 804 600		
			1 015 100		
			1 409 900		
			1 015 100		
			1 522 600		
			1 804 600		
			1 804 600		
1 838 500					
1 917 500					
			<b>Total</b>		<b>27 103 300</b>
			<b>Total</b>		<b>13 892</b>

<b>Brugg I</b>	1949	Zurzacherstrasse 52a/b	2 673 443	4 012
	1967	Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 788 108 643 568	
<b>Brugg II</b>	1972	Dahlienstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	8 074 046	3 499
		<b>Total</b>	<b>14 179 165</b>	<b>7 511</b>
<b>Bützberg</b>	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	
	<b>Total</b>	<b>15 689 300</b>	<b>7 739</b>	
<b>Chur</b>	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	2 021 715 2 021 715	2 454
		<b>Total</b>	<b>4 043 430</b>	<b>2 454</b>
<b>Fribourg</b>	1948	Rte de Bertigny 22	1 702 392	3 554
		Rte de Bertigny 24	1 702 392	
		Rte de Bertigny 26	1 768 952	
		Rte de Bertigny 28	1 702 392	
		Rte de Bertigny 30	1 702 392	
		Rte de Bertigny 32	2 077 050	
	<b>Total</b>	<b>10 655 570</b>	<b>3 554</b>	
<b>Gerlafingen</b>	1990/1992*	Tiefmattstrasse 6	2 836 350	5 776
		Tiefmattstrasse 8	2 836 350	
		Tiefmattstrasse 10	2 822 850	
		Tiefmattstrasse 6a		
		Einstellhalle/ Garage sout.	1 069 200	
	<b>Total</b>	<b>9 564 750</b>	<b>5 776</b>	

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2012 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2012	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Genève II III IV VIII	1951	Grand-Pré 2-8	37 323 481	6 230	18 979
	1949	Grand-Pré 10-20	29 963 864	3 594	
	1972	Einstellhalle/Garage sout.	1 652 553	2 492	
	1952	Baulacre 5-11	35 185 242	4 572	
	1955	Vidollet 5-7	10 111 837	2 091	
<b>Total</b>			<b>114 236 977</b>		<b>3 790</b>
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		
<b>Total</b>			<b>8 838 457</b>		<b>5 795</b>
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	1 466 300	5 795	
	Bahnstrasse 10	1 466 300			
<b>Total</b>			<b>11 470 900</b>		<b>5 795</b>
Rohr	1950	Pilatusstrasse 4	1 402 834	5 903	5 903
		Pilatusstrasse 6	1 428 660		
		Pilatusstrasse 8	1 402 834		
		Pilatusstrasse 10	988 595		
		Pilatusstrasse 12	926 614		
	Pilatusstrasse 14	988 595	988 595	5 903	
<b>Total</b>					<b>7 138 132</b>
Schwamendingen	1952	Altwiesenstrasse 80-84		10 006	
		Altwiesenstrasse 86-90			
		Altwiesenstrasse 92-96			
		Altwiesenstrasse 98-102			
		Dübendorfstrasse 137			
		Dübendorfstrasse 145+147			
	1972	Einstellhalle/Garage sout.			
<b>Total</b>					

<b>Schwarzenburg</b>	1984–86/1986*	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 4a Einstellhalle / Garage sout.	2 198 600 1 422 600 1 488 900 1 662 800 1 662 800 1 034 600  <b>Total</b>	<b>9 470 300</b>	5 062	<b>5 062</b>
<b>Thalwil</b>	1951 1955 1951 1955	Bauackerweg 19–23 Albisstrasse 38–42 – inkl. Einstellh./Garage sout. Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	5 463 778 6 396 105  6 679 196 2 112 134  <b>Total</b>	<b>20 651 213</b>	6 358	<b>6 358</b>
<b>Uetikon</b>	1948	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	2 252 887 2 252 887  <b>Total</b>	<b>4 505 774</b>	3 107	<b>3 107</b>
<b>Zofingen I</b>	1950	Mühlegasse 29 Rotfarbstrasse 9 Rotfarbstrasse 11 Rotfarbstrasse 16 Rotfarbstrasse 18	– – – – –     <b>Total</b>	<b>7 508 985</b>	3 870	<b>7 905</b>
<b>Zofingen II</b>	1952	Gothelfstrasse 8 Gothelfstrasse 10 Gothelfstrasse 12 Gothelfstrasse 14 Garagentrakte/Garages	1 920 375 1 697 243 1 697 243 1 920 375 273 749     <b>Total</b>	<b>14 418 900</b>	4 035	<b>14 418 900</b>
<b>Zollikofen</b>	2003/05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	4 718 900 4 194 600 3 670 300 1 835 100    <b>Total</b>	<b>299 436 153</b>	3 611	<b>3 611</b>
* Kauf durch Baugenossenschaft Graphis / Acquis par Graphis			<b>Total</b>	<b>299 436 153</b>		<b>122 804</b>

## Erfolgsrechnung 2012 und Vorjahre mit Verhältniszahlen Compte d'exploitation 2012 et années précédentes avec nombres proportionnels

	2012		2011		2010		2009		2008		2007	
	TCHF part en %	Ant. in %	TCHF part en %	Ant. in %	TCHF part en %	Ant. in %	TCHF part en %	Ant. in %	TCHF part en %	Ant. in %	TCHF part en %	Ant. in %
<b>Ertrag/Recettes</b>	<b>12 590</b>	<b>100.0</b>	<b>13 065</b>	<b>100.0</b>	<b>12 860</b>	<b>100.0</b>	<b>12 714</b>	<b>100.0</b>	<b>12 568</b>	<b>100.0</b>	<b>12 799</b>	<b>100.0</b>
Mietzinse/Loyers												
Übriger Ertrag/ Autres recettes	<b>4 353</b>	<b>34.6</b>	<b>279</b>	<b>2.1</b>	<b>232</b>	<b>1.8</b>	<b>791</b>	<b>6.2</b>	<b>1 349</b>	<b>10.7</b>	<b>233</b>	<b>1.8</b>
	<b>16 943</b>	<b>134.6</b>	<b>13 344</b>	<b>102.1</b>	<b>13 092</b>	<b>101.8</b>	<b>13 505</b>	<b>106.2</b>	<b>13 917</b>	<b>110.7</b>	<b>13 032</b>	<b>101.8</b>
<b>Aufwand /Charges</b>												
Schuldzinsen/ Intérêts passifs	<b>3 300</b>	<b>26.2</b>	<b>3 285</b>	<b>25.1</b>	<b>3 378</b>	<b>26.3</b>	<b>3 392</b>	<b>26.7</b>	<b>3 515</b>	<b>28.0</b>	<b>3 268</b>	<b>25.5</b>
Unterhalt und Abgaben/ Entretien et charges	<b>3 851</b>	<b>30.6</b>	<b>4 752</b>	<b>36.4</b>	<b>3 651</b>	<b>28.4</b>	<b>3 762</b>	<b>29.6</b>	<b>3 606</b>	<b>28.7</b>	<b>3 688</b>	<b>28.8</b>
Steuern und Versicherungen												
Impôts et assurances	<b>1 076</b>	<b>8.5</b>	<b>504</b>	<b>3.9</b>	<b>684</b>	<b>5.3</b>	<b>553</b>	<b>4.3</b>	<b>673</b>	<b>5.4</b>	<b>925</b>	<b>7.2</b>
Verwaltung und div. Aufwand/ Administration et charges div.	<b>1 773</b>	<b>14.1</b>	<b>1 975</b>	<b>15.1</b>	<b>1 375</b>	<b>10.7</b>	<b>1 410</b>	<b>11.1</b>	<b>1 302</b>	<b>10.4</b>	<b>1 423</b>	<b>11.1</b>
Wertberichtigungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	<b>5 525</b>	<b>43.9</b>	<b>1 955</b>	<b>15.0</b>	<b>1 550</b>	<b>12.1</b>	<b>1 545</b>	<b>12.2</b>	<b>1 520</b>	<b>12.1</b>	<b>1 500</b>	<b>11.7</b>
Kursverluste solidiert/ pertes de cours	-	-	<b>319</b>	<b>2.4</b>	<b>76</b>	<b>0.6</b>	-	-	<b>1 540</b>	<b>12.3</b>	<b>77</b>	<b>0.6</b>
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	<b>121</b>	<b>1.0</b>	<b>464</b>	<b>3.6</b>	<b>2 098</b>	<b>16.3</b>	<b>2 571</b>	<b>20.2</b>	<b>1 489</b>	<b>11.8</b>	<b>1 871</b>	<b>14.6</b>
ausserordentlicher Aufwand Charges exceptionnelles	<b>1 235</b>	<b>9.8</b>										
Rücklage für Personalfürsorge bzw. Personalfürsorge gestiftung/ Provision pour fondation de prévoyance	<b>4</b>	<b>0.0</b>	<b>23</b>	<b>0.2</b>	<b>28</b>	<b>0.2</b>	<b>17</b>	<b>0.1</b>	<b>21</b>	<b>0.2</b>	<b>25</b>	<b>0.2</b>
	<b>16 885</b>	<b>134.1</b>	<b>13 277</b>	<b>101.6</b>	<b>12 840</b>	<b>99.8</b>	<b>13 250</b>	<b>104.2</b>	<b>13 666</b>	<b>108.7</b>	<b>12 777</b>	<b>99.8</b>
Einnahmenüberschuss/ Résultat net	<b>58</b>	<b>0.5</b>	<b>67</b>	<b>0.5</b>	<b>252</b>	<b>2.0</b>	<b>255</b>	<b>2.0</b>	<b>251</b>	<b>2.0</b>	<b>255</b>	<b>2.0</b>
	<b>16 943</b>	<b>134.6</b>	<b>13 344</b>	<b>102.1</b>	<b>13 092</b>	<b>101.8</b>	<b>13 505</b>	<b>106.2</b>	<b>13 917</b>	<b>110.7</b>	<b>13 032</b>	<b>101.8</b>



Die %-Zahlen 2012 beziehen sich auf die ordentlichen Mietzinseinnahmen (CHF 12 590).  
Les pourcentages relatifs à l'année 2012 se réfèrent aux loyers ordinaires encaissés (CHF 12 590).  
Der ausserordentliche Ertrag resultiert aus dem Schuldenerlass des Bundesamtes für das Wohnungswesen nach der Sanierung der Siedlung Gerlafingen.  
Le revenu extraordinaire résulte de la remise de dette du service fédéral pour l'affaire de logement après l'assainissement de la colonie Gerlafingen





## **E-Mail persönlich**

### **Hauptsitz Bern:**

heinz.berger@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

ursula.streiff@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

marianna.vescovi@graphis.ch

rene.rufener@graphis.ch

danielle.wenzler@graphis.ch

### **Privera Genève:**

frank.verna@privera.ch

luca.ippoliti@privera.ch

## **Homepage**

[www.graphis.ch](http://www.graphis.ch)

