

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# Graphis

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation

2023

## **Umschlagbild/Image en couverture**

Neue Siedlung im Bestand der Graphis:  
Nouveau site dans le portefeuille de Graphis

**Zollikofen** Meienstrasse 9 + 11, Waldstrasse 15  
Flächen der Parzellen/surface des parcelles: 10346m<sup>2</sup>

Baujahr/Année de construction : 1960

### Wohnungsübersicht

- 4x 1-Zimmer-Wohnungen/appartements
- 10x 2-Zimmer-Wohnungen/appartements
- 7x 3-Zimmer-Wohnungen/appartements
- 15x 4-Zimmer-Wohnungen/appartements
- 8x 4 ½ -Zimmer-Wohnungen/appartements
- 1x 5-Zimmer-Wohnung/appartement
- 2x 5 ½ -Zimmer-Wohnungen/appartements
- 18 Garagen/garages

Dazu gehört noch eine grosse Einstellhalle mit 63 Einstellhallenplätze und diversen Lagerboxen.

En outre, il y a encore un grand parking avec 63 places et plusieurs boxes.

# Jahresbericht Rapport de gestion

# 2023

# Graphis

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
Siedlungen / Groupes d'habitation	24 / 25
Dienstjubiläen / Ancienneté de service	72 / 73
Totentafel / Nécrologie	74 / 75
Bilanz / Bilan	76 / 77
Erfolgsrechnung / Compte de résultats	78 / 79
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	80
Rapport de la Commission de Contrôle de Gestion	81
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	82 / 83
Anhang / Annexe	84 / 85
Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes / Proposition du Conseil d'Administration concernant la répartition du bénéfice net	90 / 91
Statistik / Statistique	92

# Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative

## 1. Verwaltungsrat / Conseil d'administration

Präsident / Président Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach

Vizepräsident /  
Vice-président Amalfi Fortunato, Dahlienstrasse 7A, 5200 Brugg

Mitglieder / Membres Berger Heinz, Feldweg 42, 3753 Oey  
Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil  
Huber Irene, Altwiesenstrasse 86, 8051 Zürich  
Ingold Beat, Dübendorfstrasse 145, 8051 Zürich  
Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève  
*bis Juli 2023 / jusqu'à juillet 2023*  
Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon

Protokollführer /  
Secrétaire Blunschi Michael, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

## 2. Geschäftsführung / Direction

Geschäftsführer /  
Directeur Blunschi Michael

Stv. Geschäftsführer /  
Directeur adjoint Tschofen Michael

Büro Bern /  
Bureau de Berne Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern  
Telefon 031 / 301 07 02

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

## 3. Geschäftsprüfungskommission / Commission de Contrôle de Gestion

Präsidentin /  
Présidente Elias Xara, Schauenburgerstrasse 27, 4052 Basel

Mitglieder / Membres Klar Nathalie, Pappelstrasse 44, 4123 Allschwil  
Rüedi Heinz, Seelandstrasse 19a, 3095 Spiegel b. Bern

## 4. Revisionsstelle / Organe de révision

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

*Präambel: sämtliche Personenbezeichnungen im Bericht gelten für alle.*

*Préambule : toutes les désignations de personnes dans le rapport concernent toutes les personnes.*

# Gedanken des Präsidenten

Liebe Graphis Familie,  
liebe Interessierte

In einer Zeit geprägt von unaufhörlich steigenden Mieten, explodierenden Nebenkosten und sich fortwährend auftürmenden Bauausgaben ist es eine Herausforderung, die Prinzipien der Solidarität und bezahlbaren Wohnraums aufrechtzuerhalten. Inmitten dieses anspruchsvollen Umfelds ist es uns eine Freude, Ihnen den vorliegenden Geschäftsbericht 2023 zu präsentieren.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis bleibt ihrer Verpflichtung treu, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und dabei gleichzeitig auf die zunehmenden Belastungen einzugehen, denen unsere Gemeinschaft gegenübersteht. Die Zeiten mögen sich ändern, doch unsere Überzeugung, dass jede und jeder ein Recht auf ein bezahlbares Zuhause hat, bleibt unerschütterlich.

Unsere Antwort auf steigende Mieten und wachsende Baukosten ist eine wohlüberlegte strategische Ausrichtung, welche von langfristigem Denken beeinflusst ist. Dazu gehören keine überstürzten Anpassungen der Mieten, sondern unter Berücksichtigung eines hervorragenden Wohnungsmixes allenfalls sozialverträgliche Anpassungen. Diese Anpassungen blieben jedoch im 2023 bewusst aus. Wir verstehen die Sorgen unserer Mieter und setzen alles daran, die Lebensqualität in unseren Wohnanlagen zu erhalten, ohne finanzielle Hürden unnötig zu verschärfen.

Die Berechtigung für vergünstigten Wohnraum wird in unserer Genossenschaft weiterhin hochgeschätzt. In einer Zeit, in der Wohnen für immer mehr Menschen zur finanziellen Belastung wird, sind wir stolz darauf, unseren Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit zu leisten. Unser Fokus liegt dabei nicht nur auf bezahlbarem Wohnraum, sondern auch darauf, eine Gemeinschaft zu schaffen, in der sich jede und jeder zuhause fühlen kann.

Die Graphis setzt nach wie vor auf eine moderat angelegte Wachstumsstrategie, um den Herausforderungen zu begegnen, die durch das aktuelle Umfeld entstehen. Qualität steht dabei im Vordergrund, und wir streben danach, nicht um jeden Preis zu expandieren, sondern die Bedürfnisse unserer Genossenschafter bestmöglich zu erfüllen.

Abschliessend möchte ich mich für den unermüdlichen Einsatz von Verwaltungsrat, Geschäftsprüfungskommission, Geschäftsleitung und vor allem von den Graphis-Angestellten von ganzem Herzen bedanken. Ihr alle trägt Tag für Tag dazu bei, unsere Vision von bezahlbarem Wohnraum zu realisieren.

## Propos du Président

Chère famille Graphis,  
Chères et chers intéressé.e.s,

À une époque où les loyers ne cessent d'augmenter, où les charges explosent et où les dépenses de construction ne cessent de s'accumuler, maintenir les principes de solidarité et de logement abordable est un défi. Dans ce contexte plein de gageur, nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2023.

La coopérative de construction et d'habitation Graphis reste fidèle à son engagement d'assurer un logement abordable tout en répondant aux pressions croissantes auxquelles notre communauté est confrontée. Peut-être que les temps changent, mais notre conviction que chacun et chacune a droit à un logement abordable, elle, reste inébranlable.

Notre réponse à la hausse des loyers et des coûts de construction est une orientation stratégique réfléchie, influencée par une réflexion à long terme. Il ne s'agit donc pas là d'adaptations précipitées des loyers, mais tout au plus d'adaptations socialement acceptables, compte tenu d'une excellente combinaison de logements. Or, ces adaptations n'ont délibérément pas eu lieu en 2023. Nous comprenons les inquiétudes de nos locataires et mettons tout en œuvre pour maintenir la qualité de vie de nos résidences ce, sans aggraver inutilement les obstacles financiers.

Le droit au logement à prix modéré reste hautement apprécié dans notre coopérative. À une époque où se loger devient un défi financier pour un nombre croissant de personnes, nous sommes fiers d'apporter notre contribution à la justice sociale. Nous ne nous concentrons pas seulement sur le logement abordable, mais aussi sur la création d'une communauté dans laquelle chacun peut se sentir chez soi.

Graphis continue de miser sur une stratégie de croissance modérée pour faire face aux défis posés par le contexte actuel. La qualité est au premier plan et nous nous efforçons de ne pas nous développer à n'importe quel prix, mais plutôt de répondre au mieux aux besoins de nos sociétaires.

Et, pour conclure, je tiens à remercier de tout cœur le Conseil d'Administration, la Commission de gestion, la Direction et surtout les employés de Graphis pour leur engagement sans faille. Vous contribuez tous, jour après jour, à la réalisation de notre vision d'un logement abordable.

Mit den Worten von Mahatma Gandhi: «Die beste Art, sich selbst zu finden, ist, sich im Dienste an Anderen zu verlieren.» möge unsere gemeinsame Reise weiterhin von Zusammenhalt, Solidarität und dem Streben nach bezahlbarem Wohnraum geprägt sein.

Mit herzlichen Grüßen,

Euer Verwaltungsratspräsident  
Marco Fumasoli



En citant Mahatma Gandhi : « La meilleure façon de se trouver soi-même est de se perdre en servant les autres », puisse notre voyage commun continuer à être marqué par la cohésion, la solidarité et la recherche d'un logement abordable.

Avec mes salutations les plus chaleureuses,

Votre Président du Conseil d'Administration  
Marco Fumasoli

# Bericht der Verwaltung

## Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2023 der Verwaltung verschafft Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und deren Geschäftstätigkeit.

Nebst den laufenden Sanierungen der Siedlungen Schwarzenburg und Bern Tiefenau waren wir bereits intensiv am Planen und Vorbereiten der anstehenden umfassenden Sanierungen der Siedlungen Zofingen II und Thalwil für das Jahr 2024. Zudem haben wir in Zollikofen eine weitere Siedlung von einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger abgekauft, um zu verhindern, dass diese auf den freien Markt gelangt und der Spekulation unterworfen würde. Daneben war das Tagesgeschäft unter anderem geprägt von Refinanzierungsfragen, der Einarbeitung ins neue System Abacus sowie der Erneuerung der Graphis-Homepage.

## Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

### *Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat hat an diversen Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt (Jahresrechnung, Budget, Finanzplanung, strategische Ausrichtung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaftlern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte, Akquisitionen usw.).

### *Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission*

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben gemäss ihrem statutarischen Auftrag Ende Januar 2024 geprüft, ob die Geschäftstätigkeit statutenkonform abgewickelt wurde.

Die GPK war und ist überdies im Strategieprozess sowie in den wichtigen Kommissionen involviert und leistet wertvolle Unterstützung.

Siehe dazu den Bericht der GPK an die Delegiertenversammlung auf Seite 80.

# Rapport de l'administration

## Introduction

Le présent rapport annuel 2023 complet de l'administration vous donne un aperçu de la coopérative et de ses activités.

Outre les rénovations en cours des groupes d'habitations de Schwarzenburg et de Berne Tiefenau, nous étions déjà en train de planifier et de préparer intensivement les rénovations complètes à venir de ceux de Zofingue II et de Thalwil pour l'année 2024. De plus, à Zollikofen, nous avons racheté un groupe d'habitations à un autre bailleur de logements d'utilité publique afin d'éviter qu'il ne se retrouve sur le marché libre et soit soumis à la spéculation. Par ailleurs, les activités quotidiennes ont été marquées, entre autres, par des questions de refinancement, la familiarisation au nouveau système Abacus et le renouvellement de la site internet de Graphis.

## Conseil d'Administration et Commission de Contrôle de Gestion

### *Activités du Conseil d'Administration*

Lors de diverses réunions, le Conseil d'Administration a traité les affaires en suspens (approbation du budget, des comptes annuels, planification financière, orientation stratégique, admissions de membres, exclusions de sociétaires, planification du personnel, projets de rénovation, de construction et de nouvelles constructions, etc.).

### *Activité de la Commission de Contrôle de Gestion*

Comme chaque année, les membres de la Commission de Contrôle de Gestion, qui participent aux réunions du Conseil d'Administration, ont vérifié fin janvier 2024 si les activités au secrétariat administratif à Berne se sont déroulées conformément aux statuts.

La CCG était et est toujours impliquée dans le processus stratégique et dans les commissions importantes, et y apporte un soutien précieux.

Voir à ce sujet le rapport de la CCG à l'Assemblée des délégués, page 81.

## **Veränderungen im Verwaltungsrat**

Gemäss den aktuellen Statuten der Graphis sind der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsprüfungskommission alle 4 Jahre (Artikel 29 und 35 der Statuten) zu wählen.

Die letzte Erneuerungswahl fand anlässlich der Delegiertenversammlung im Sommer 2022 statt. Anlässlich der Delegiertenversammlung 2023 stellten der Verwaltungsrat gemeinsam mit der Geschäftsprüfungskommission den Antrag zur Abwahl des Verwaltungsratsmitglieds Françoise Maerki Zimmerli.

Françoise Maerki Zimmerli war seit 1998 für die Graphis tätig, vorerst als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission und ab 2003 im Verwaltungsrat, wo sie von 2007–2015 das Vizepräsidium innehatte. Wir danken ihr an dieser Stelle bestens für ihren jahrelangen und wertvollen Einsatz für die Graphis.

Für die Suche nach einem Ersatz, wenn immer möglich aus der Siedlung Genf, wurde eine Findungskommission eingesetzt. Sämtliche Genossenschafter der Siedlung Genf wurden angeschrieben, ob sie Interesse an einem Mandat im Verwaltungsrat der Graphis hätten. Die eingegangenen Bewerbungen wurden sorgfältig geprüft und mit den Kandidaten, welche in die engere Wahl kamen, entsprechende Interviews geführt. Der Wahlvorschlag wird der Delegiertenversammlung im Sommer 2024 zur Abstimmung unterbreitet.

## **Verwaltung / Geschäftsführung**

Das Geschäftsjahr 2023 war nebst dem üblichen Tagesgeschäft geprägt von der Einführung und dem Angewöhnen an das neue Buchhaltungs- und Bewirtschaftungssystem Abacus. Einhergehend mit diesem Systemwechsel nutzten wir die Gelegenheit, unseren Datenbestand umfassend zu bereinigen und dadurch das System zu entlasten. Wie so üblich bei einem Systemwechsel gab es einige Kinderkrankheiten, welche zwischenzeitlich mehrheitlich behoben sind. Zudem bedeutet jede Änderung auch immer ein Anpassen an neue Gegebenheiten und Loslassen von alten Gepflogenheiten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön dem ganzen Graphis-Team, welches diese Umstellung mit dem damit zusammenhängenden Mehraufwand erfolgreich gemeistert hat.

Weiter setzen wir die Graphis-Strategie bezüglich moderatem Wachstum weiter fort: So sind wir nun stolze Besitzerin einer weiteren Siedlung in Zollikofen/Münchenbuchsee bestehend aus 47 Wohnungen, welche wir aufgrund einer Portfoliobereinigung eines anderen gemeinnützigen Wohnbauträgers im Raum Bern erwerben konnten. Nebst dem, dass diese Siedlung optimal ins Graphis-Portfolio passt, konnten wir damit verhindern, dass diese Siedlung auf dem freien Markt der Spekulation unterworfen wird. Es handelt sich dabei um zwei Liegenschaften an der Meienstrasse 9+11 sowie eine grosse separate Einstellhalle an der Waldtrasse 15. Wir freuen uns sehr über diesen Zuwachs. Ein herzliches Willkommen an unsere neuen Genossenschafter.

## **Changements au sein du Conseil d'Administration**

Selon les statuts actuels de Graphis, le Conseil d'Administration et la Commission de Contrôle de Gestion doivent être élus tous les 4 ans (articles 29 et 35 des statuts).

La dernière élection de renouvellement a eu lieu lors de l'Assemblée des Délégués de l'été 2022. Lors de l'Assemblée des Délégués 2023, le Conseil d'Administration et la Commission de contrôle de gestion ont proposé de révoquer Françoise Maerki Zimmerli, membre du CA.

Françoise Maerki Zimmerli a travaillé pour Graphis depuis 1998. D'abord en tant que membre de la Commission de contrôle de gestion, puis, à partir de 2003, au sein du Conseil d'Administration, dont elle a assumé la vice-présidence de 2007 à 2015. Nous la remercions vivement pour son précieux engagement durant toutes ces années pour Graphis.

Une commission de recherche a été mise en place pour lui trouver un.e remplaçant.e, et, si possible, issu.e du groupe d'habitations de Genève. Tous les sociétaires du groupe d'habitations de Genève ont été contactés pour savoir s'ils étaient intéressés par un mandat au sein du Conseil d'Administration de Graphis. Les candidatures reçues ont été soigneusement examinées et des entretiens ont été menés avec les candidats présélectionnés. La proposition d'élection sera soumise au vote de l'Assemblée des délégués en été 2024.

## **Administration / Direction**

Outre les activités quotidiennes habituelles, l'exercice 2023 a été marqué par l'introduction et la familiarisation au nouveau système de comptabilité et de gestion Abacus. Parallèlement à ce changement de système, nous avons profité de l'occasion pour dépoussiérer en profondeur notre base de données et alléger ainsi la charge du système. Comme souvent lors d'un changement de système, il y a eu quelques maladies infantiles, en grande partie résolues depuis. De plus, chaque changement implique toujours une adaptation à de nouvelles conditions et un abandon d'anciennes habitudes. Nous tenons ici à remercier chaleureusement toute l'équipe de Graphis, qui a su gérer avec succès ce changement et le surcroît de travail qui en a découlé.

Nous poursuivons par ailleurs notre stratégie de croissance modérée: nous sommes désormais l'heureux propriétaire d'un nouveau groupe d'habitations à Zollikofen/Münchenbuchsee, composé de 47 appartements, que nous avons pu acquérir suite à l'assainissement du portefeuille d'un autre bailleur de logements d'utilité publique dans la région de Berne. Outre le fait que ce groupe d'habitations s'intègre parfaitement dans le portefeuille de Graphis, nous avons aussi évité que celui-ci ne soit soumis à la spéculation sur le marché libre. Il s'agit là de deux immeubles à la Meienstrasse 9+11 et d'un grand parking souterrain séparé à la Waldstrasse 15. Nous sommes très heureux de cette expansion. Nous souhaitons une cordiale bienvenue à nos nouveaux sociétaires.

Aufgrund der bevorstehenden grösseren Sanierungen in Zofingen II und Thalwil sowie des Neubauprojektes in Baden Brisgi werden wir nun erstmal unser Portfolio konsolidieren und betreffend Evaluation von weiteren Standorten einen Gang zurückschalten, da diese Analysen sehr aufwändig und zeitintensiv sind. Wichtig ist für Graphis, dass wir Projekte/Objekte evaluieren, welche zu uns passen und genossenschaftlich betrieben werden können.

Wir danken an dieser Stelle den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission sowie auch der aktiven Siedlungskomitees: ohne Eure tatkräftige Unterstützung wäre es nicht möglich, diese Projekte zu bewerkstelligen. Ein herzliches Dankeschön dafür!

### **Veränderungen bei den Mitarbeitenden**

#### *Eintritt von Luana Mauerhofer*

Auch wir spüren den Fachkräftemangel. Umso glücklicher können wir uns schätzen, dass wir im Januar 2023 mit Luana eine junge Mitarbeiterin als Junior-Assistentin Bewirtschaftung gewinnen konnten, welche berufsbegleitend die Ausbildung zur Bewirtschafterin absolvieren wird. Herzlich willkommen! Zwischenzeitlich konnten wir Luana bereits die Verwaltung zweier Siedlungen in ihre Verantwortung übergeben.

#### *Austritt von Danielle Wenzler*

Nach 12 Jahren, abertausenden erfassten Rechnungen und unzähligen Telefonanrufen unserer Mieterschaft hat sich Danielle als Sachbearbeiterin Rechnungswesen im Herbst 2023 entschieden, nochmals eine neue Etappe in ihrer beruflichen Laufbahn anzutreten. Besten Dank für deinen jahrelangen Einsatz für Graphis! Wir wünschen ihr viel Erfolg und Befriedigung im neuen Job, sowie alles Gute und vor allem gesundheitliches Wohlergehen für die Zukunft.

En raison des rénovations importantes à venir à Zofingue II et Thalwil ainsi que du projet de construction à Baden Brisgi, nous allons tout d'abord consolider notre portefeuille et prendre du recul par rapport à l'évaluation d'autres sites. En effet, ces analyses sont très coûteuses et prennent beaucoup de temps. L'important pour Graphis est d'évaluer des projets/ objets qui nous conviennent et qui peuvent être exploités en coopérative.

Nous remercions ici les membres du Conseil d'Administration et de la Commission de contrôle de gestion, ainsi que les comités de groupes d'habitations : sans votre soutien actif, nous serions dans l'impossibilité de mener à bien ces projets. Un grand merci pour cela!

### **Changements parmi les collaborateurs**

#### *Prise de fonction de Luana Mauerhofer*

Nous aussi, ressentons le manque de personnel qualifié. Nous sommes donc d'autant plus heureux d'avoir pu engager en janvier 2023 une jeune collaboratrice, Luana, en tant qu'assistante junior en gestion, laquelle suivra une formation de gestionnaire en cours d'emploi. Nous lui souhaitons la bienvenue! En attendant, nous avons déjà pu confier à Luana la gestion de deux groupes d'habitations.

#### *Départ de Danielle Wenzler*

Après 12 ans, la saisie de milliers de factures et presque autant d'appels téléphoniques de nos locataires, Danielle a décidé, en tant que comptable, de franchir une nouvelle étape dans sa carrière professionnelle à l'automne 2023. Merci beaucoup pour ton engagement de longue date en faveur de Graphis! Nous lui souhaitons beaucoup de succès et de satisfaction dans son nouveau travail, ainsi que tous nos vœux de bonheur et surtout de santé pour l'avenir.

## **Wohnungswechsel**

Im 2023 verzeichneten wir 135 Wohnungswechsel im Bestand. Das bedeutet, dass von 1'354 Wohnungen (Bestand ohne Akquisition Zollikofen) 10 % der Wohnungen eine Änderung erfahren haben.

2022 = 142 Wohnungswechsel	10,7 %	(von 1'329 Whg)
2021 = 109 Wohnungswechsel	8,9 %	(von 1'221 Whg (Bestand noch ohne Neubauten))
2020 = 128 Wohnungswechsel	10,5 %	(ohne Abbruchobjekte Brugg/Allschwil)
2019 = 193 Wohnungswechsel	14,9 %	(inkl. der Abbruchobjekte Brugg/Allschwil)
2018 = 165 Wohnungswechsel	13,2 %	
2017 = 152 Wohnungswechsel	12,2 %	

Durch den Zukauf von zwei Mehrfamilienhäusern in Zollikofen erhöht sich der Bestand nun um 47 Wohnungen auf Total 1'401 Wohnungen.

## **Leerwohnungsbestand bei der Graphis**

Obwohl in der Schweiz immer mehr Wohnungen gebaut werden, was wir auch bei Graphis mit den vielen Wohnungswechseln merken, konnten wir unsere Leerstandsquote im 2023 auf dem tiefen Niveau von 2.14 % halten. Darin enthalten sind auch Leerstände während Sanierungen oder Instandsetzungen bei Wohnungswechsel.

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

In diesem Jahr mussten wir zwei Mieter infolge Zahlungsausständen aus der Genossenschaft ausschliessen und die Mietverhältnisse auflösen. Zudem kamen wir im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung von Zofingen II nicht darum herum, drei weitere Mieter auszuschliessen, da es unzumutbar wäre, die Sanierung ihrer Wohnung im bewohnten Zustand durchzuführen.

## **Siedlungsversammlungen**

In den Monaten April und Mai 2023 fanden an 16 Standorten die Siedlungsversammlungen statt, wobei jeweils Brugg I und II, Zofingen I und II, Bützberg und Lotzwil, Bern und Zollikofen, sowie alle von Arbon zusammengefasst wurden. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Baden/Brugg bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2022, Jahresbericht 2022, Betriebsrechnung 2022, Wahl der Delegierten, Abwahl eines Verwaltungsmitgliedes) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

## **Delegiertenversammlung**

Am 17. Juni 2023 fand die Delegiertenversammlung bei schönstem Wetter in Baden/Brugg statt. Gestartet haben wir mit der Besichtigung der im Jahr 2021 neu in Betrieb genommenen Siedlung in Brugg Am Rain. Anschliessend erfolgte die Verschiebung mit dem Car ins Casino Baden, wobei wir unterwegs am Standort der künftigen neuen Siedlung Baden Brisgi vorbeifuhren.

Nebst den Standard-Traktanden stand auch die Abwahl des Verwaltungsmitgliedes Françoise Maerki Zimmerli auf der Tagesordnung. Sämtlichen Anträgen wurde durch die Delegierten zugestimmt.



## **Déménagements**

Nous avons enregistré 135 déménagements en 2023. Cela signifie que 10 % des 1'354 logements ont connu des changements (sans l'acquisition de Zollikofen).

2022 = 142 déménagements	10,7 %	de 1329 app.
2021 = 109 déménagements	8,9 %	de 1221 app. (sans nouvelles constructions)
2020 = 128 déménagements	10,5 %	(sans les démolitions Brugg/Allschwil)
2019 = 193 déménagements	14,9 %	(y c. les démolitions Brugg/Allschwil)
2018 = 165 déménagements	13,2 %	
2017 = 152 déménagements	12,2 %	

Grâce à l'achat de deux immeubles à Zollikofen, le parc immobilier compte désormais 47 logements de plus, pour un total de 1'401 logements.

## **Parc de logements vacants de Graphis**

Bien qu'il se construise de plus en plus de logements en Suisse, comme Graphis le constate également avec les nombreux changements de logements, nous avons pu maintenir notre taux de vacance à un niveau bas de 2,14 % en 2023. Ce chiffre comprend également les logements vacants pendant les travaux de rénovation ou de remise en état lors d'un changement de logement.

## **Exclusion de la coopérative / résiliation par la Graphis**

Cette année, nous avons dû exclure deux locataires de la coopérative suite à des impayés et résilier leurs baux. En outre, dans le cadre de la rénovation imminente de Zofingue II, nous n'avons pas pu éviter l'exclusion de trois autres locataires, car il aurait été inacceptable de procéder à la rénovation de leur appartement pendant qu'ils étaient occupés.

## **Assemblées des groupes d'habitations**

En avril et mai 2023, les assemblées des groupes d'habitations ont eu lieu sur 16 sites, regroupant respectivement Brougg I et II, Zofingue I et II, Bützberg et Lotzwil. Berne et Zollikofen, ainsi que tous ceux d'Arbon. Lors de ces assemblées, outre les points à l'ordre du jour destinés à l'Assemblée des Délégués de Baden/Brougg (procès-verbal de l'AD 2022, rapport annuel 2022, compte d'exploitation 2022, élection des délégués, révocation d'un membre du CA), des questions spécifiques aux groupes d'habitations ont également été discutées.

## **Assemblée des Délégués**

L'Assemblée des Délégués s'est tenue par un temps magnifique le 17 juin 2023 à Baden/Brougg. Nous avons commencé par visiter le groupe d'habitation mis en service en 2021 à Brugg Am Rain. Ensuite, nous nous sommes rendus en bus au Casino de Baden, en passant en chemin devant le site du futur groupe d'habitations Baden Brisgi.

Outre les points standard de l'ordre du jour, était également à l'ordre du jour la révocation de Françoise Maerki Zimmerli, membre du Conseil d'Administration. Toutes les propositions ont été approuvées par les délégués.

## **Verzinsung der Anteilscheine**

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Aufgrund der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes seit dessen Einführung im Jahr 2008 werden die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2023 neu mit 0,75 % verzinst.

## **Gut zu wissen ...!**

### *Dauerthema Lüften zur Vermeidung von Schimmelbefall*

Mit dem Anstieg der Energiepreise war manch einer versucht, die Heizung zurück- oder gar abzustellen, um Kosten zu sparen. Jedoch kann dieser Schuss nach hinten losgehen. Kühlt nämlich die Wohnung zu stark aus, weil man die Heizung zurückdreht, schlägt sich die vorhandene Luftfeuchtigkeit an den kühlen Wänden, aber auch am Mobiliar nieder und kann dort Schimmel verursachen. Die Behebung eines solchen Schimmelbefalls ist um einiges teurer, als wenn man die Heizung in vernünftigem Mass laufen lässt, um eine entsprechende Raumtemperatur zu ermöglichen.

Wie viel Wasser die Luft aufnehmen kann, ist temperaturabhängig: je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen. Kühlt die Luft ab, erreicht sie ihr Aufnahmevermögen für Wasserdampf schneller. Der überschüssige Wasserdampf wird aus der Luft ausgeschieden und es entsteht Kondensat, welches sich als Feuchtigkeit oder Wassertropfen an den kühlfsten Stellen niederschlägt, nämlich am Fenster oder an der Wand, wo sich dann mit der Zeit Schimmel bilden kann.

Die einzig wirksame und sehr effiziente Massnahme dagegen ist regelmässiges Stoss- oder Querlüften. Die Fenster sollten für einige Minuten vollständig geöffnet werden, sodass sich das gesamte Luftvolumen austauschen kann. Dies sollte im Minimum zwei- bis dreimal über den Tag verteilt durchgeführt werden. Mehrmaliges Stoss- oder Querlüften ist wesentlich sinnvoller und energiesparender als ein Kippfenster zu öffnen.

Weiter ist sicherzustellen, dass keine Möbel direkt an kalte Aussenwände gestellt werden, sondern immer eine Luftzirkulation zwischen Möbel und Wand ermöglicht wird. Ebenso wichtig ist, dass in der Wohnung keine Wäsche zum Trocknen aufgehängt wird.

## **Rémunération des parts sociales**

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération du capital des parts sociales est inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence hypothécaire pour les contrats de location, qui est publié par l'Office fédéral du logement (OFL) au début du mois de décembre de l'année concernée.

En raison de la première augmentation du taux d'intérêt de référence depuis son introduction en 2008, les parts sociales seront désormais rémunérées à 0,75 % pour l'exercice 2023.

## **Bon à savoir ... !**

*Thème récurrent de l'aération pour éviter les moisissures*

La hausse des prix de l'énergie a incité certains à réduire, voire à arrêter le chauffage pour faire des économies. Mais cela peut se retourner contre eux. En effet, si l'appartement se refroidit trop parce que l'on baisse le chauffage, l'humidité de l'air présente se dépose sur les murs froids, mais aussi sur le mobilier, et peut y provoquer des moisissures. L'élimination d'une telle moisissure est beaucoup plus coûteuse que si l'on laisse le chauffage fonctionner dans une mesure raisonnable pour permettre une température ambiante adéquate.

La quantité d'eau que l'air peut absorber dépend de la température : plus l'air est chaud, plus il peut absorber de vapeur d'eau. Si l'air se refroidit, il atteint plus rapidement sa capacité d'absorption de la vapeur d'eau. La vapeur d'eau excédentaire est éliminée de l'air et il se forme de la condensation qui se dépose sous forme d'humidité ou de gouttes d'eau aux endroits les plus froids, à savoir sur les fenêtres ou les murs, où des moisissures peuvent alors se former avec le temps.

La seule mesure efficace et très efficiente pour y remédier est d'aérer régulièrement par à-coups ou de manière transversale. Les fenêtres doivent être complètement ouvertes pendant quelques minutes afin que tout le volume d'air puisse se renouveler. Cela devrait être fait au moins deux à trois fois par jour. Aérer plusieurs fois par à-coups ou de manière transversale est bien plus judicieux et plus économe en énergie que d'ouvrir une fenêtre basculante.

Il faut également s'assurer qu'aucun meuble ne soit placé directement contre un mur froid, mais qu'une circulation d'air soit toujours possible entre le meuble et le mur. Il est tout aussi important de ne pas étendre le linge à sécher dans l'appartement.

### *Energie-Preise*

Je nach Region haben sich die Preise für Energie in der Schweiz sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsamer Nenner war einzig die Richtung nach oben.

Eine Entspannung der Situation ist nicht in Sicht und es ist zu befürchten, dass ein Grossteil der Preise auf hohem Niveau bleiben wird.

Mit jeder grösseren Sanierung, welche Graphis plant, ersetzen wir gleichzeitig die Wärmeproduktion, um baldmöglichst von fossilen Brennstoffen unabhängig zu sein. Jedoch bedeutet dies aufgrund der Preisentwicklung in den anderen Energiebereichen kaum eine Entlastung auf der Kostenseite.

Wir empfehlen deshalb nach wie vor für alle Mieter, welche ihre Akontozahlungen noch nicht angepasst haben, dies zu tun, um zu vermeiden, dass mit der Nebenkostenabrechnung hohe Nachzahlungen geleistet werden müssen. Zur Erinnerung: ein einfaches Mail oder ein kurzer Brief mit der Angabe des neuen Akontobetrages an uns genügt. Bitte vergessen Sie dann nicht, entsprechend auch Ihren Dauerauftrag anzupassen. Vielen Dank.

### *Spartipp: Standby Modus bei elektronischen Geräten vermeiden*

Stand-by bedeutet nicht, dass Ihre Geräte ausgeschaltet sind. Geräte wie Computer, Fernseher, Set-Top-Boxen oder Stereoanlagen etc. sind die meiste Zeit im Stand-by-Modus und verbrauchen dadurch jährlich mehr Strom, als sie in Betrieb verursachen.

Schalten Sie mit dem Internet oder WLAN-Netzwerk verbundene Geräte wie Modem, Router, Set-Top-Boxen, Fernsehgeräte, Drucker und weitere Smart Devices ganz aus. Sie verbrauchen selbst im Stand-by-Modus viel mehr Energie als Geräte, die nicht vernetzt sind.

Trennen Sie mit einer Steckdosenleiste mit nur einem Klick gleichzeitig ganze Gerätegruppen vom Netz. Die Geräte werden dadurch nicht beschädigt. Es verlängert höchstens die Aufstartzeit, falls ein Software-Update durchgeführt wird.

<https://www.energieschweiz.ch/elektronische-geraete/stand-by-modus/>

### *Les prix de l'énergie*

Les prix de l'énergie en Suisse ont évolué de manière très différente selon les régions. Le seul dénominateur commun a été la tendance à la hausse.

Une détente de la situation n'est pas en vue et il est à craindre qu'une grande partie des prix reste à un niveau élevé.

Chaque rénovation importante prévue par Graphis, inclut le remplacement de la production de chaleur afin d'être le plus rapidement possible indépendant des énergies fossiles. Toutefois, au vu de l'évolution des prix dans les autres secteurs énergétiques, rien n'est moins sûr qu'une baisse des coûts.

Nous continuons donc à recommander à tous les locataires qui n'ont pas encore adapté leurs acomptes de le faire, afin d'éviter de devoir payer des arriérés importants avec le décompte des charges. Pour rappel, il suffit de nous envoyer un e-mail ou une lettre en indiquant le nouveau montant de l'acompte. N'oubliez pas de modifier votre ordre permanent en conséquence. Merci beaucoup.

### *Conseil d'économie : éviter le mode veille pour les appareils électroniques*

Le mode veille ne signifie pas que vos appareils sont éteints. Les appareils tels que les ordinateurs, les téléviseurs, les décodeurs ou les chaînes hi-fi, etc. sont la plupart du temps en mode veille et consomment ainsi chaque année plus d'électricité qu'ils n'en génèrent en fonctionnement.

Éteignez complètement les appareils connectés à Internet ou au réseau WLAN, comme les modems, les routeurs, les décodeurs, les téléviseurs, les imprimantes et autres appareils intelligents. Même en mode veille, ils consomment beaucoup plus d'énergie que les appareils qui ne sont pas connectés.

Avec une multiprise, déconnectez simultanément des groupes entiers d'appareils du réseau en un seul clic. Cela n'endommage pas les appareils. Tout au plus, cela prolonge le temps de démarrage si une mise à jour du logiciel est effectuée.

*<https://www.energieschweiz.ch/elektronische-geraete/stand-by-modus/>*

## Teuerung / Baupreise

Die positive Nachricht ist, dass der Landesindex der Konsumentenpreise im vergangenen Jahr wieder etwas gesunken ist und so das Risiko einer Inflation gesenkt werden konnte, auch wenn sich diese Entspannung im eigenen Portmonnaie noch nicht wirklich bemerkbar macht.

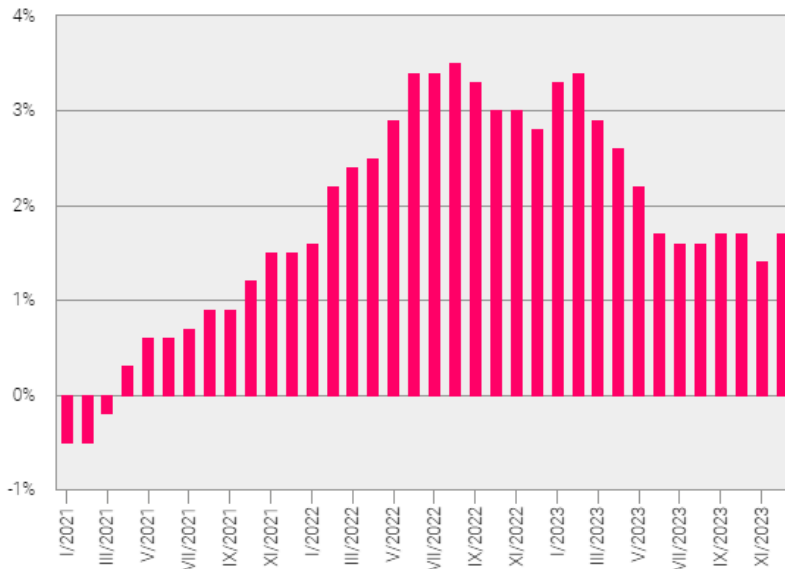
Die Baupreise verharren jedoch auf nach wie vor hohem Niveau. Eine Entspannung ist leider nicht in Sicht wegen der Behinderung von diversen wichtigen Verkehrswegen in den Lieferketten sowie der vermehrt aufflammenden kriegerischen Auseinandersetzungen in verschiedensten Regionen der Welt.

Für Graphis ist dies eine grosse Herausforderung, denn es stehen diverse Sanierungsprojekte an. Wir geben unser Bestes, denn eine Verteuerung der Baukosten verschlechtert die Bedingungen für eine tragbare Miete, was das Ziel von Graphis ist.

Im Vergleich zu unseren umliegenden Nachbarländern sind wir in der Schweiz jedoch immer noch wesentlich besser gestellt. Tragen wir Sorge dazu!

## Landesindex der Konsumentenpreise

Veränderungen gegenüber Vorjahr



Quelle: BFS – Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)

© BFS 2024

### *Hausse des prix / coûts de construction*

La bonne nouvelle, c'est que l'indice national des prix à la consommation a de nouveau légèrement baissé l'année dernière. Le risque d'inflation a baissé, mais cette détente ne se fait pas encore vraiment sentir dans son propre portemonnaie.

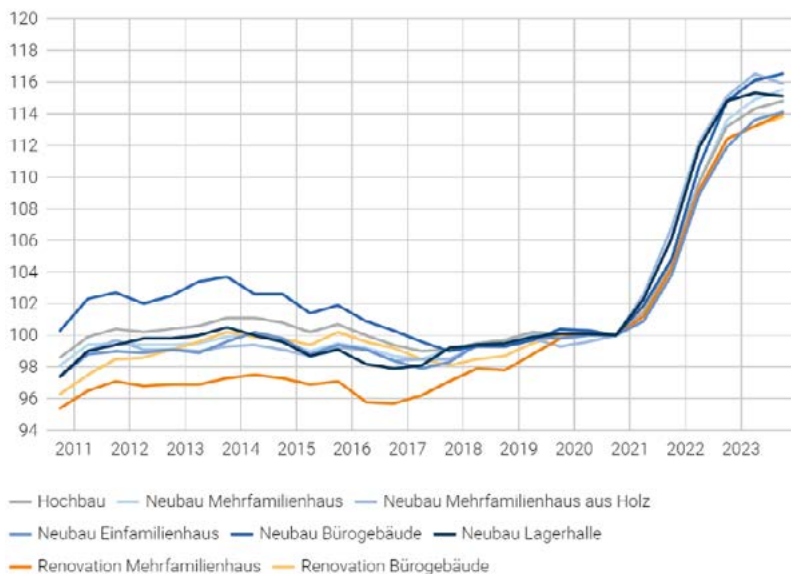
Les prix de la construction restent toutefois élevés et une baisse n'est malheureusement pas en vue. En effet, l'obstruction de diverses voies de communication majeures dans les chaînes d'approvisionnement ainsi que la recrudescence des conflits armés dans différentes régions du monde n'entraînent aucune détente.

Graphis fait, là, face à un défi de taille, car divers projets de rénovation sont prévus. Nous faisons de notre mieux pour atteindre nos objectifs. Un renchérissement des coûts de construction détériore les conditions d'un loyer abordable.

Cependant, la Suisse reste encore bien lotie en comparaison avec ses pays voisins. Restons vigilants.

### **Entwicklung des Baupreisindex im Hochbau pro Bauwerksart für die Schweiz**

Basis Oktober 2020 = 100



Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

© BFS 2023

### *Neues IT-System Abacus*

Nachdem der Support sowie die Weiterentwicklung für das bisherige System Rem4you, welches bei Graphis seit 2011 im Einsatz war, aufgekündigt wurde, hat sich Graphis im Jahr 2021 nach fundierter Evaluation für das neue System Abacus als Ersatz entschieden. Nach intensiven Vorbereitungen erfolgte die Umstellung auf das neue System mit dem Jahreswechsel 2022/2023. Seit Anfangs 2023 arbeitet Graphis nun mit dem System Abacus, welches sowohl für die Bewirtschaftung als auch für die Buchhaltung optimal geeignet ist. Wie es bei der Einführung eines neuen IT-Systems üblich ist, rechnet man am Anfang mit weniger Aufwand als dann tatsächlich eintritt. Die Kosten konnten zwar wie geplant eingehalten werden, jedoch war der Aufwand und die Belastung für das ganze Team einiges höher als ursprünglich angenommen, bis dann alle Daten im neuen System erfasst waren.

Das neue IT-System läuft bereits rund und zu unserer Zufriedenheit und der erste, hier vorliegende Jahresabschluss konnte erfolgreich im neuen System erstellt werden, was unter anderem auch dazu führt, dass künftig Bilanz und Erfolgsrechnung vereinfachter dargestellt werden können.

### *Neue Homepage Graphis ([www.graphis.ch](http://www.graphis.ch))*

Seit dem 1. Januar 2024 präsentiert sich unsere Homepage mit einem modernen zeitgemässen Auftritt. Die Benutzerfreundlichkeit sowie die Performance der Homepage wurden stark optimiert. Mit diesen Anpassungen möchten wir unsere Homepage künftig als zentrale Informationsquelle für unsere Mieter und Interessenten ins Zentrum stellen.

Die Siedlungskomitees können ausserdem neu Informationen zu bevorstehenden Ereignissen und Aktionen in ihrer Siedlung direkt auf der Homepage veröffentlichen. Wir laden Sie herzlich ein, die neuen Funktionen zu entdecken, und wir freuen uns auf Ihr Feedback.



### *Nouveau système informatique Abacus*

Suite à la résiliation du support et du développement de l'ancien système Rem4you utilisé depuis 2011, Graphis, après une évaluation approfondie, a porté son choix en 2021 sur le nouveau système Abacus. Après des préparatifs intensifs, le passage au nouveau système a eu lieu au changement d'année 2022/2023. Depuis lors, Graphis travaille avec le système Abacus, lequel convient parfaitement et à la gestion et à la comptabilité. Et comme c'est souvent le cas lors de l'introduction d'un nouveau système informatique, on s'attend au début à moins de travail que ce qui se produit effectivement. Les coûts ont certes pu être respectés comme prévu, mais le travail et la charge de travail de toute l'équipe ont été bien plus importants qu'initialement prévu jusqu'à ce que toutes les données soient saisies dans le nouveau système.

Le nouveau système informatique fonctionne d'ores et déjà à notre entière satisfaction et les premiers comptes annuels présentés ici ont pu être établis avec succès dans le nouveau système, ce qui permettra notamment de simplifier la présentation du bilan et du compte de résultat à l'avenir.

### *Nouveau site internet Graphis ([www.graphis.ch](http://www.graphis.ch))*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, notre site internet se présente sous une forme moderne et contemporaine. La navigation et les performances de la page d'accueil ont été fortement optimisées. Avec ces adaptations, nous souhaitons à l'avenir en faire une source d'information centrale pour nos locataires et les personnes intéressées.

En outre, les comités des groupes d'habitations peuvent désormais publier directement sur la page d'accueil des informations sur les événements et actions à venir dans leur groupe d'habitations. Nous vous invitons à découvrir les nouvelles fonctionnalités et nous réjouissons de vos feedbacks.

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

### **Allgemein**

Wenn bei den einzelnen Siedlungen nur wenig geschrieben steht, sind das gute Nachrichten. 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» bzw. auch in unserer separaten Info-Broschüre über die Bautätigkeit der Graphis.

### **Aarau – Rohr**

Im vergangenen Jahr war in der lebendigen Siedlung Quellengarten wieder ordentlich was los. Zahlreiche Feste und Veranstaltungen sorgten für Abwechslung im Alltag der Mieterschaft. Unter den Highlights befand sich ein Tischtennisturnier, bei dem sich die Mieter sportlich begegneten.

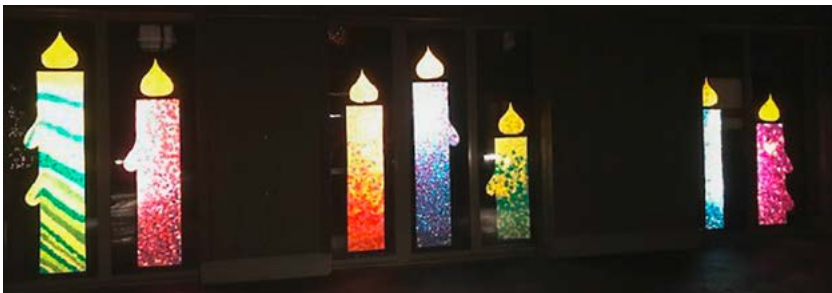
Die Osterzeit wurde mit einer fröhlichen Ostereierfärbeaktion eingeläutet, gefolgt von einem Kleidertausch, der nicht nur für modische Vielfalt, sondern auch für nachhaltige Gemeinschaft sorgte.

Auch in diesem Jahr gab es kulinarische Höhepunkte, wie diverse leckere Mittagstische oder ein gemeinsames Lasagne-Essen.

Ebenso wurden Weihnachtskekse untereinander getauscht und beim festlichen Adventsapéro die vorweihnachtliche Stimmung genossen.

Allerdings gab es auch einige Herausforderungen: Die Heizung und zwei Boiler fielen in diesem Jahr aus. Glücklicherweise wurden die Probleme schnell behoben, und die Siedlung konnte bald wieder auf angenehme Temperaturen zählen.

Neben den Festlichkeiten fanden auch mehrere Aufräumaktionen statt, insbesondere im Hinblick auf Kinderspielsachen und Fahrradanhänger. Ein Appell ging dabei an alle Familien, die Kinderspielsachen, welche nicht benutzt werden, regelmässig in den eigenen vier Wänden zu verstauen, um die Sauberkeit und Ordnung im Quellengarten nachhaltig zu bewahren.



## À propos des groupes d'habitations (par ordre alphabétique)

### **Généralités**

Quand peu est écrit sur les différents groupes d'habitations, c'est une bonne nouvelle. Tout ce qui doit être mentionné dans le rapport annuel peut être consulté sous les différents GrouHa. Vous trouverez tout ce qu'il faut savoir sur les projets (rénovations/nouvelles constructions) dans la rubrique « Projets » ou également dans notre brochure d'information de Graphis.

### **Aarau – Rohr**

L'année dernière a été riche en fêtes et manifestations dans le groupe d'habitations Quellengarten. Parmi les temps forts, un tournoi de ping-pong a permis aux locataires de se rencontrer sportivement.

La période pascale a été inaugurée par une joyeuse activité de peinture d'œufs de Pâques, suivie d'un troc de vêtements permettant et d'assurer la diversité de la mode et de forger une communauté durable.

Cette année aussi, des temps forts culinaires ont été organisés, tels que divers déjeuners délicieux ou un repas commun de lasagnes.

En décembre, les locataires ont profité de l'ambiance festive de l'Avent pour un apéro en commun et ont échangés des biscuits de Noël.

Le chauffage et deux chauffe-eaux sont tombés en panne cette année. Heureusement, les problèmes ont rapidement été résolus et le groupe d'habitations a de nouveau pu jouir de températures agréables.

Outre les festivités, plusieurs actions de nettoyage ont eu lieu, notamment en ce qui concerne les jouets pour enfants et les remorques pour vélo. Un appel a été lancé à toutes les familles pour qu'elles rangent régulièrement chez elles les jouets qu'elles n'utilisent pas, afin de préserver durablement la propreté et l'ordre du jardin du groupe d'habitations Quellengarten.





### **Allschwil**

Im Frühjahr gab es in der Siedlung Heuwinkel grosse Aufregung: mehrere Wasserschäden sorgten für ziemlichen Ärger und auch diverse Storen versagten ihren Dienst. Zudem tauchten mit der Abnahme der 2-Jahresgarantie diverse Mängel auf. Doch letztendlich endete alles gut – nach einer ausgiebigen und intensiven Inspektion und Instandsetzung durch Fachleute besteht die Hoffnung, dass künftig keine Probleme mehr auftreten werden, respektive nun schneller mit allfälligen Problemen umgegangen werden kann.

Auch in diesem Jahr gab es diverse Festlichkeiten, die für Abwechslung und Gemeinschaft sorgten. Die Genossenschafter trafen sich beispielsweise zu einem gemütlichen und reichhaltigen 1. August-Brunch, wo regionale Speisen angeboten wurden. Ein neuer Grill ermöglichte einen Grillplausch unter freiem Himmel und gesellige Stunden mit leckeren Speisen.

Der Flohmarkt ging in die 2. Runde und brachte sowohl die Siedlung wie auch die Nachbarschaft zusammen, um Gegenständen ein neues Zuhause zu geben und Erinnerungen zu teilen.

Beim Bücher- und Spieletausch wurden Wissen und Spielspass untereinander ausgetauscht. Ein Spielabend für Erwachsene sorgte für vergnügliche Stunden und Lachmomente.

Mit dem Herbst kam eine positive Veränderung, als der Gemeinschaftsraum neu ausgestattet wurde. Die neuen Möbel sowie die dimmbare Beleuchtung brachten frischen Wind in den zentralen Treffpunkt der Siedlung und schufen eine angenehme Umgebung für kommende Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Mieter können nun den neu gestalteten Raum nutzen und ihre Gemeinschaft auf eine noch schönere Weise erleben.

Mit einem Adventsapéro wurde die Vorweihnachtszeit eingeläutet, und die Mieter genossen in besinnlicher Atmosphäre gemeinsam Glühwein oder Punsch. Insgesamt schufen diese schönen Events die Möglichkeit, um in der Siedlung zusammenzukommen und das Miteinander zu pflegen.



### **Allschwil**

Le groupe d'habitations Heuwinkel a connu une grande agitation au printemps : plusieurs dégâts d'eau ont causé de gros ennuis et plusieurs stores ont cessé de fonctionner, et divers défauts sont apparus lors de la réception de la garantie de deux ans. Mais tout est bien qui finit bien – après une inspection et une remise en état approfondies par des spécialistes, on peut espérer que le groupe d'habitations ne connaîtra plus de problèmes à l'avenir, ou que l'on pourra désormais faire face plus rapidement aux éventuels problèmes.

Cette année encore, diverses festivités ont été garantes de divertissements et de cohésion. Les sociétaires se sont par exemple retrouvés pour un brunch du 1<sup>er</sup> août convivial et copieux, où des plats régionaux étaient proposés. Un nouveau barbecue a permis de faire des grillades en plein air et de passer des moments conviviaux autour de délicieux plats.

La deuxième édition du marché aux puces a réuni les habitants du groupe d'habitations et du voisinage pour donner un nouveau foyer à des objets et partager des souvenirs.

L'échange de livres et de jeux a permis de partager les connaissances et les plaisirs ludiques. Une soirée de jeux pour adultes a permis de passer des heures agréables et de rire.

Un changement positif est intervenu avec l'automne, lorsque la salle commune a été réaménagée. Les nouveaux meubles ainsi que l'éclairage modulable ont apporté un vent de fraîcheur dans le lieu de rencontre central du lotissement et ont créé un environnement agréable pour les événements et les activités communautaires à venir. Les locataires peuvent désormais utiliser cet espace réaménagé.

Un apéritif de l'Avent a marqué le début de la période de Noël et les locataires ont dégusté ensemble du vin chaud ou du punch dans une atmosphère de recueillement. Dans l'ensemble, ces beaux événements ont non seulement permis de se réunir mais aussi de cultiver le vivre ensemble.

### ***Arbon Landquartstrasse***

Die Landquartstrasse darf auf ein weiteres Jahr ohne Kündigungen zurückschauen, was uns sehr freut. Die Instandsetzungsarbeiten beschränkten sich daher auf gezielte Einzelrenovationen, welche auf Wunsch der Mieter und in bewohntem Zustand durchgeführt wurden.

Nachdem die Ölpumpe der Heizung zu Weihnachten 2022 ersetzt werden musste, arbeitete die Heizung erfreulicherweise das ganze Jahr zuverlässig und auch der Service brachte keine weiteren Mängel zu Tage. Obwohl die Waschmaschine neueren Datum ist, strapazierte sie die Geduld der Mieter nach dem Ersatz des zerbrochenen Türglases, da sie immer wieder abstellte. Während zwei Monaten musste der Monteur mehrmals aufgeboten werden, immerhin mit dem Erfolg, dass das Gerät nun wieder voll einsatzfähig ist.

Gebäude, Hausinstallationen und Umgebung werden von der Hauswartfamilie gut kontrolliert und gepflegt, so dass ein weiteres Jahr mit dem Eindruck einer zwar alten, aber gepflegten Siedlung abgeschlossen werden konnte.

### ***Arbon Brühlstrasse***

Auch an der Brühlstrasse kam es dieses Jahr zu keinem Mieterwechsel. Ebenfalls erfreulich ist, dass die Einschleich-/Einbruchserie in diesem Jahr keine Fortsetzung fand. So war denn auch die Reparatur der Eingangstüre nicht auf einen Einbruch, sondern auf einen abgebrochenen Schlüssel eines Mieters zurückzuführen. Im Untergeschoss mussten im Frühling ein Raumlufttrockner revidiert und im Sommer die strapazierte Pumpe des Pumpensumpfschachtes ersetzt werden.

Nach entsprechenden Mieterrückmeldungen macht es sich die Verwaltung zur Aufgabe, sich vermehrt dem Erscheinungsbild der Siedlung zu widmen. Bereits im laufenden Jahr fanden Abklärungen und externe Auftragserteilungen statt. Doch leider wurde aufgrund von Krankheit und Zeitmangel bei den Unternehmen noch nicht alles ausgeführt. Diese Aufgabe wird daher im 2024 noch einmal angepackt.

### ***Arbon Berglistrasse***

An der Berglistrasse bleibt es betriebsam. So begann das Jahr mit einem Wasserschaden, der zwei Wohnungen betraf. Die Instandsetzungen fielen aufwändig aus, da sämtliche aufgequollen Holzteile entfernt und die betroffenen Wände und Decken mit einem zusätzlichen Sperrgrund behandelt werden mussten. Ebenfalls noch in den kalten Monaten des Jahresbeginns wurden kleinere Schimmelschäden behoben und die Mieter während einigen Wochen mit zusätzlichen Beratungen unterstützt, um weitere Schimmelschäden zu vermeiden. Mit der richtigen Möblierung (möglichst nicht an Aussenwände oder mit 20 cm Abstand, nicht abgedeckte Heizkörper), dem richtigen Lüften mit Hilfe der abgegebenen Hygrometer und dem Einsatz von Entfeuchtungsgeräten in Haushalten mit vielen Personen, konnten kleine Erfolge erzielt werden.

### ***Arbon Landquartstrasse***

La Landquartstrasse peut se targuer d'une année supplémentaire sans résiliations, ce qui nous réjouit. Les travaux de remise en état se sont donc limités à des rénovations ponctuelles ciblées, effectuées à la demande des locataires et en état d'occupation.

Après le remplacement à Noël 2022 de la pompe à mazout du chauffage, celui-ci a heureusement fonctionné toute l'année de manière fiable et la maintenance n'a révélé aucun autre défaut. Bien que la machine à laver soit de date récente, elle a mis la patience des locataires à l'épreuve après le remplacement du hublot cassé, car elle ne cessait de s'arrêter. Pendant deux mois, le monteur a dû être appelé à plusieurs reprises, avec succès puisqu'il s'avère que l'appareil est à nouveau pleinement opérationnel.

Les bâtiments, les installations et les environs sont bien contrôlés et entretenus par la famille du concierge, de sorte qu'une année supplémentaire s'est achevée avec l'impression d'un lotissement certes ancien, mais bien entretenu.

### ***Arbon Brühlstrasse***

La Brühlstrasse n'a pas non plus connu de changement de locataire cette année. Il est également réjouissant de constater que la série d'effractions et de cambriolages ne s'est pas poursuivie cette année. Ainsi, la réparation de la porte d'entrée n'était pas due à une effraction, mais à une clé cassée d'un locataire. Au printemps, un sècheur d'air ambiant a dû être révisé, et en été, la pompe d'un puisard mise à rude épreuve, a dû être, elle, remplacée.

Suite aux feedbacks de locataires, l'administration se fait un devoir de se consacrer davantage à l'aspect du groupe d'habitations. Des clarifications et des attributions de mandats externes ont déjà eu lieu cette année. Malheureusement, tout n'a pas encore été réalisé, ce, pour cause de maladie et d'échéanciers surchargés des entreprises mandatées. Cette tâche sera donc à nouveau abordée en 2024.

### ***Arbon Berglistrasse***

La Berglistrasse reste très animée. L'année a commencé par un dégât des eaux qui a touché deux appartements. Les travaux de remise en état ont été très coûteux. En effet, il a fallu enlever toutes les parties en bois gonflées et traiter les murs et les plafonds concernés avec une couche additionnelle d'isolant. Pendant la période de froid du début de l'année, de petits dégâts de moisissure ont été réparés et les locataires ont été accompagnés pendant quelques semaines avec des conseils supplémentaires afin d'éviter d'autres dégâts. De petits succès ont été enregistrés grâce à un agencement adéquat des meubles (si possible pas contre les murs extérieurs ou à 20 cm de distance, radiateurs non couverts), une aération correcte à l'aide des hygromètres distribués et l'utilisation d'appareils de déshumidification dans les foyers comptant de nombreuses personnes. La réfection des trois appartements résiliés a été effectuée

Die Instandsetzung der drei gekündigten Wohnungen erfolgten im Frühling, Sommer und Herbst, wobei zwei Wohnungen (übermalte Küche und Nikotinschaden) grösseren Einsatz erforderlich machten. Für alle drei Wohnungen konnten glückliche Nachmieter gefunden werden.

Im Grossen und Ganzen ist der Zuzug der vielen Familien und Kinder an der Berglistrasse gut gelungen. Die von den Hauswarten gut gepflegte Umgebung wurde während dem ganzen Jahr von den Kindern in Beschlag genommen.

Sorgen machen allerdings Rückmeldungen zu Streitigkeiten auf dem Spielplatz, welche mit blutigen Nasen für einzelne Kinder enden. Eine Besserung kann hier nur unter Mitwirkung und dem guten Beispiel der Eltern erzielt werden, damit sich das Gegeneinander in ein Miteinander verwandelt.

### ***Arbon Rehweg***

Eine interessante Wende nahm die Vermietung am Rehweg. Keine der fünf gekündigten Wohnungen wurde ausgeschrieben, da bereits vor oder kurz nach Eingang der Kündigungen Bewerbungen von Bewohnern aus der eigenen Siedlung vorlagen. Es zeigte sich ein Bild, wie es früher in Genossenschaften oft der Fall war. Erwachsene Kinder ergriffen die Gelegenheit, eine erste eigene Wohnung zu mieten. Andere Bewohner ergriffen die Gelegenheit, zwecks Familiengründung eine grössere Wohnung zu mieten, während sich andere Wohngemeinschaften verkleinerten und einen Umzug in eine kleinere Wohnung wünschten.

Die Instandsetzungsarbeiten hielten sich im üblichen Rahmen und konnten mit den zahlreichen Schimmelbeseitigungsarbeiten verbunden werden, die vor allem im ersten Halbjahr ausgeführt wurden. Auch hier wurden die Mieter mit Instruktionen und wo nötig mit Hygrometer und Trocknungsapparaten zusätzlich unterstützt, um das Schimmelproblem in den Griff zu bekommen. Erfolge sind immer wieder sichtbar, aber die Problematik besteht nach wie vor.

In diesem Jahr musste der Dachdecker zusätzlich zum jährlichen Service noch weitere zwei Male aufgebeten werden, nachdem Sturmwetter Ziegel verschoben oder heruntergeweht hatten.

Es fielen auch einige Erneuerungsarbeiten an. Bereits im Februar wurden in der Einstellhalle alle Feuerlöscher ersetzt. Nachdem Unbekannte ebenfalls in der Einstellhalle mehrmals das Benzin aus dem Rasentraktor des Hauswartes abgepumpt hatten, liess die Verwaltung im Herbst den Abstellplatz für die Hauswartgeräte mit einem abschliessbaren Gitter abtrennen. Diese Massnahme verhindert zusätzlich den Missbrauch des Abstellplatzes für die private Kehrichtentsorgung. Auf Wunsch der Mieter erhielten im Frühling alle Balkone neue Sonnenstorenstoffe, welche die Siedlung nun wieder in neuem Licht erscheinen lassen.



du printemps à l'automne. Deux d'entre eux (cuisine repeinte et dégâts dus à la nicotine) ont nécessité une intervention plus importante. Les trois appartements ont trouvé d'heureux locataires.

Dans l'ensemble, l'arrivée de nombreuses familles et enfants à la Berglistrasse s'est bien déroulée. L'environnement bien entretenu par les concierges a été pris d'assaut par les enfants tout au long de l'année.

Toutefois, des feedbacks de disputes sur l'aire de jeux, se terminant par des nez en sang pour certains enfants, sont préoccupants. Une meilleure cohabitation ne peut être obtenue qu'avec la participation et le bon exemple des parents.

### ***Arbon Rehweg***

La location au Rehweg a pris un tournant intéressant. Aucun des cinq appartements résiliés n'a dû faire l'objet de publication. En effet, des habitants du groupe d'habitations avaient déjà déposé leur candidature avant ou peu après la réception des résiliations. L'image qui s'est dégagée est celle qui prévalait autrefois dans les coopératives. De jeunes adultes ont saisi l'opportunité de louer leur premier appartement. D'autres ont saisi l'occasion de louer un appartement plus grand pour fonder une famille, tandis que certaines familles se sont réduites et ont opté pour un appartement plus petit.

Les travaux de remise en état sont restés dans les limites habituelles et ont pu être associés aux nombreux travaux d'élimination de moisissures qui ont été réalisés au cours du premier semestre. Les locataires ont bénéficié d'instructions, voire d'hygromètres et d'appareils de séchage afin de maîtriser le problème des moisissures. Les succès ont été immédiats, mais le problème persiste.

Cette année, outre l'entretien annuel, le couvreur a dû intervenir deux fois de plus après que des tuiles ont été déplacées ou soufflées par la tempête.

Quelques travaux de rénovation ont également été nécessaires. Tous les extincteurs du parking ont été remplacés en février. Des inconnus ont pompé à plusieurs reprises l'essence du tracteur tondeuse du concierge dans le garage souterrain. Suite à quoi, en automne, nous avons fait installer une grille pour mettre sous clé les appareils du concierge. Cette mesure empêche en outre l'utilisation abusive de cet endroit pour l'élimination des ordures ménagères. À la demande des locataires, tous les balcons ont été équipés au printemps de nouvelles toiles de stores qui laissent apparaître le groupe d'habitations sous un nouveau jour.

Wenn es auch gelegentlich turbulent am Rehweg zugeht, darf doch festgehalten werden, dass viele der Bewohner die Bemühungen des Hauswartes und der Verwaltung unterstützen. Wir zählen weiterhin auf den guten Willen von allen!

#### Nachruf

Der Hinschied einer vertrauten Person ist immer ein trauriger Anlass. Leider musste die Siedlung im Oktober Abschied von Frau Ida Trentin nehmen. Das Ehepaar Trentin wohnt seit über 55 Jahren am Rehweg und gehört somit zu den Genossenschaffern der Graphis, welche am längsten bei Graphis wohnhaft sind.

#### *Arbon generell*

Graphis lässt zurzeit eine Machbarkeitsstudie zur weiteren baulichen Zukunft für alle vier Standorte in Arbon erarbeiten. Wie wir schon seit mehreren Jahren informieren, sind gemäss unserem Bauleitbild ab dem Jahr 2030 Massnahmen vorgesehen, denn es besteht sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus bautechnischer Sicht Handlungsbedarf, und diesem wollen wir die nötige Aufmerksamkeit schenken. Sobald Resultate vorliegen, werden wir wieder informieren.

#### **Bern**

Obwohl alle Wohnungen etappenweise eine sanfte Sanierung erfahren, hielten sich die Mieterwechsel in Grenzen. Die Wohnungen in Stadtnähe bei gleichzeitig tiefen Mieten sind sehr beliebt und auf dem Mietmarkt attraktiv trotz ihrem Alter. Dadurch können die Wohnungen meistens schnell wieder vermietet werden.

Die Sanierungsarbeiten verlaufen planmässig und werden im Frühjahr 2024 beendet sein. Die aufgefrischten Küchen sowie anderweitigen Instandsetzungsarbeiten werden sehr geschätzt, wie uns aufgrund vieler Feedbacks kundgetan wird.

Erfreulicherweise hat die Siedlung wieder ein aktives Siedlungskomitee, welches am 4. Juni sein erstes Grillfest mit reger Beteiligung organisierte. Für Speis und Trank war reichlich gesorgt! Den SiKo-Mitgliedern ein herzliches Dankeschön für ihren tollen Einsatz und weiterhin viel Erfolg.



Même si des turbulences agitent parfois le Rehweg, on peut constater que de nombreux habitants soutiennent les efforts du concierge et de l'administration. Nous continuons à compter sur la bonne volonté de tous !

### *Nécrologie*

Le décès d'une personne de confiance est toujours un événement triste. Le groupe d'habitants a malheureusement fait ses adieux à Mme Ida Trentin en octobre. Le couple Trentin habite depuis plus de 55 ans au Rehweg et fait donc partie des coopérateurs de Graphis qui y habitent le plus longtemps.

### *Arbon en général*

Graphis réalise actuellement une étude de faisabilité sur l'avenir architectural des quatre sites d'Arbon. Comme nous vous en informons depuis plusieurs années, des mesures sont prévues à partir de 2030 conformément à notre modèle de construction. En effet, il est nécessaire d'agir tant du point de vue économique que du point de vue de la technique de construction et, ce, en accordant toute l'attention nécessaire. Nous continuerons à vous tenir au courant.

### **Berne**

Bien que tous les logements fassent l'objet d'une rénovation douce, les changements de locataires sont restés limités. Malgré leur ancienneté, ces appartements situés à proximité de la ville et aux loyers modérés sont très appréciés et attractifs sur le marché de la location, et sont donc généralement reloués très rapidement.

Les travaux de rénovation se déroulent comme prévu et seront terminés au printemps 2024. Les cuisines rafraîchies et les autres travaux de remise en état sont très appréciés, comme nous l'indiquent de nombreux feedbacks.

Le groupe d'habitants peut se réjouir d'un nouveau comité actif. Il a organisé le 4 juin son premier barbecue « riche » qui a connu une forte affluence. Nous remercions chaleureusement le comité pour son excellent engagement et lui souhaitons bonne chance !





### ***Brugg Dahlienstrasse***

An der Dahlienstrasse verlief das vergangene Jahr mit lediglich einem Wohnungswechsel relativ ruhig. Die Suche nach einem neuen Mieter gestaltete sich zunächst schwierig, da unsere Favoriten abgesprungen sind. Glücklicherweise konnte die Wohnung schliesslich doch noch vermietet werden. Wir wünschen den neuen Genossenschafter ein angenehmes Einleben.

Im 4. Quartal wurden verschiedene Massnahmen ergriffen, um die Wohnqualität zu verbessern. Diverse Türen sowie die Schliessanlage wurden ausgetauscht, um für mehr Komfort und Sicherheit zu sorgen. Zusätzlich wurden die Parkplatzlinien in der Einstellhalle nachgezogen.

Trotz der ruhigen Atmosphäre fanden auch in diesem Jahr wieder Siedlungsfeste statt. Ein Halloween-Event mit aufwendiger Grusel-Dekoration und eine stimmungsvolle Weihnachtsfeier brachten die Bewohner zusammen und sorgten für gesellige Momente in der Siedlung.

### ***Brugg Am Rain / Zurzacherstrasse***

Die Siedlung am Rain erlebte im vergangenen Jahr eine Phase des Wandels, die von insgesamt 10 Wohnungswechseln geprägt war. Diese Veränderungen spiegeln die dynamische Natur unserer Gemeinschaft wieder.

Im Frühling wurde eine wichtige Massnahme ergriffen, um die beim Neubau vergessene Isolation der Verteilerkästen nachzuholen. Somit gehört nun die sogenannte Lüftungstelefonie der Vergangenheit an, und die Wohnqualität konnte wesentlich verbessert werden. Auch die Abnahme der 2-Jahresgarantie ging erfolgreich über die Bühne.



### ***Brugg Dahlienstrasse***

Avec un seul changement de logement, l'année dernière a été relativement calme à la Dahlienstrasse. La recherche d'un nouveau locataire s'est d'abord avérée difficile après le retrait de nos favoris. L'appartement a fini par trouver des locataires. Nous souhaitons aux nouveaux membres de la coopérative une bonne installation.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, différentes mesures ont été prises pour améliorer la qualité de l'habitat. Diverses portes ainsi que le système de fermeture ont été remplacés afin d'assurer plus de confort et de sécurité. De plus, les lignes de stationnement dans le parking ont été retracées.

Malgré la tranquillité ambiante, des fêtes ont été organisées cette année dans le groupe d'habitations. Une fête d'Halloween avec d'importantes décorations effrayantes et une célébration de Noël pleine d'ambiance ont réuni les habitants et ont permis d'y passer des moments conviviaux.

### ***Brugg Am Rain / Zurzacherstrasse***

L'année dernière, le groupe d'habitations Am Rain a connu une phase de changement, marquée par un total de 10 changements de logement. Ces changements reflètent la nature dynamique de notre communauté.

Au printemps, une mesure importante a été prise pour rattraper l'isolation des boîtes de distribution oubliée lors de la nouvelle construction. Ainsi, la soi-disant téléphonie de ventilation appartient désormais au passé et la qualité de l'habitat a pu être considérablement améliorée. La validation de la garantie de deux ans s'est également déroulée avec succès.

Im Herbst wurden wir mit der Situation konfrontiert, dass sich ein Obdachloser in der Einstellhalle niedergelassen hat. Um solche Vorfälle in Zukunft zu erschweren, wurde die Zeit der Torschliessung angepasst. Diese Massnahme scheint Wirkung zu zeigen und trägt dazu bei, dass keine Fremden sich in der Siedlung einquartieren.

Kurz vor dem Einwintern des Brunnens stellte man fest, dass die Verkabelung unsachgemäss montiert wurde, was zu einem Kurzschluss und Ausfall des Brunnens führte. Dank der schnellen Intervention unseres Elektrikers konnte alles neu verkabelt werden, und wir können uns darauf freuen, dass der Brunnen im kommenden Frühling wieder in vollem Betrieb sein wird.

Der Gemeinschaftsraum wurde dieses Jahr vor allem für private Feiern genutzt. Es fand jedoch auch ein gemütlicher Spielenachmittag statt, der für fröhliche Stunden und gemeinsame Erlebnisse sorgte.

Ein weiteres Highlight war das festliche Adventsapéro, bei dem ein gemeinsames Grittibänz-Backen stattfand. Die duftenden Leckereien trugen dazu bei, die Vorfreude auf die festliche Jahreszeit zu steigern und die Gemeinschaft weiter zu stärken.

Nous avons été confrontés en automne à l'installation d'un sans-abri dans le parking souterrain. L'heure de fermeture de la porte a été adaptée afin de rendre ce genre d'incident plus difficile à l'avenir. Cette mesure semble porter ses fruits et contribue à éviter que des étrangers ne s'installent.

Peu avant l'hivernage de la fontaine, on a constaté que le câblage avait été mal monté, ce qui a entraîné un court-circuit et une panne de la fontaine. Grâce à l'intervention rapide de notre électricien, tout a pu être recâblé et nous pouvons nous réjouir de revoir la fontaine fonctionner à nouveau à plein régime au printemps prochain.

Cette année, la salle commune a surtout été utilisée pour des fêtes privées. Toutefois, un après-midi de jeux convivial a également été organisé, ce qui a permis de passer des heures joyeuses et de vivre des expériences communes. Un autre moment fort a été l'apéritif festif de l'Avent, au cours duquel des «Mannele» ont été confectionnés en commun. Ces friandises parfumées ont contribué à accroître l'excitation d'avant les fêtes de fin d'année et à renforcer encore davantage la communauté.



## **Bützberg**

Die Siedlung Bützberg darf auf ein ereignisreiches Jahr zurückblicken. Die ständig wiederkehrenden Schimmelschäden im Sockelbereich der Erdgeschosswohnung im Haus Südstrasse 2 haben Sanierungsmassnahmen erfordert. So musste die Isolation der Aussenfassade im Sockelbereich erneuert werden. Dank dieser Intervention konnte das Problem nun hoffentlich endgültig gelöst werden.



*Schön,  
dass*



*Ihr mit dabei  
gewesen seid!*

*SIKO Bützbi 13. August 2023*





## **Bützberg**

Le groupe d'habitations Bützberg peut se targuer d'une année riche en événements. Les dommages récurrents causés par les moisissures au niveau du socle de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble de la Südstr. 2 ont nécessité des mesures d'assainissement. Ainsi, l'isolation de la façade extérieure a dû être remplacée au niveau du socle. Gageons que cette intervention a définitivement résolu le problème.



Im Aussenbereich wurden zudem einige Verbesserungen und Veränderungen vorgenommen. Die Aussentreppe zur Einstellhalle wurde saniert, die beiden Velohäuser haben einen Neuanstrich erhalten und präsentieren sich nun in einem dezenten Braunton und diverse Flächen wurden in Wildblumenwiesen oder Steingarten umgewandelt.

Sehr erfreut ist die Graphis über die Tatsache, dass anlässlich der Siedlungsversammlung vom Mai 2023 das SIKO Bützi neu ins Leben gerufen werden konnte. Erwähnenswert ist, dass bereits diverse Anlässe wie das Sommer-Grillfest, der 50+ Kaffeepausch und das Adventsapéro stattgefunden haben.

Ein ganz grosser Dank gebührt im Speziellen Hanni Zobrist und Roger Göttschi, welche die treibenden Kräfte hinter diesen Anlässen sind.

Ein weiterer Dank möchten wir unserer lieben «Siedlungsfee», der langjährigen Hauswartin Astrid Bigler aussprechen, welche mit ihrem unermüdlichen Engagement eine unverzichtbare Unterstützung für die Graphis und die Mieter ist.

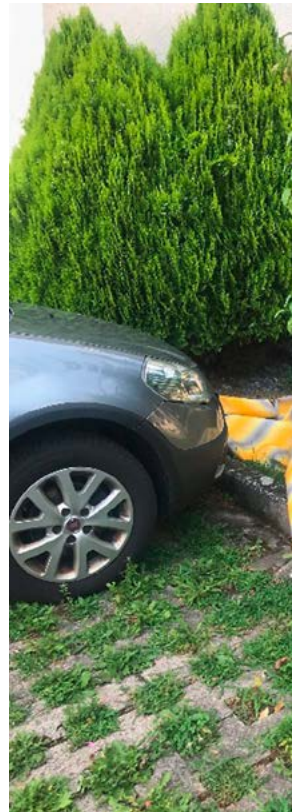
### **Chur**

Im Frühling wurden die auf Mieterwunsch bestellten neuen Sonnenstoren ersetzt. Unerfreulicherweise wurden bereits in den ersten zwei Monaten zwei Storen samt Halterung vom «Winde verweht».

Der Fachbetrieb musste noch einmal sämtliche Montagen kontrollieren, um die Gefährdung durch herabfallende Storengetriebe auf Fahrzeuge und Personen abzuwenden. In der Folge kam es zu keinen weiteren «fliegenden Storen».

Für die beiden gekündigten Wohnungen fanden sich zwei glückliche Mieter, die sich bereits gut in die Wohngemeinschaft eingelebt haben. Zu den ausgezogenen Mietern gehört auch der bisherige Heizungswart, der seit vielen Jahren Genossenschafter in der Graphis ist. Hierzu die gute Nachricht: Hans-Ulrich Rüegg betreut die Siedlung auch weiterhin als Heizungswart und ist selbstverständlich zu den Siedlungsversammlungen eingeladen, so dass der Kontakt mit ihm nicht abbrechen wird.

Chur ist eine der letzten Siedlungen, in denen die Bewohner noch den sogenannten «Hauskehr» besorgen. Aufgrund verschiedener Mieterrückmeldungen hat die Verwaltung ein externes Angebot eingeholt, welches diese bisher in Eigenleistung erbrachten Arbeiten erübrigt. Die Genossenschafter haben so an der nächsten Siedlungsversammlung die Gelegenheit, ihre Meinung hierzu zu äussern, so dass das weitere Vorgehen von der Verwaltung festgelegt werden kann.



En outre, quelques améliorations et modifications ont été apportées à l'extérieur. L'escalier menant au parking souterrain a été rénové, les deux abris à vélos ont été repeints et se présentent désormais dans une discrète teinte brune. De plus, diverses surfaces ont été transformées en champs de fleurs sauvages ou en jardin de pierres.

Graphis se réjouit du fait que le comité d'habitations Bützi ait pu être créé lors de son assemblée annuelle de mai 2023. Il convient de mentionner que diverses manifestations ont déjà eu lieu, comme le barbecue d'été, le café 50+ et l'apéro de l'Avent.

Un grand merci en particulier à Hanni Zobrist et Roger Götttschi, qui sont les instigateurs de ces événements.

Nous tenons également à remercier notre chère « fée » du groupe d'habitations, Astrid Bigler, concierge depuis de nombreuses années, dont l'engagement sans faille est un soutien indispensable pour Graphis et les locataires.



### **Coire**

Au printemps, les nouveaux stores solaires commandés à la demande des locataires ont été installés. Malheureusement, deux d'entre eux, y compris supports, ont été emportés par le vent lors des deux premiers mois d'utilisation.

Le fournisseur a dû reconstruire l'ensemble des montages afin d'éviter tout risque de chute de mécanismes des stores sur les véhicules et les piétons. Les « volplanés de stores » ont cessés.

D'heureux locataires ont été trouvés pour les deux appartements résiliés et ils se sont déjà bien intégrés dans la communauté. Parmi les locataires qui ont déménagé figure également l'ancien technicien de chauffage, qui était membre de la coopérative Graphis depuis de nombreuses années. Bonne nouvelle: Hans-Ulrich Rüegg continuera à s'occuper du chauffage du groupe d'habitations et sera bien entendu invité aux réunions, de sorte que le contact avec lui ne sera pas rompu.

Coire est l'un des derniers groupe d'habitations où les résidents s'occupent encore de ce que l'on appelle le « passage du balais ». Suite à plusieurs feedbacks, l'administration a demandé une offre externe qui permet de se passer de ces travaux effectués jusqu'à présent par les locataires eux-mêmes. Les coopérateurs auront ainsi l'occasion d'exprimer leur opinion à ce sujet lors de la prochaine assemblée du groupe d'habitations de sorte que nous puissions déterminer la marche à suivre.



Unabhängig vom «Hauskehr» ist die Siedlung Chur nach wie vor ein schönes Erlebnis für die Augen. Wir danken den Hauswarten für Ihren unermüdlichen Einsatz.

Gemäss unserem Bauleitbild sind für die Siedlung Chur ab dem Jahr 2028 bauliche Massnahmen vorgesehen. Um genau zu wissen, welches die baulichen Möglichkeiten sind und was Sinn macht, hat Graphis eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Resultate erwarten wir noch in diesem Jahr. Weitere Infos folgen.

### **Freiburg**

Nach langer Zeit wurde dieses Jahr wieder ein Anlass durchgeführt. Passend zum Festtag «Fête de voisins» haben sich die Nachbarn an der Route de Bertigny zu einem geselligen Nachmittag getroffen. Die auf der Grünfläche aufgestellte Festbankgarnitur wurde mit mitgebrachtem Essen gedeckt, sodass das Nachbarschaftsfest ein voller Erfolg wurde.

Nach der Siedlungsversammlung, welche dieses Jahr wieder im Hotel becozy Au Parc stattfand, fand ein Apéro Riche statt, welches rege besucht wurde. Auch nächstes Jahr freuen wir uns auf ein zahlreiches Erscheinen.

Mit dem Wegzug des früheren Hauswarts Herr Monteiro galt es, die Stelle des Hauswartes neu zu besetzen. Ein neuer Bewohner der Route de Bertigny, Herr Ally, widmete sich seit dem Sommer dieser Aufgabe und ist zuständig für die Umgebungspflege, die Untergeschossreinigung und das Laden der Waschkarten. Wir freuen uns, in Zukunft auf einen motivierten und pflichtbewussten Hauswart zählen zu dürfen.

Um ihm den Start zu vereinfachen, haben wir im Sommer eine Aufräumaktion gestartet. Alle Untergeschosse wurden durch das Hauswartsteam von Bern geräumt und durch eine Reinigungsfirma vollständig und gründlich gereinigt. Anschliessend wurden die Waschküchen mit neuem Mobiliar ausgestattet,



Hormis le « passage du balais », le groupe d'habitations Coire reste une belle expérience pour les yeux. Nous remercions les concierges pour leur engagement infatigable.

Selon notre modèle de construction, des mesures sont prévues pour ce groupe d'habitation à partir de 2028. Pour identifier exactement les possibilités de construction et ce qui est judicieux, Graphis a commandé une étude de faisabilité. Les résultats sont attendus cette année encore. De plus amples informations suivront.

### **Fribourg**

Après une longue période, une manifestation a de nouveau été organisée cette année. En accord avec la "Fête de voisins", les voisins de Route de Bertigny se sont retrouvés pour un après-midi convivial. Les tables installées sur l'espace vert ont été couvertes de nourriture apportée par les participants. Un vrai succès!

L'Assemblée Générale, qui s'est à nouveau tenue cette année à l'hôtel Becozy Au Parc, a été suivie d'un apéro riche très prisé. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de vous y revoir nombreux l'année prochaine.

Après le déménagement de l'ancien concierge, Monsieur Monteiro, il s'agissait de repourvoir son poste. Un nouveau résident de la route de Bertigny, Monsieur Ally, s'est consacré à cette tâche depuis l'été et est responsable de l'entretien des alentours, du nettoyage du sous-sol et du rechargement des cartes de lavage. Nous nous réjouissons de pouvoir compter à l'avenir sur un concierge motivé et consciencieux.

Pour lui faciliter ses débuts, nous avons lancé une opération de nettoyage en été. Tous les sous-sols ont été vidés par l'équipe de conciergerie de Berne et nettoyés de fond en comble par une entreprise spécialisée. Ensuite, les buanderies ont été équipées d'un nouveau mobilier afin de garantir l'ordre à l'avenir.



sodass die Ordnung nach der Räumung auch zukünftig gewährleistet wird. Auch die Umgebung erfuhr eine Auffrischung: die Beschriftungen der Parkplätze wurden neu gestrichen und die Schutzmauer von Moos befreit. Momentan werden in den Untergeschossen die Wände neu aufgezogen und anschliessend gestrichen. Wir appellieren an die Bewohner, Sorge zu tragen und die persönlichen Gegenstände in den eigenen Räumen zu verstauen.

Es freut uns, diese charmante Siedlung in neuem Glanz zu sehen.

Die nächsten baulichen Massnahmen für die Siedlung Freiburg sind gemäss unserem Bauleitbild per 2029 vorgesehen. Graphis hat schon vor längerer Zeit eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um die bauliche Zukunft zu analysieren. Diese musste aufgrund der Ortsplanungsrevision (PAL), welche schon seit mehreren Jahren läuft, unterbrochen werden. Solange die PAL nicht rechtskräftig ist, wissen wir nicht, welches die konkreten Bauvorschriften sind und können somit nicht planen. Dies kann noch Jahre dauern... Zwischenzeitlich sorgt Graphis für den nötigen Unterhalt wie oben gesehen.

## **Genf**

### *Bewirtschaftung und technischer Dienst*

Im März 2023 hat Frau Chloé Wittwer als Bewirtschafterin der Privera ihre Anstellung gekündigt. Dies und andere Graphis-Personalrochaden oder bevorstehende Pensionierungen haben der Graphis den Anlass gegeben, die Bewirtschaftung wieder nach Bern zu holen. Dank Frau Dolores Greco, Herrn Kamel BenRhouma und Herrn Wael Selmi Sdiri war es möglich, dass viel Erfahrung und Know-how für die mehr als 400 Mietparteien beibehalten werden konnte.

Die Bearbeitung der Wartelisten wurde nach Bern überführt und wird nun strikte chronologisch nach Eingangsdatum eingehalten, ohne dass das Interesse jährlich erneuert werden muss.

### *Sicherheit in und um unsere Häuser:*

Aufgrund der Tatsache, dass sich in den Grossestädten wie Genf in der Nähe vom Bahnhof und der Parks obdachlose Menschen aufhalten, hat die Graphis schon seit längerem während den wärmeren Monaten die Securitas für nächtliche Rundgänge auf unserem Grundstück beauftragt, auch dieses Jahr wieder. Von Juli bis September musste im Baulacre 5 und 7 zusätzlich eine Einheit 2 x pro Nacht im Hausinneren patrouillieren, da die Hauseingangstüren von den eigenen Bewohnern nicht richtig geschlossen oder teilweise mit einem Gegenstand blockiert wurden oder die Türen aus der Schliessung gerissen wurden. Die Graphis ist bestrebt ihren Bewohnern ein sicheres Umfeld zu bieten und investiert dafür an den 4 Standorten in Genf jährlich mehrere Tausend Franken. Es versteht sich jedoch von selbst, dass auch die Bewohner gefordert sind und ihren Beitrag leisten, indem sie sich an die Regeln halten: Türen schliessen, keine Unbekannten reinlassen, Ordnung halten.

Les alentours ont également bénéficié d'un coup de jeune : les inscriptions sur les places de parking ont été repeintes et le mur de protection a été débarrassé de sa mousse. Les murs des sous-sols sont actuellement ravalés avant d'être repeints. Nous appelons les résidents à prendre soin de leurs affaires personnelles et à les ranger dans leurs propres locaux.

Nous sommes heureux de voir ce charmant groupe d'habitations retrouver son éclat.

Les prochaines mesures de construction pour le groupe d'habitations de Fribourg sont prévues pour 2029. Cela fait longtemps que Graphis a commandé une étude de faisabilité afin d'analyser l'avenir de la construction. Celle-ci a dû être interrompue en raison de la révision du plan d'aménagement local (PAL) qui traîne depuis plusieurs années. Tant que le PAL n'est pas entré en vigueur, nous ne savons pas quelles sont les prescriptions concrètes en matière de construction et ne pouvons rien planifier. Cela peut encore durer des lustres jusqu'à ce qu'il voit enfin le jour... En attendant, Graphis assure l'entretien nécessaire, comme mentionné ci-dessus.

## **Genève**

### *Gestion et services techniques*

En mars 2023, Madame Chloé Wittwer, gérante de Privera, a quitté son emploi. Cette situation, ainsi que d'autres rochades du personnel de Graphis ou des départs à la retraite imminents, ont donné à Graphis l'occasion de ramener la gestion à Berne. Grâce à Mme Dolores Greco, M. Kamel BenRhouma et M. Wael Selmi Sdiri il a été possible de conserver une grande partie de l'expérience et du savoir-faire pour les plus que 400 locataires.

Le traitement des listes d'attente a été transféré à Berne et est désormais strictement respecté dans l'ordre chronologique des dates de réception, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'intérêt chaque année.

### *La sécurité dans et autour de nos immeubles :*

En raison de la présence dans les villes telle que Genève de sans-abri à proximité de la gare et des parcs, Graphis fait depuis longtemps appel à Securitas pour effectuer des rondes de nuit sur son terrain pendant les mois les plus chauds. A l'instar de 2023. De juillet à septembre, une unité supplémentaire a dû patrouiller 2 x par nuit à l'intérieur de l'immeuble dans le Baulacre 5 et 7, car les portes d'entrée de l'immeuble n'étaient pas correctement fermées par les résidents ou étaient partiellement bloquées par un objet ou encore les portes étaient arrachées de leur verrouillage. Graphis s'efforce d'offrir à ses résidents un environnement sûr et investit pour cela plusieurs milliers de Francs par an sur ses 4 sites à Genève. Il va cependant de soi que les résidents sont également sollicités et contribuent en respectant les règles : fermer les portes, ne pas laisser entrer des personnes inconnues, maintenir l'ordre.

### *Heizung:*

In den Zeitungen und Nachrichten wird seit mindestens 3 Jahren über die stark ansteigende Energiepreise berichtet. Obschon die Graphis über mehrere Wege (Geschäftsbericht, Mieterinformationen via Postversand, Siedlungsversammlung etc.) den Mietern empfohlen hat, die monatlichen Akontozahlungen zu erhöhen, sind nur wenige Mieter diesen Empfehlungen nachgekommen. Das hatte zur Folge, dass viele Mieter sich nach Erhalt der Abrechnung 2021/2022 bei der Graphis über die Höhe der Nachzahlungen beklagt haben. Zur Erinnerung: Die Heizkosten-Nachzahlungen können entstehen, wenn die tatsächlichen Heiz- und Nebenkosten höher sind als die monatlichen Vorauszahlungen, welche die Mieter leisten. Die Höhe der Kosten können verschiedene Gründe haben wie Witterungsbedingungen, hohe Rohstoffpreise sowie individuelles Verhalten der Mieter beim Lüften der Wohnungen.

### *Gemeinsame Aktivitäten in unserer Genossenschaft:*

Seit diesem Jahr steht dem Siedlungskomitee für die diverse Aktivitäten und Anlässe ein eigener Raum neben der Einstellhalle zur Verfügung, welcher rege genutzt wird. Allgemein stellen wir fest, dass in der Siedlung Genf wieder vermehrt Aktivitäten durchgeführt werden, was wir sehr schätzen und unterstützen. Weiter so!

Dieses Jahr haben wir bei Graphis Genf am 10. Dezember in einer gemütlichen und herzlichen Atmosphäre Weihnachten gefeiert. Wir konnten mit rund 100 Genossenschaffern verschiedene saisonale Suppen mit Brot, Käse und Wurstwaren teilen. All diese Produkte wurden bei unseren lokalen Handwerkern ausgewählt. Auch die Kinder hatten die Möglichkeit, sich mit lebensgrossen Spielen zu vergnügen, was der fröhlichen Feier eine spielerische Note verlieh.





### *Chauffage:*

Depuis au moins trois ans, les journaux et les informations font état de la forte hausse des prix de l'énergie. Bien que Graphis ait recommandé aux locataires par plusieurs canaux (rapport d'activité, informations aux locataires par courrier, assemblée générale du lotissement, etc.) d'augmenter leurs acomptes mensuels, seuls certains ont suivi ces recommandations. Conséquence: nombre d'entre-eux se sont plaints auprès de Graphis du montant des arriérés après avoir reçu le décompte 2021 /2022. Rappel: les arriérés de frais de chauffage peuvent survenir lorsque les charges et frais de chauffage réels sont plus élevés que les paiements mensuels anticipés que les locataires effectuent. Le montant des coûts peut être dû à différentes raisons telles que les conditions météorologiques, le prix élevé des matières premières. ainsi que le comportement individuel des locataires lorsqu'ils l'aèrent leur logement.

### *Activités communes au sein de notre coopérative:*

Depuis cette année, le comité du groupe d'habitations dispose d'un local à côté du garage souterrain pour diverses activités et manifestations, lequel est très utilisé. De manière générale, nous apprécions et soutenons les activités qui se multiplient au sein de cette coopérative. Continuez comme ça!

Cette année chez Graphis Genève nous avons fêté Noël le 10 décembre dans une ambiance conviviale et chaleureuse. Nous avons pu partager avec une centaine de coopérateurs différentes soupes de saison accompagnées de pain, de fromage et de charcuterie. Tous ces produits ont été choisis chez nos artisans locaux. Les enfants ont également eu l'opportunité de s'amuser avec des jeux grandeur nature, ajoutant une touche ludique à cette joyeuse célébration.



Das Projekt zur Dekoration der Gänge mit der Rückkehr unserer Wichtel war ein Erfolg.

Darüber hinaus wählte der Vorstand einen neuen Namen Comité GEV (Grand-Pré, Elisabeth-Baulacre, Vidollet) und ein neues Logo, das von Herrn Michel Favre, einem langjährigen Bewohner von Graphis Genf, entworfen wurde. Wir danken ihm unendlich für seine schöne Arbeit.

*Association les Jardins d'Elisabeth:*  
bereits im dritten Jahr ist der Verein aktiv und hegt und pflegt die Gartenbeete. Der ausführliche Bericht kann in den News zur Liegenschaft Genf Baulacre gelesen werden.

Wir konnten feststellen, dass diese Gärten eine wichtige Rolle bei der Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt in unserer Umwelt spielen, indem sie Räume schaffen, in denen viele verschiedene Pflanzen- und Tierarten zusammenleben können.



So konnten beispielsweise Igelfamilien und zahlreiche bestäubende Insekten beobachtet werden. Um dies noch zu verstärken, wird die Grasfläche über dem Parkplatz nun nur noch ein- bis zweimal im Jahr gemäht, damit eine natürliche Wiese mit Blumen entstehen kann, auf der sich noch mehr Insekten wohlfühlen können.

### *Bau-Informationen*

Die Umbauarbeiten von Autobritt stehen kurz vor dem Abschluss. Die Flachdachsanierung des Daches Autobritt läuft noch bis ins Frühjahr 2024. Dann wird auch die grosse Photovoltaikanlage montiert. Autobritt wird diesen Teil des Stroms als Alleinnutzer verbrauchen und trägt so zum ökologischen Betrieb ihres Unternehmens bei. Graphis kann mit dem Stromverkauf ihre Photovoltaikanlage entsprechend amortisieren.

Für unsere Wohnliegenschaften ist geplant, separate Photovoltaikanlagen auf den Dächern der jeweiligen Liegenschaften zu erstellen. Die Termine und das genaue Projekt müssen noch ausgearbeitet werden. Infos folgen.

Ebenfalls im 2023 wurden bei allen Geschäftslokalen die einfachverglasten Fensterfronten durch Isolierverglasungen ersetzt. Dies war eine Auflage der Stadt Genf mit Frist bis 2025.

Le projet de décoration des allées avec le retour de nos lutins a été un succès.

De plus, le comité a choisi un nouveau nom Comité GEV (Grand-Pré, Elisabeth-Baulacre, Vidollet) et un nouveau logo réalisé par Monsieur Michel Favre, habitant de Graphis Genève depuis de nombreuses années. Nous le remercions infiniment pour son joli travail.



*Association les Jardins d'Elisabeth :* pour la troisième année consécutive, l'association prend soin des parterres de jardin. Le rapport détaillé peut être consulté dans les actualités sur l'immeuble Genève Baulacre.

Nous avons pu constater que ces jardins jouent un rôle important dans la préservation et la promotion de la biodiversité dans notre environnement, en créant des espaces où de nombreuses espèces végétales et animales différentes peuvent cohabiter.

On a pu observer des familles de hérissons et de nombreux insectes pollinisateurs. Pour renforcer encore ce phénomène, la surface herbeuse au-dessus du parking ne sera plus que tondue une à deux fois par an, afin de permettre l'apparition d'une prairie naturelle avec des fleurs où encore plus d'insectes pourront se sentir à l'aise.

#### *Informations sur les constructions*

Les travaux de transformation d'Autobritt sont sur le point de s'achever. La rénovation du toit plat se poursuivra jusqu'au printemps 2024, période à laquelle la grande installation photovoltaïque y sera installée. Autobritt consommera cette partie de l'électricité en tant qu'utilisateur unique, contribuant ainsi au fonctionnement écologique de son entreprise. Graphis pourra amortir son installation photovoltaïque en conséquence grâce à la vente d'électricité.

Il est prévu de construire des installations photovoltaïques séparées sur les toits de chaque immeuble résidentiel. Les dates exactes doivent encore être élaborés. Des informations suivront.

En 2023, les vitrines à simple vitrage de tous les locaux commerciaux ont été remplacées par du vitrage isolant. Il s'agissait d'une exigence de la ville de Genève dont l'échéance était fixée à 2025.

## **Gerlafingen**

Mit dem Wegzug von Herrn Tschannen haben wir das Siko in Gerlafingen neu aufgegleist, um Frau Lefferts zu unterstützen. Zusammen mit Frau Bruppacher und Herrn Baschung bringt das Siko Trio neue Ideen und neuen Schwung in die Siedlung.

Ihre erste Idee, in der Nähe des Spielplatzes eine Feuerschale zu platzieren, wird von der Graphis demnächst umgesetzt. Die Feuerschale kann an warmen Sommerabenden wie auch bei winterlichen Anlässen gebraucht werden und bietet vielfältige Nutzung zum Grillieren, Kochen, als Wärmespender oder einfach als gemütlichen Ort, um das Beisammensein zu fördern.

Zudem haben wir dem Siko einen Bastelraum zur Verfügung gestellt, sodass auch Anlässe unabhängig von den Witterungsverhältnissen durchgeführt werden können. Der Raum kann ebenfalls als Gemeinschaftsraum verwendet werden.

Nebst dem zweimal pro Jahr erforderlichen Filterwechsel wurden in diesem Jahr zusätzlich die Komfortlüftung und deren Abluftrohre gereinigt. Anlagen an denen Schäden festgestellt wurden, sind in Reparatur. Danke an alle Mieter, für den angenehmen Ablauf ohne grössere Komplikationen.

## **Glattbrugg**

Der Zukauf der Liegenschaften an der Bruggackerstr. 40 + 42 sowie der Talackerstrasse 91 ist für die Siedlung Glattbrugg ein kleiner Neubeginn. Um auch optisch ein kleines Zeichen dieses zukünftigen Miteinanders zu geben, wurden die Grenzzäune und -pflanzen entfernt und ein neuer Drehkletterbaum so platziert, dass er die alte und neue Siedlung verbindet.

Den Mitgliedern des Siedlungskomitees war es wichtig, die neuen «Graphisler» zum ersten gemeinsamen Anlass (Ostereierfärben) persönlich einzuladen. Die Einladung wurde vielfach angenommen und die Verwaltung schätzte es sehr, auch an der Siedlungsversammlung im Mai zahlreiche neue Genossenschafter begrüßen zu können. Mit Sicht auf die bevorstehenden gemeinsamen Anlässe wurde eine zusätzliche Festbankgarnitur mit Zelt angeschafft. Die Zelte und Bänke können grundsätzlich auch von den Mietern für private Anlässe gemietet werden – allerdings ist ein





## **Gerlafingen**

Avec le départ de Monsieur Tschannen, nous avons relancé le comité de Gerlafingen pour soutenir Mme Lefferts. Ensemble avec Mme Bruppacher et M. Baschung, le trio du comité apporte de nouvelles idées et un nouvel élan au groupe d'habitations.

Leur première idée de placer un brasero près de l'aire de jeux sera bientôt mise en œuvre par Graphis. Ce brasero peut être utilisée lors des chaudes soirées d'été comme lors des événements hivernaux et offre de nombreuses possibilités de grillades, de cuisine, de diffusion de chaleur ou tout simplement comme lieu convivial pour favoriser les rencontres.

En outre, nous avons mis à la disposition du comité une salle de bricolage, de sorte que des événements puissent être organisés indépendamment des conditions météo. Cette pièce peut également être utilisée comme salle commune. En plus du nécessaire changement de filtre 2 x par an, la ventilation de confort et l'évacuation d'air ont également été nettoyées. Les autres installations endommagées sont en cours de réparation. Merci à tous les locataires, pour le déroulement agréable sans complications majeures.

## **Glattbrugg**

L'achat des immeubles de la Bruggackerstr. 40 et 42 ainsi que de la Talackerstr. 91 représente un nouveau départ pour le groupe d'habitations de Glattbrugg. Afin de donner une petite touche visuelle de cette future cohabitation, les clôtures et les plantes de bordure ont été enlevées et un nouvel arbre d'escalade rotatif a été positionné de manière les relier entre eux.

Les membres du comité Glattbrugg ont tenu à inviter les nouveaux « graphistes » à leur premier événement commun (peinture des œufs de Pâques). L'invitation fut largement acceptée et l'administration a apprécié de pouvoir accueillir également de nombreux nouveaux coopérateurs lors de l'assemblée du groupe d'habitations en mai. En vue des événements communs à venir, un ensemble supplémentaire de bancs de fête avec tente a été acheté. En principe, les tentes et les bancs peuvent également être loués par les locataires pour des événements privés – toutefois, une



sorgfältiger Umgang mit dem Material Voraussetzung für diese Möglichkeit. Der Start ist gut gelungen, und wir freuen uns auf die Siedlungsversammlung 2024, zu der erstmals auch unsere Bewohner an der Talackerstrasse 91 eingeladen sind.

Trotz der Vergrößerung der Siedlung, kam es lediglich zu drei Wohnungskündigungen. Die Instandstellung der Wohnungen und Neuvermietungen konnten fristgerecht abgewickelt werden. Während sich die Arbeiten in bewohnten Wohnungen in Grenzen hielt, lag das Schwergewicht dieses Jahr bei den gemeinsam genutzten Bereichen. An der Bruggackerstr. 40+42 wurde die angespannte Waschsituation mit der Installation von zwei Raumlufttrocknern entschärft. Im Verlaufe des Jahres musste zusätzlich eine Waschmaschine ersetzt werden. Auf Wunsch der Mieter und mit der Hoffnung, die Arbeit des Hauswartes etwas zu erleichtern, montierten die Graphis-Mitarbeiter Schuhschleppkipper im Treppenhaus. Bei dieser Gelegenheit wurde die Treppenhausbeleuchtung auf LED-Leuchten umgerüstet.

Ein weiterer Schwerpunkt lag bei den Umgebungsarbeiten. Rabatten, Einzelbüsche und Hecken wurden in der gesamten Siedlung in Zusammenarbeit mit dem neuen Gärtner kontrolliert und wenn nötig angepasst oder ersetzt. Im Bereich der Häuser 40+42 wurden zusätzlich Fassaden-Schutzstreifen verlegt sowie ein neuer Containerplatz installiert.

An der Bruggackerstrasse 32–38 konnten im Februar sämtliche Boiler entkalkt werden, für die letztes Jahr das Ersatzmaterial nicht erhältlich war.

Aufgrund eines Mieterwunsches wurde als Versuch an der Bruggackerstr. 33 die Hauptkellertüren mit Sicherheitszylinder versehen, um fremden Personen den Zugang zu den Untergeschossräumen zu erschweren, falls sie es bereits ins Haus geschafft hätten. Diese Massnahme hat die Sicherheit etwas erhöht und wird nun auch in den anderen Häusern umgesetzt. Der beste Schutz bleibt aber nach wie vor die Aufmerksamkeit der Bewohner, die reagieren können, wenn ihnen etwas Ungewöhnliches auffällt.

Nachdem sich an der Talackerstr. 91 grössere Betonteile von einer Balkondecke lösten, wurden alle Balkone kontrolliert. Bei drei Balkondecken mussten, die durch die gerosteten Armierungen entstandenen Mauerschäden, behoben werden. Nachdem bei einer Kontrolle im Dezember grosse Pfützen im Heizungsraum entdeckt wurden, musste der Zentralboiler innert kürzester Frist stillgelegt und ein neuer Zentralboiler im Trocknungsraum installiert werden.

Es gab im letzten Jahr viel in Glattbrugg zu erledigen. Wir danken den Hauswarten, Mitarbeitern und Helfern sowie dem Siedlungskomitee für ihr Mitdenken und lösungsorientiertes Anpacken. Es ist ihr Verdienst, dass die Siedlung in gepflegtem Erscheinungsbild erscheint und auch das Miteinander über weite Strecken hervorragend geklappt hat!

utilisation soigneuse du matériel est une condition préalable à cette possibilité. Le démarrage est réussi et nous nous réjouissons de l'assemblée du groupe d'habitations en 2024, à laquelle nos résidents de la Talackerstr. 91 seront conviés pour la première fois.

Malgré cet élargissement, seuls trois logements ont été résiliés. La remise en état des logements et leur location ont été effectués dans les délais prévus. Alors que les travaux dans les appartements occupés sont restés limités, l'accent a été mis cette année sur les parties communes. La situation tendue en matière de buanderie à la Bruggackerstr. 40 + 42 a été désamorcée par l'installation de deux séchoirs à air ambiant. Il a également fallu remplacer une machine à laver au cours de l'année. À la demande des locataires et dans l'espoir de faciliter quelque peu le travail du concierge, les collaborateurs de Graphis ont installé des meubles à chaussures basculants dans la cage d'escalier. À cette occasion, l'éclairage de la cage d'escalier a été remplacé par des lampes LED.

Les travaux environnementaux ont également fait l'objet d'une attention particulière. L'ensemble des bordures, les arbustes individuels et les haies ont été contrôlés en collaboration avec le nouveau jardinier et, si nécessaire, adaptés ou remplacés. Dans la zone des immeubles 40 + 42, des bandes de protection de façade ont été apposées et un nouvel espace pour les conteneurs a été créé.

À la Bruggackerstr. 32–38, tous les chauffe-eaux pour lesquels le matériel n'était pas disponible l'année dernière ont pu être détartrés en février.

Suite à une demande, les portes de la cave principale de la Bruggackerstr. 33 ont été équipées de cylindres de sécurité, afin de rendre plus difficile l'accès aux locaux du sous-sol à des personnes étrangères, au cas où elles auraient déjà réussi à entrer dans le bâtiment. Cette mesure a permis d'améliorer la sécurité et sera désormais appliquée dans les autres bâtiments. La meilleure protection reste toutefois la vigilance des résidents, qui peuvent réagir s'ils remarquent quelque chose d'inhabituel.

Suite au détachement de gros morceaux de béton d'un plafond de balcon à la Talackerstr. 91, tous les balcons ont été contrôlés. Les dommages causés aux murs par les armatures rouillées ont dû être réparés sur trois autres balcons. Suite à la découverte de grandes flaques d'eau dans la chaufferie lors d'un contrôle en décembre, le chauffe-eau central dans le local de séchage a dû être remplacé dans les plus brefs délais.

Il y a eu beaucoup de choses à faire à Glattbrugg l'année dernière. Nous remercions les concierges, les collaborateurs et les aides ainsi que le comité pour leur réflexion et leur recherche de solutions. Le groupe d'habitations a une apparence soignée et la cohabitation y est agréable. Tout le mérite leur revient !

## Lotzwil

In der Siedlung Lotzwil erfolgten dieses Jahr weitere Vorabklärungen, welche für die geplanten Sanierungen (insbesondere Fenster-sanierung) benötigt werden. Im Beisein eines Bauphysikers gab es verschiedene Messungen in diversen Wohnungen, wobei untersucht wurde, wo eventuelle «Wärmebrücken» ausgemerzt werden müssen. Der Umfang der Arbeiten wird momentan erarbeitet. Sobald klar ist, was gemacht werden muss, informieren wir über Art und Termine der Arbeiten.

Sehr erfreut sind wir über die Entwicklung des Siedlungslebens in der Siedlung Lotzwil. Danken möchten wir insbesondere Herrn Vincent Delley, der im Mai 2023 das Amt des SIKO-Präsidenten übernommen hat und bereits ein paar Monate später das erste Siedlungsfest organisiert hat. Gefreut hat's Gross und Klein und neben einer feinen Grillwurst durfte Spiel und Spass nicht fehlen. Ein ganz spezieller Dank gebührt Mael Meier, 9-jährig, welcher bei der Gestaltung der Grilleinladung mitgewirkt hat und als jüngstes «inoffizielles SIKO-Mitglied» fungiert.



## Schwamendingen

Mit frischem Elan begannen bereits im Januar die ersten grossen Arbeiten «im Garten» Schwamendingen. So wurden sämtliche Aussenpoller der Siedlung auf LED-Leuchten umgerüstet und die gesamte Schliessung der Siedlung ersetzt. Die neue Schliessung bewährt sich bestens und wird auf Wunsch oder bei Gelegenheit zusätzlich mit Schutzzyklindern versehen.

Aufgrund der Sanierungsarbeiten in der Nachbarschaft verstärkte sich das Taubenproblem zu Beginn des Jahres drastisch. Einzelne Balkone der Siedlung wurden innert Stunden von Tauben in Beschlag genommen, so dass die starken Verschmutzungen von Balkonen, Brüstungen und Gegenständen selbst durch tägliches Vertreiben nicht mehr zu verhindern war. In einem ersten Schritt wurden die zum Spielplatz gerichteten Loggias mit feinen Netzen geschützt. Als die Tauben auf die zur Tramlinie gerichteten Loggias auswichen, wurden diese in einem zweiten Schritt auch eingenetzt. Dieses Mal liess sich ein grosser Teil der Tauben aus der Siedlung vertreiben. Es bleibt zu hoffen, dass dies so bleibt und auch eine Beruhigung auf den Terrassen bringt, die nicht so leicht zu schützen sind. An dieser Stelle geht noch einmal der dringende Aufruf: Bitte keine Vögel füttern!





### **Lotzwil**

Des clarifications nécessaires pour des rénovations (en particulier l'assainissement des fenêtres) ont eu lieu cette année dans le groupe d'habitations de Lotzwil. En présence d'un physicien du bâtiment, plusieurs mesurages ont été effectués dans divers appartements afin de déterminer les éventuelles « fuites thermiques » à éliminer. L'ampleur des travaux est actuellement en cours d'élaboration. Nous vous informerons de la nature et des délais des travaux en temps utile.

Nous sommes satisfaits du développement de la vie au sein du groupe d'habitations de Lotzwil. Nous tenons à remercier en particulier M. Vincent Delley, qui a repris la présidence du comité en mai 2023 et qui a organisé une première fête quelques mois plus tard. Petits et grands se sont réjouis et, en plus d'une délicieuse saucisse grillée, les jeux et les divertissements n'ont pas manqué. Un merci tout particulier à Mael Meier, 9 ans, qui a participé à la conception de l'invitation au barbecue et qui est le plus jeune « membre non officiel » du comité.

### **Schwamendingen**

C'est avec un nouvel élan que les premiers grands travaux ont commencé dès janvier au « im Garten » de Schwamendingen. Toutes les bornes extérieures du groupe d'habitations ont été équipées de lampes LED et l'ensemble de son système de fermeture a été remplacé. Le nouveau verrouillage a fait ses preuves et, sur demande ou à l'occasion, il sera en outre équipé de cylindres de protection.

En raison des travaux de rénovation dans le quartier, le problème des pigeons s'est considérablement aggravé au début de l'année. Certains balcons du groupe d'habitations ont été pris d'assaut par les pigeons en l'espace de quelques heures, de sorte qu'il était impossible d'éviter que les balcons, les balustrades et les objets soient fortement souillés, même en les chassant quotidiennement. Dans un premier temps, les loggias donnant sur l'aire de jeux ont été protégées par de filets très fins. Lorsque les volatiles se sont déplacés vers les loggias côté ligne de tram, celles-ci en ont été équipés à leur tour. Cette fois-ci, une grande partie des pigeons a été chassée du groupe d'habitations. Il reste à espérer que cette situation perdure et qu'elle apporte également un apaisement sur les terrasses. Rappel urgent : ne nourrissez pas les oiseaux !

Die meisten der elf Wohnungswechsel erfolgten bis im August des Jahres und erforderten den vollen Einsatz unserer beiden Graphis Mitarbeiter vor Ort, um die Wohnungen pünktlich Instand zu setzen. Erneut konnten zahlreiche interne Wechsel ermöglicht und für die restlichen Vermietungen Bewerber ab der Warteliste berücksichtigt werden. Im Wechsel mit den Wohnungssanierungen wurde auch die Kontrolle der Fenster weitergeführt, so dass nun alle Fenster an der Altwiesenstrasse revidiert sind und nächstes Jahr die Fenster an der Dübendorfstrasse an die Reihe kommen. In zwei Wohnungen der Altwiesenstrasse wird der Ersatz je einer Fensterfront nötig sein.

Unter dem Jahr organisierte das engagierte Siedlungskomitee wieder gemeinsame Anlässe, die gut besucht wurden. Wir freuen uns zudem jedes Jahr über die zahlreichen Geburten, die auch für die von uns angestrebte kinderfreundliche Siedlung sprechen. Der Spielplatz wird inzwischen rege besucht. Trotzdem wurde der Mieterwunsch für einen Tischtennistisch oder eine kleine Bocciabahn geprüft, welche auch erwachsenen Personen Gelegenheit zu gemeinsamen Aktivitäten bieten würde. Die Idee eines Tischtennistisches wurde aufgrund des Lärms schnell aufgegeben. Hingegen konnte ein geeigneter Platz für eine kleine Bocciabahn gefunden werden, die Jung und Alt einen weiteren gemeinsamen Treffpunkt bietet.

Die Verwaltung hat mehrfach unter dem Jahr Mieterrückmeldungen zum gepflegten Erscheinungsbild und den im Winter gut geräumten Wegen der Siedlung erhalten. Gerne geben wir diesen Dank an unsere engagierten Hauswarte und Helfer weiter. Nach der Pensionierung von Zavis Milutinovic im Oktober 2023 konnten wir wieder zwei in der Siedlung wohnenden Genossenschafter für die Treppen- und Innenreinigung der Häuser gewinnen. Neu wird die Dübendorfstrasse von Frau Razija Murtovi und die Altwiesenstrasse von Herrn Pascal Wiesendanger betreut. Der Start ist gut gelungen und wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hingegen läuft im Jahr 2024 die Zusammenarbeit mit der Firma Otis gestaffelt aus. Die Lifte werden neu von der Firma BGR Liftservice betreut. Der Übergang der Serviceverträge wird zu gegebener Zeit in den einzelnen Häusern mit entsprechendem Aushang bekannt gegeben.

La plupart des 11 changements de logement ont eu lieu jusqu'en août et ont nécessité l'engagement total de nos deux collaborateurs Graphis sur place pour remettre les logements en état dans les délais. De nombreuses mutations internes ont été rendues possibles. Pour les locations restantes, satisfaction a pu être donnée aux candidats selon la liste d'attente. En alternance avec les rénovations de logements, le contrôle des fenêtres a également été poursuivi, de sorte que toutes celles de la Altwiesenstrasse ont été révisées et que l'année prochaine, ce sera le tour des fenêtres de la Dübendorfstrasse. Le remplacement d'une baie vitrée dans chacun des 2 appartements de la Altwiesenstrasse s'impose.

Au cours de l'année, le comité, très engagé, a de nouveau organisé des événements communs bien fréquentés. Nous nous réjouissons en outre des nombreuses naissances qui témoignent de notre volonté de créer un quartier accueillant pour les enfants. L'aire de jeux est désormais très fréquentée. Le souhait des locataires d'installer un petit terrain de boules et une table de ping-pong a néanmoins été examiné, pour permettre aussi aux adultes de pratiquer des activités communes. Un terrain de boules a été trouvé, mais l'idée d'une table de ping-pong a, elle, été rejetée.

À plusieurs reprises au cours de l'année, l'administration a reçu des commentaires de locataires sur l'aspect soigné et les chemins bien dégagés du groupe d'habitations en hiver. Nous transmettons volontiers ces remerciements à nos concierges et auxiliaires engagés. Après le départ à la retraite de Zavis Milutinovic en octobre 2023, nous avons à nouveau pu recruter deux coopérateurs habitant sur place pour le nettoyage des escaliers et de l'intérieur des immeubles. Désormais, la Dübendorfstrasse est prise en charge par Mme Razija Murtovi et la Altwiesenstrasse par M. Pascal Wiesendanger. Le démarrage est réussi et nous nous réjouissons de poursuivre notre collaboration.

La collaboration avec la société Otis prendra fin de manière progressive en 2024. Les ascenseurs seront désormais pris en charge par la société BGR Liftservice. La transition des contrats de service sera affichée en temps voulu dans les différents immeubles.

## **Schwarzenburg**

Die Sanierung der Bäder war 2023 eines der Hauptthemen in Schwarzenburg. Nachdem bereits im Vorjahr, die erste Sanierungsetappe realisiert wurde, haben im März 2023 die Arbeiten für die 2. Etappe begonnen und wurden im November 2023 beendet.

Dank einiger Leerwohnungen in der Siedlung konnten teilweise Übergangswohnungen angeboten werden. Dies war insbesondere für Familien mit Kindern eine Erleichterung.

Trotz viel Lärm und Staub haben es sich einige Mieter nicht nehmen lassen, während der Sanierungsphase in der Wohnung auszuharren und haben mit Interesse und Staunen den Handwerkern beim emsigen Schaffen zugeschaut.

In den grösseren Wohnungen (ab 4 Zimmer) wurden teils zusätzliche Duschen eingebaut. Aufgrund der positiven Rückmeldungen der Mieterschaft kann festgehalten werden, dass sich dieser Aufwand durchwegs gelohnt hat.



Weniger erfreulich war die Tatsache, dass sich in drei bereits sanierten Wohnungen Wasserschäden ereignet haben. Die Eruiierung der Schadenquelle und dessen Sanierung hat zusätzlichen Effort benötigt und den betroffenen Mietern viel Geduld und Nerven abverlangt.

Wir freuen uns mit den Mietern, dass nach einer zweijährigen intensiven Bau-tätigkeit Ende Jahr wieder Ruhe und Ordnung eingekehrt ist.

## **Thalwil**

In Thalwil drehte sich fast alles um die bevorstehende Sanierung 2024. Im März und im Oktober fanden zwei Mieter-Informationsabende statt, welche rege besucht wurden. Die Rückmeldungen der Bewohner fielen durchwegs positiv aus und die Erwartung auf das Kommende steigt. Detailfragen zu den Wohnungen und auch die Neuvermietung der Attika-Wohnungen werden aber erst im Laufe des Jahres 2024 bearbeitet werden können.

Instandsetzungsarbeiten entfielen dieses Jahr fast vollständig, da auch die einzig gekündigte Wohnung übergangslos und ohne Malerarbeiten weitervermietet wurde. Reparaturen in den Wohnungen fielen hauptsächlich im Sanitär-bereich an, während im allgemeinen Bereich lediglich am Bauackerweg ein Raumlufttrockner ersetzt werden musste. Es kam jedoch zu keinen Wasserschäden. Einzig in die Heizung musste nochmals investiert werden, da der

## **Schwarzenburg**

L'assainissement des bains a été l'un des sujets principaux en 2023 à Schwarzenburg. La première étape de l'assainissement ayant été réalisée l'année précédente, les travaux de la 2ème étape ont commencé en mars 2023 et se sont achevés en novembre 2023.

Grâce à quelques logements vides dans le groupe d'habitations, il a été possible de proposer des appartements de transition. Un réel soulagement, pour les familles avec enfants.

Malgré le bruit et la poussière, certains locataires n'ont pas hésité à rester dans leur appartement pendant la phase de rénovation et ont observé avec intérêt et étonnement les ouvriers s'affairer.

Dans les grands appartements (à partir de 4 pièces), des douches supplémentaires ont parfois été installées. Les réactions positives des locataires permettent d'affirmer que cet effort en valait vraiment la peine.

Le fait que des dégâts d'eau soient survenus dans trois appartements déjà rénovés a été moins réjouissant. La recherche de la source du dommage et sa réparation ont nécessité des efforts supplémentaires et ont exigé beaucoup de patience et de nerfs de la part des locataires concernés.

Nous nous réjouissons pour les locataires qu'après deux ans de travaux intensifs, le calme et l'ordre soient revenus à la fin de l'année...

## **Thalwil**

A Thalwil, presque tout a tourné autour de la rénovation imminente de 2024. Deux soirées d'information pour les locataires ont été organisées en mars et en octobre et ont connu une forte affluence. Les feedbacks des résidents ont tous été positifs et l'attente de ce qui va suivre augmente. Les questions de détail concernant les appartements, ainsi que la relocation des appartements en attique, ne pourront toutefois être traitées qu'au cours de l'année 2024.

Les travaux de remise en état ont pratiquement été inexistantes cette année, car même le seul appartement résilié a été reloué sans transition et sans travaux de peinture. Les réparations dans les appartements ont principalement concerné les sanitaires, tandis que dans les parties communes, seul un séchoir à air ambiant a dû être remplacé au Bauackerweg. Aucun dégât des eaux à signaler. Il a fallu réinvestir dans le chauffage, car le report de la révision de la citerne à

Aufschub für die Tankrevision an der Friedhofstrasse 25 nicht bewilligt wurde und im November an der Dorfstrasse eine defekte Vorlaufpumpe die Heizung stilllegte, was zu einem Ersatz des Elements führte.

Zu Beginn des Jahres wurde zum letzten Mal eine zerbrochene Balkonverglasung ersetzt. Als im Dezember eine weitere Scheibe zerbrach, konnte mit dem Mieter vereinbart werden, dass diese aufgrund der anstehenden Sanierung nicht mehr ersetzt wird. Auch in anderen Reparaturfällen wurde jeweils, in Rücksprache mit den Bewohnern, nur das Nötigste in Stand gesetzt.

Keine Einschränkungen erfuhren jedoch die Hauswartungstätigkeiten. Wir danken unserem langjährigen Hauswart Vlako Kolar, der seine Aufgabe jederzeit engagiert erledigt, so dass die alte Siedlung bis zum Schluss ein einladendes Erscheinungsbild bietet.

### ***Uetikon am See***

Geradezu rekordverdächtig sind die fünf Mieterwechsel in der kleinen Siedlung Uetikon. Neben einem internen Wechsel und der Vermietung einer kleineren Wohnung an eine Einzelperson, sind drei neue Familien mit Kindern in die Siedlung gezogen. Die Instandsetzungsarbeiten fielen bei den länger vermieteten Wohnungen umfangreich aus. Dafür konnten die Wohnungen wieder in sehr gutem Zustand und nachhaltig an die neuen Mieter abgegeben werden.

Im Aussenbereich besorgte Heinz Effinger Holzersatz für «Paul's Bänkli», während unser Graphis Maler das Bänkli durch einen neuen Lasuranstrich wieder in altem Glanz erstrahlen liess. Wir wünschen viele gemütliche Stunden unter dem lauschigen Baum!

An der Schöneeggstrasse 11 strapazierte ein Tumbler während längerer Zeit die Geduld der Mieter. Einmal mehr zeigte sich, dass Ursachen von Störungen bei den neuen Geräten mit vielen elektronischen Teilen schwieriger herauszufinden sind, als bei rein mechanischen Geräten. Letztlich stellte sich heraus, dass der Tumbler auf eine Störung im Coin-System reagiert hatte, welches dann umgehend ersetzt wurde.

Erfreulicherweise interessierte sich die neu eingezogene Familie Samir und Niloofar Sarabi für die Innen- und Aussenhauswartung an der Schöneeggstrasse 5 und hat mit dem ersten Schneefall per 1. Dezember 2023 das Amt übernommen. Margrit Effinger wird sich weiterhin um die Rosenpflege kümmern, während Tracy König nach wie vor die Eingangsrabatte pflegt und die Familie in die Waschgeldbetreuung einführt. Wir danken für diese wertvolle Unterstützung!

Für unsere schöne Siedlung Uetikon am See sind gemäss unserem Bauleitbild per 2032 bauliche Massnahmen vorgesehen. Graphis will aber zuerst die bauliche Entwicklung der benachbarten Genossenschaft BG Uetikon abwarten, welche voraussichtlich noch im Jahr 2024 starten soll. Erst wenn diesbezüglich Klarheit besteht, werden wir eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, um danach zu entscheiden, wie es weitergehen soll.

la Friedhofstr. 25 n'a pas été autorisé. Et, à la Dorfstrasse, une pompe d'alimentation défectueuse a coupé le chauffage en novembre, laquelle a dû être remplacée.

Au début de l'année, un vitrage de balcon brisé a été remplacé pour la dernière fois. Lorsqu'une autre vitre s'est brisée en décembre, il a été possible de convenir avec le locataire qu'elle ne serait pas remplacée en raison de la rénovation à venir. Dans d'autres cas de réparation également, seul le strict nécessaire a été remis en état, en concertation avec les habitants.

Les activités de conciergerie n'ont pas connu de restrictions. Nous remercions notre concierge qui s'est toujours acquitté de ses tâches avec engagement, de sorte que l'ancien lotissement a conservé jusqu'à la fin un aspect accueillant.

### ***Uetikon am See***

Les cinq changements de locataires dans ce petit groupe d'habitations relèvent carrément du record. Outre un changement interne et la location d'un petit appartement à une personne seule, trois nouvelles familles avec enfants ont emménagé dans le groupe d'habitations. Les travaux de remise en état ont été importants pour les appartements loués depuis longtemps. En revanche, les appartements ont pu être remis en très bon état à leurs nouveaux locataires.

A l'extérieur, Heinz Effinger a fourni du bois de remplacement pour le « petit banc de Paul », tandis que notre peintre Graphis lui a redonné son lustre d'antan en appliquant une nouvelle couche de lasure. Nous vous souhaitons d'y passer de nombreuses heures agréables !

Au 11 de la Schöneggstrasse, un sèche-linge a longtemps mis à l'épreuve la patience des locataires. Il s'avère qu'il est plus difficile de trouver les causes des pannes sur les nouveaux appareils comportant de nombreuses pièces électroniques que sur les appareils purement mécaniques. On a finalement trouvé que celui-ci avait réagi à un dysfonctionnement du système de pièces, lequel a immédiatement été remplacé.

Heureusement, la famille Samir et Niloofar Sarabi, fraîchement installée, s'est intéressée à l'entretien intérieur et extérieur de la Schöneggstr. 5 et a repris le flambeau le 1<sup>er</sup> décembre 2023, dès les premières chutes de neige. Margrit Effinger continuera à s'occuper de l'entretien des roses, tandis que Tracy König continuera et à entretenir la bordure de l'entrée et à initier la famille à la gestion de l'argent de lavage. Nous les remercions pour ce précieux soutien !

Conformément à notre modèle de construction, des travaux sont prévues pour notre beau lotissement d'Uetikon am See en 2032. Mais Graphis veut d'abord attendre le développement immobilier de la coopérative voisine BG Uetikon, qui devrait démarrer en 2024. Ce n'est qu'une fois que nous y verrons clair qu'une étude de faisabilité sera commandée et que nous déciderons de la marche à suivre.

### **Zofingen Gotthelfstrasse**

Die Sanierung steht bevor, dies wurde im vergangenen Jahr spürbar. Info-schreiben wurden versendet, erste Bohrungen und Gutachten wurden durchgeführt und Bauprofile wurden aufgestellt. Die Siedlung wird leerer, denn die gekündeten Wohnungen werden in Hinblick auf die Sanierung nicht mehr weitervermietet.

Am Infoanlass vom 26. November 2023 wurden unsere Mieter der Gotthelfstrasse über das Bauprogramm aufgeklärt. Das zahlreiche Erscheinen der Mieterschaft am Infoanlass und die positiven Rückmeldungen haben uns gefreut.

Wir führen eine Sanierung in bewohntem Zustand durch und ermöglichen den Mietern so, in ihrem Zuhause an der Gotthelfstrasse zu bleiben. Eine Sanierung in bewohntem Zustand ist ein Mehraufwand, dem sich die Graphis bewusst annimmt, um die Mieter von dem angespannten Wohnungsmarkt in Zofingen zu bewahren und ihnen weiterhin günstigen Wohnraum bieten zu können. Auch für die Mieter wird die Sanierung sicherlich unangenehm in der Umsetzung. Um dem entgegenzukommen, werden wir versuchen, alle Mieter so gut wie den Umständen entsprechend möglich während der Sanierung zu unterstützen.

Im Sanierungsumfang enthalten, sind die Ablösung der Öl-Heizung mit einer Grundwasser Wärmepumpe, eine ergänzende Fassadendämmung, die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, und neue Parkmöglichkeiten werden erschaffen. In den Wohnungen wird die ganze Küche wie auch das ganze Bad inklusive den in die Jahre gekommenen Leitungssysteme ersetzt. Die Küche wird neuerdings mit Geschirrspüler sowie einem grösseren Kühschrank inklusive Tiefkühlschubladen ausgestattet. Bei den kleineren Wohnungen wird zum Teil auch der Grundriss geändert und durch Balkone ergänzt. Alle Wohnungen ausser die Studios erhalten einen eigenen Waschmaschinenanschluss sodass auch private Waschmaschinen und Tumbler angeschlossen werden können. Die Fenster werden ersetzt. Auch die Wohnungs- und Eingangstüren werden ersetzt und den heutigen Brandschutznormen angepasst inklusive einer neuen Schliessanlage. (siehe dazu auch unsere Baubroschüre).

Wir hoffen die Sanierung verläuft wie geplant und kann trotz den Unannehmlichkeiten von den Mietern positiv gewertet werden in Anbetracht auf das neu sanierte Zuhause, welches sie erwartet.



### **Zofingue Gotthelfstrasse**

L'assainissement est imminent, cela s'est fait sentir l'année dernière. Des lettres d'information ont été envoyées, les premiers carottages et expertises ont été réalisés et des profils de construction ont été dressés. La cité se vide, car les appartements résiliés ne sont plus reloués en vue de la rénovation.

Lors de la réunion d'information du 26 novembre 2023, nos locataires de la Gotthelfstrasse ont été informés du programme de construction. La présence nombreuse des locataires à la réunion et les feedbacks positifs nous ont fait plaisir.

Nous effectuons une rénovation en état d'occupation et permettons ainsi aux locataires de rester dans leur logement. Une rénovation en état d'occupation représente un surcoût que Graphis assume sciemment afin de préserver les locataires du marché du logement tendu à Zofingue et de pouvoir continuer à leur offrir un logement à prix avantageux. Pour les locataires aussi, l'assainissement sera certainement désagréable dans sa mise en œuvre. Pour y remédier, nous essaierons de soutenir tous les locataires du mieux que nous pourrons pendant cette période.

La rénovation comprend le remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur sur nappe phréatique, une isolation complémentaire des façades, la mise en place d'une installation photovoltaïque sur le toit et la création de nouvelles possibilités de stationnement. Dans tous les appartements, cuisines et salles de bain seront remplacées, y compris les systèmes de canalisation vieillissants. La cuisine sera désormais équipée d'un lave-vaisselle et d'un réfrigérateur plus grand avec des tiroirs de congélation. Dans les petits appartements, le plan de base sera en partie modifié et complété par des balcons. Tous les appartements, à l'exception des studios, seront équipés d'un raccordement pour machine à laver, ce qui permettra de raccorder des machines à laver et des sèche-linge privés. Les fenêtres seront remplacées. Les portes des appartements et des entrées le seront également et adaptées aux normes actuelles de protection contre l'incendie, y compris avec un nouveau verrouillage. (consulter notre brochure de construction).

Nous espérons que la rénovation se déroulera comme prévu et que, malgré les inconvénients, les locataires seront satisfaits de leur nouveau chez-soi qui les attend.



### **Zofingen Rotfarbstrasse / Trilogie**

In Zofingen wird der Genossenschaftsgedanke gelebt. Gezeigt hat sich dies heuer als im grosszügigen Garten der Rotfarbstrasse Neophyten gesichtet wurden. In Absprache mit dem Hauswart hat das Siko eine Freiwilligenaktion gestartet, um diese zu entfernen. Da Neophyten gebietsfremde Schädlinge sind, welche invasiv die Artenvielfalt der Schweiz verringern, war bei der Entfernung und der Entsorgung dieser Neophyten besondere Achtsamkeit gefragt. Dieses Engagement, wissen wir sehr zu schätzen.

Wir können weiterhin mit Stolz berichten, dass auch weitere Anlässe vom Siko und den Mietern organisiert wurden, wie beispielsweise das jährliche Erntedankfest, das Spaghetti-Essen an den Sonntagen sowie das Sommerfest, welches auch den neuen Mietern grosse Freude bereitet hat.



### ***Zofingue Rotfarbstrasse / Trilogie***

A Zofingue, l'esprit coopératif est bien vivant. Cela s'est vérifié cette année lorsque des néobiotes ont été repérés dans le vaste jardin de la Rotfarbstrasse. En accord avec le concierge, le comité a lancé une action bénévole pour les éliminer. Comme les néobiotes sont des parasites exotiques qui réduisent de manière invasive la biodiversité de la Suisse, il fallait être particulièrement vigilant lors de leur élimination. Nous apprécions cet engagement.

Nous pouvons également annoncer avec fierté que d'autres événements ont été organisés par comité du groupe d'habitations et les locataires, comme p. ex. la fête annuelle de Thanksgiving, le repas spaghetti des dimanches ainsi que la fête d'été, qui a également fait la joie des nouveaux locataires.

## **Zollikofen Bernstrasse**

In Zollikofen verlief das Jahr in ruhigen Bahnen. Im Dezember haben wir zusammen mit den Bewohnenden der Alterswohnungen beschlossen, dass die Orangerie künftig auch als Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung genutzt werden kann. Dazu wäre es begrüßenswert, wenn sich ein Siedlungskomitee bildet, welches diesen Raum dann auch nutzt und verwaltet.

Weiter werden wir den Fitnessraum mit Pflegebad zu einer Wohnung umbauen sowie die Brandmeldeanlage, welche sich primär durch viele unnötige Fehlalarme bemerkbar macht, im Verlauf des Jahres 2024 rückbauen.

Veränderungen zeichnen sich für die Folgejahre ab. Am 30.11.2023 hat ein Infoanlass der Steiner Invest AG über den geplanten Bau eines Mehrfamilienhauses auf der Nachbars-Parzelle an der Bernstrasse 102 stattgefunden, an welchen auch unsere Mieterschaft eingeladen wurde. Das Projekt hat den Namen «Via Berna».

Die heutige alte Liegenschaft mit Tankstelle soll abgebrochen werden und dafür ein Neubau mit rund 38 Wohnungen erstellt werden. Für unsere Siedlung ist dies ein optimaler Lärmschutz gegenüber der stark befahrenen Hauptstrasse durch Zollikofen. Zudem wird die Einstellhalle erweitert. Mit der Bauherrschaft sind wir in intensivem Kontakt, um die Zugänglichkeit während der Bauzeit zu gewährleisten.



Projekt Via Berna  
Baufeld E / UeO Nr. 20

Graphis Bau- und Wohn  
Orangerie Erdgeschoss





### **Zollikofen Bernstrasse**

A Zollikofen, l'année s'est déroulée dans le calme. En décembre, nous avons décidé, avec les résidents âgés, que l'Orangerie pourrait également être utilisée à l'avenir comme salle commune pour l'ensemble du groupe d'habitations. Pour ce faire, il serait souhaitable de constituer un comité qui utiliserait et gérerait ensuite cet espace.

Au cours de l'année 2024, nous allons aussi transformer la salle de fitness et son bain de récupération en un appartement et démonter l'alarme incendie qui se manifeste principalement par de nombreuses fausses alertes.

Des changements se profilent à l'horizon. Le 30.11.2023 s'est tenue une réunion d'information de Steiner Invest SA sur le projet de construction d'un immeuble d'habitation sur la parcelle voisine de la Bernstr. 102, à laquelle nos locataires ont également été invités. Le projet porte le nom de « Via Berna ».

L'ancien immeuble qui abrite une station-service, sera démolit et remplacé par un nouveau bâtiment comprenant environ 38 appartements. Il s'agit, pour notre groupe d'habitations, d'une protection optimale contre le bruit par rapport à la route principale très fréquentée qui traverse Zollikofen. Nous sommes en contact intensif avec le maître d'ouvrage afin de garantir l'accessibilité pendant la durée des travaux.



## **Zollikofen Meienstrasse, Waldstrasse**

Neuzukauf Siedlung Meienstrasse Zollikofen

Nachdem die Genossenschafter der WOGENO anlässlich ihrer a. o. GV im Sommer 2023 dem Verkauf an die Graphis einstimmig zugestimmt hatten, konnten wir den Kauf der Siedlung an der Meienstrasse in Zollikofen zu Beginn des letzten Quartals 2023 verkünden.

Die Genossenschaft WOGENO Bern will sich neu auf selbstverwaltbare, sprich, kleinere Liegenschaften konzentrieren. Die Siedlung an der Meienstrasse 9+11 zählt 47 Wohnungen mitsamt einer separaten grossen Einstellhalle und ist ungeeignet für die Selbstverwaltung. Somit erhielt Graphis die grosse Chance «einzuspringen».

Die Liegenschaften sind ihrem Alter entsprechend nach wie vor gut im Schuss.

Anders sieht es mit der Einstellhalle aus, welche nicht mehr den heutigen Normen entspricht, weshalb hier eine umfassende Sanierung geplant ist.

Graphis ist stolz auf den Zuwachs und heisst die neuen Mieter herzlich willkommen in der Graphis-Familie.



### **Zollikofen Meienstrasse, Waldstrasse**

Nouvelle acquisition à la Meienstrasse Zollikofen

Après que les coopérateurs de la WOGENO ont approuvé à l'unanimité la vente à Graphis lors de leur AG extraordinaire de l'été 2023, nous avons pu signer l'achat du groupe d'habitations de la Meienstrasse à Zollikofen au début du dernier trimestre 2023.

La coopérative WOGENO Berne veut désormais se concentrer sur des immeubles autogérés, c'est-à-dire de petite taille. Le groupe d'habitations de la Meienstr. 9+11 compte 47 appartements, dont un grand parking souterrain séparé, et n'est pas adapté à la gestion autonome. L'occasion de «prendre le relais» pour Graphis.

Les immeubles sont en bon état, compte tenu de leur âge.

Il n'en va pas de même pour le garage, qui ne répond plus aux normes actuelles, c'est pourquoi une rénovation complète est prévue ici.

Graphis est fière de cette croissance et souhaite la bienvenue aux nouveaux locataires dans la famille Graphis.



## **Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)**

Mit dem Geschäftsbericht wird eine ausführliche Info-Broschüre Bauprojekte verteilt, aus welcher Sie die Details zu unseren baulichen Aktivitäten mit tollen Impressionen nachlesen können.

Sie finden weitere, kleinere bauliche Tätigkeiten und Planungen direkt in den Siedlungsberichten.

### *E-Ladestationen:*

Das Thema beschäftigt uns weiterhin, auch wenn des Öfteren von einer Energiemangellage gesprochen wird. Graphis hat der Firma CIPV den Auftrag erteilt an 3 Standorten erste Ladestationen zu planen. Die Realisierung ist im 2024 geplant, sofern Firmen mit entsprechenden Kapazitäten gefunden werden.

### *Photovoltaikanlagen generell*

Graphis hat in den letzten Jahren zehn Photovoltaikanlagen realisiert mit einer Gesamtleistung von über 1'200 kWp! Weitere Anlagen sind bereits im Bau oder in Planung. Die Anlagen helfen mit bei der Energiewende und somit kann Graphis ihren Anteil an einer grüneren, besseren Zukunft leisten.

Leider verursachen die heute herrschenden Gesetze und laufenden ändernden Vorschriften einen enormen Verwaltungsaufwand für diese Anlagen. Um diesen zu bewältigen, hat Graphis die Verwaltung der Anlagen an eine externe Firma (ADEV) übertragen. ADEV ist eine Schweizer Genossenschaft, welche sich auf den Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen spezialisiert hat und somit ein idealer Partner für uns ist.



## **Projets (rénovations et constructions)**

Le rapport annuel est flanqué d'une brochure d'information sur les projets de construction. Vous pouvez y découvrir nos activités de construction et de superbes illustrations.

D'autres activités de construction et de planification plus modestes se trouvent dans les rapports des groupes d'habitations.

### *Stations de recharges E*

Graphis a chargé la société CIPV de planifier les premières stations de recharge sur 3 sites. La réalisation est prévue pour 2024, à condition de trouver des entreprises disposant des capacités nécessaires.

### *Installations photovoltaïques en général*

Graphis a réalisé dix installations photovoltaïques au cours des dernières années, pour une puissance totale de plus de 1'200 kWc! D'autres installations sont déjà en cours de construction ou de planification. Elles contribuent à la transition énergétique et Graphis peut ainsi apporter sa contribution à un avenir plus vert et meilleur.

Les lois actuelles et les réglementations en constante évolution constituent malheureusement une charge administrative énorme pour ces installations. Pour y faire face, Graphis a confié la gestion de ses installations à une société externe (ADEV). C'est une coopérative suisse spécialisée dans la construction et l'exploitation d'installations photovoltaïques, ce qui en fait un partenaire idéal pour nous.

## Dienstjubiläen

### **20 Jahre**

**Berchten Emil** nebenamtlicher Hauswart,  
Uetikon am See Eintritt 01.01.2003

**Stettler Esther** nebenamtliche Hauswartin,  
Lotzwil Eintritt 01.04.2003

**Ben Rhouma Kamel** Maler/Siedlungswart,  
Genf Eintritt 01.06.2003

### **10 Jahre**

**Savic Snezana** nebenamtliche Hauswartin,  
Zofingen II Eintritt 01.11.2013

### **5 Jahre**

**Kelmendi Argjentina** nebenamtliche Hauswartin,  
Bern Eintritt 01.09.2018

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

## Ancienneté de service

### **20 ans**

**Berchten Emil** concierge à titre accessoire, Entrée 01.01.2003  
Uetikon am See

**Stettler Esther** concierge à titre accessoire, Entrée 01.04.2003  
Lotzwil

**Ben Rhouma Kamel** peintre/concierge à plein temps, Entrée 01.06.2003  
Genève

### **10 ans**

**Savic Snezana** concierge à titre accessoire, Entrée 01.11.2013  
Zofingue II

### **5 ans**

**Kelmendi Argjentina** concierge à titre accessoire, Entrée 01.09.2018  
Berne

Nous les remercions pour leur fidélité tout au long de ces années!

## Totentafel

<b>Siedlung</b>	<b>Name und Vorname</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>verstorben</b>
Aarau Rohr	Varone Regina	1951	06.11.2023
Arbon	Trentin-Peramezza Ida	1941	13.10.2023
Bern	Jacot Lucien	1923	12.01.2023
	Küng Heinz	1931	10.06.2023
Bützberg	Messmer Joachim	1949	30.01.2023
Genf	Forster Traudl	1939	29.03.2023
	Albert Patricia	1971	04.04.2023
	Bonnefous Dolores	1924	13.06.2023
	Reymond Auguste	1943	09.07.2023
	Bottin Ruth	1924	11.10.2023
	Thonney Gian-Louis	1956	09.11.2023
Gerlafingen	Zingg Melanie	1996	19.04.2023
	Sigrist Marcel	1949	11.05.2023
Glattbrugg	Cakan Hüseyin	1960	06.04.2023
Schwamendingen	Muhar Inge	1954	02.05.2023
Uetikon am See	Steiger Lotti	1926	11.10.2023
Zollikofen	Woecke Peter	1950	23.08.2023

Wir sprechen den Angehörigen der Verstorbenen  
unser aufrichtiges Beileid aus.



## Nécrologie

<b>Colonie</b>	<b>Nom et prénom</b>	<b>Année</b>	<b>décédée le</b>
Aarau Rohr	Varone Regina	1951	06.11.2023
Arbon	Trentin-Peramezza Ida	1941	13.10.2023
Berne	Jacot Lucien	1923	12.01.2023
	Küng Heinz	1931	10.06.2023
Bützberg	Messmer Joachim	1949	30.01.2023
Genève	Forster Traudl	1939	29.03.2023
	Albert Patricia	1971	04.04.2023
	Bonnefous Dolores	1924	13.06.2023
	Reymond Auguste	1943	09.07.2023
	Bottin Ruth	1924	11.10.2023
	Thonney Gian-Louis	1956	09.11.2023
Gerlafingen	Zingg Melanie	1996	19.04.2023
	Sigrist Marcel	1949	11.05.2023
Glattbrugg	Cakan Hüseyin	1960	06.04.2023
Schwamendingen	Muhar Inge	1954	02.05.2023
Uetikon am See	Steiger Lotti	1926	11.10.2023
Zollikofen	Woecke Peter	1950	23.08.2023

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

## Bilanz per 31. Dezember 2023

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
Flüssige Mittel	4 697 002	5 247 020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200 830	190 573
Übrige kurzfristige Forderungen	4 867 286	3 083 972
Vorräte	101 183	88 397
Aktive Rechnungsabgrenzungen	149 462	36 869
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10 015 763</b>	<b>8 646 831</b>
Finanzanlagen	6 044 977	5 845 924
Mobile Sachanlagen	41 931	73 504
Anlagen im Bau	7 525 131	2 387 299
Liegenschaften	358 556 709	342 336 709
Wertberichtigungen Liegenschaften	-109 487 000	-102 129 000
Immobilien Sachanlagen	256 594 840	242 595 008
<b>Anlagevermögen</b>	<b>262 681 749</b>	<b>248 514 436</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>272 697 511</b>	<b>257 161 266</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 881 168	978 374
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	973 530	973 530
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6 619 946	4 310 907
Passive Rechnungsabgrenzungen	350 089	418 832
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>9 824 734</b>	<b>6 681 643</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	229 406 320	217 329 850
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 121 732	1 328 960
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Fonds)	23 162 099	22 561 799
Rückstellungen	1 617 710	1 716 653
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>255 307 861</b>	<b>242 937 262</b>
Genossenschaftskapital	6 877 210	6 914 360
Gesetzliche Gewinnreserve	580 500	577 500
Gewinnvortrag	30 002	42 791
Jahresgewinn	77 204	7 711
Bilanzgewinn	107 206	50 502
<b>Eigenkapital</b>	<b>7 564 916</b>	<b>7 542 362</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>272 697 511</b>	<b>257 161 266</b>

## Bilan au 31 décembre 2023

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
Trésorerie	4 697 002	5 247 020
Créances résultant de ventes et de prestations de services	200 830	190 573
Autres créances à court terme	4 867 286	3 083 972
Stocks	101 183	88 397
Actifs de régularisations	149 462	36 869
<b>Actif circulant</b>	<b>10 015 763</b>	<b>8 646 831</b>
Immobilisations financières	6 044 977	5 845 924
Immobilisations corporelles mobiles	41 931	73 504
Installations en construction	7 525 131	2 387 299
Immeubles	358 556 709	342 336 709
Amortissements des immeubles	-109 487 000	-102 129 000
Immobilisations corporelles immeubles	256 594 840	242 595 008
<b>Actif immobilisé</b>	<b>262 681 749</b>	<b>248 514 436</b>
<b>Total actif</b>	<b>272 697 511</b>	<b>257 161 266</b>
Dettes résultants de l'achat de biens et de prestations de services	1 881 168	978 374
Dettes à court terme	973 530	973 530
Autres dettes à court terme	6 619 946	4 310 907
Passifs de régularisations	350 089	418 832
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>	<b>9 824 734</b>	<b>6 681 643</b>
Dettes bancaires à long terme	229 406 320	217 329 850
Autres dettes à long terme portant intérêt	1 121 732	1 328 960
Autres dettes à long terme (fonds)	23 162 099	22 561 799
Provisions	1 617 710	1 716 653
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>	<b>255 307 861</b>	<b>242 937 262</b>
Capital social	6 877 210	6 914 360
Réserve légale issue du bénéfice	580 500	577 500
Report du bénéfice	30 002	42 791
Bénéfice de l'exercice	77 204	7 711
Bénéfice au bilan	107 206	50 502
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 564 916</b>	<b>7 542 362</b>
<b>Total passif</b>	<b>272 697 511</b>	<b>257 161 266</b>

## Erfolgsrechnung 2023

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
Nettoerlöse aus Vermietung	19 656 573	18 833 175
Sonstige Erlöse	223 310	258 807
<b>Total Nettoerlöse</b>	<b>19 879 882</b>	<b>19 091 982</b>
Unterhaltsaufwand	-4 373 122	-3 602 424
Zinsaufwand	-4 880 391	-4 031 557
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>10 626 369</b>	<b>11 458 001</b>
Personalaufwand	-922 440	-1 036 544
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 527 444	-1 481 806
<b>EBITDA Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>8 176 485</b>	<b>8 939 651</b>
Abschreibungen	-7 405 851	-7 511 896
<b>EBIT Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>770 634</b>	<b>1 427 755</b>
Finanzaufwand	-47 598	-47 406
Finanzertrag	-9 114	-550 524
Veränderungen Fonds	-608 077	-811 493
Ausserordentlicher Erfolg	24 152	29 760
<b>EBT Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>129 997</b>	<b>48 092</b>
Steuern	-52 793	-40 381
<b>Jahresgewinn</b>	<b>77 204</b>	<b>7 711</b>



## Compte des résultats 2023

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
Produits nets des locations	19 656 573	18 833 175
Autres produits	223 310	258 807
<b>Total produits nets</b>	<b>19 879 882</b>	<b>19 091 982</b>
Coûts d'entretien	-4 373 122	-3 602 424
Charges d'intérêt	-4 880 391	-4 031 557
<b>Résultat brut</b>	<b>10 626 369</b>	<b>11 458 001</b>
Charges de personnel	-922 440	-1 036 544
Autres charges d'exploitation	-1 527 444	-1 481 806
<b>RAIIA Résultat avant amortissements</b>	<b>8 176 485</b>	<b>8 939 651</b>
Amortissements	-7 405 851	-7 511 896
<b>RAII Résultat avant intérêts</b>	<b>770 634</b>	<b>1 427 755</b>
Charges financières	-47 598	-47 406
Produits d'intérêts	-9 114	-550 524
Variations de fonds	-608 077	-811 493
Résultat exceptionnel	24 152	29 760
<b>RAI Résultat avant impôts</b>	<b>129 997</b>	<b>48 092</b>
Impôts	-52 793	-40 381
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>77 204</b>	<b>7 711</b>

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

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wacht im Wesentlichen darüber, dass die Beschlüsse der Delegiertenversammlung und des Verwaltungsrates im Interesse der Genossenschaft vollzogen werden. Sie überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht.

Die GPK hat auf Verlangen Einsicht in sämtliche Dokumente. Sie wohnt den Verwaltungsratssitzungen bei und hat Einsitz in die Baukommission.

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandats haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2023 überprüft und festgestellt, dass

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

Basel, Allschwil, Bern, 30. Januar 2024

Die Geschäftsprüfungskommission

*Xara Elias, Präsidentin  
Nathalie Klar  
Heinz Rüedi*

## **Rapport de la Commission de Contrôle de Gestion à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation**

La Commission de Contrôle de Gestion (CCG) veille essentiellement à ce que les résolutions de l'assemblée des délégués et du Conseil d'Administration soient appliquées dans l'intérêt de la coopérative. Elle vérifie si la direction respecte les exigences légales ainsi que les statuts et les règlements internes.

La CCG a accès à tous les documents sur demande. Elle assiste aux réunions du Conseil d'Administration et siège à la commission de construction.

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2023 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.

Bâle, Allschwil, Berne, le 30 janvier 2024

La Commission de Contrôle de Gestion

*Xara Elias, Présidente*

*Nathalie Klar*

*Heinz Rüedi*



An die Delegiertenversammlung der  
Graphis Bau- und Wohngenossenschaft,  
Bern

GFELLER + PARTNER AG

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

Als Revisionsstelle haben wir die im vorliegenden Geschäftsbericht abgebildete Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 20. Februar 2024

GFELLER + PARTNER AG



Christian  
Zwahlen

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Salvatore  
Fasciana

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, compte de résultat et annexe) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

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 l'emploi du bénéficiaire ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Berne, le 20 février 2024

GFELLER + PARTNER AG



Christian  
Zwahlen

Expert-réviseur agréé  
(Réviseur responsable)



Salvatore  
Fasciana

Expert-réviseur agréé

# Anhang

## **Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

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

### *Stetigkeit der Darstellung:*

Im Berichtsjahr wurde die Jahresrechnung neu gestaltet, deshalb ist die Vergleichbarkeit zu den Vorjahren nur eingeschränkt möglich.

## **Annexe**

### **Indications relatives aux principes appliqués dans les comptes annuels**

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux prescriptions de la loi suisse, en particulier des articles sur l'obligation de tenir une comptabilité et de présenter des comptes du code des obligations (art. 957 à 962).

#### *Permanence de la présentation :*

Au cours de l'année sous revue, les comptes annuels ont été remaniés, c'est pourquoi la comparabilité avec les années précédentes n'est possible que de manière limitée.

## Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

<b>Forderungen</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200 830	190 573
Übrige kurzfristige Forderungen	4 867 286	3 083 972
<i>Div. Guthaben bei Swisslife, PVS, VST</i>	<i>455 085</i>	<i>326 264</i>
<i>Heiz- und Nebenkosten</i>	<i>4 412 200</i>	<i>2 757 708</i>
<b>Total</b>	<b>5 068 116</b>	<b>3 274 545</b>

Hierbei handelt es sich insbesondere um Heiz- und Nebenkosten gegenüber Mietern. Auf eine detaillierte Aufteilung zwischen Forderungen gegenüber Dritten und Genossenschafter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

<b>Anlagen im Bau (Sachanlagen)</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Baden Brisgi	2 063 585	658 364
Bern Tiefenau	1 856 634	480 035
Schwarzenburg	2 279 375	946 157
Zofingen II	358 453	84 260
Thalwil	967 084	218 483
<b>Total</b>	<b>7 525 131</b>	<b>2 387 299</b>

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
gegenüber Dritten	1 796 730	906 432
gegenüber Genossenschafter und Organe	84 438	71 942
<b>Total</b>	<b>1 881 168</b>	<b>978 374</b>

<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
gegenüber Dritten	973 530	973 530
gegenüber Genossenschafter und Organe	–	–
<b>Total</b>	<b>973 530</b>	<b>973 530</b>

<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Vorauszahlungen Miete	1 397 190	841 015
Mieter Akontozahlungen NK	5 163 924	3 469 892
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	58 832	–
<b>Total</b>	<b>6 619 946</b>	<b>4 310 907</b>

Auf eine detaillierte Aufteilung zwischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Genossenschafter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
gegenüber Dritten	330 089	398 832
gegenüber Genossenschafter und Organe	20 000	20 000
<b>Total</b>	<b>350 089</b>	<b>418 832</b>



## Indications et explications relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

<b>Créances</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	200 830	190 573
Autre créances à court terme	4 867 286	3 083 972
<i>div. créances chez Swisslfe, PVS Graphis, VST</i>	455 085	326 264
<i>des frais de chauffage et accessoires</i>	4 412 200	2 757 708
<b>Total</b>	<b>5 068 116</b>	<b>3 274 545</b>

Il s'agit en particulier des frais de chauffage et accessoires incombant aux locataires. Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les créances envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons de fond.

<b>Immeubles en cours de construction (Immobilisations corporelles)</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Baden Brisgi	2 063 585	658 364
Bern Tiefenau	1 856 634	480 035
Schwarzenburg	2 279 375	946 157
Zofingen II	358 453	84 260
Thalwil	967 084	218 483
<b>Total</b>	<b>7 525 131</b>	<b>2 387 299</b>

<b>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
envers des tiers	1 796 730	906 432
envers les associés et les organes	84 438	71 942
<b>Total</b>	<b>1 881 168</b>	<b>978 374</b>

<b>Dettes à court terme</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
envers des tiers	973 530	973 530
envers les associés et les organes	–	–
<b>Total</b>	<b>973 530</b>	<b>973 530</b>

<b>Autre dettes à court terme</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Payements anticipés de loyer	1 397 190	841 015
Acompte des locataires	5 163 924	3 469 892
Autre dettes à court terme	58 832	–
<b>Total</b>	<b>6 619 946</b>	<b>4 310 907</b>

Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les dettes envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons de fond.

<b>Passifs de régularisation</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
envers des tiers	330 089	398 832
envers les associés et les organes	20 000	20 000
<b>Total</b>	<b>350 089</b>	<b>418 832</b>

<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypotheken)	229 406 320	217 329 850
<i>gegenüber Dritten (UBS, Migrosbank, ZKB, Raiffeisen, FdR)</i>	118 281 320	77 704 850
<i>gegenüber Genossenschafter und Organe (CS, Bank Cler)</i>	111 125 000	139 625 000
Übrige langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1 121 732	1 328 960
<i>gegenüber Dritten (Kautionen, Obligationen)</i>	33 732	56 960
<i>gegenüber Genossenschafter und Organe (Obligationen)</i>	1 088 000	1 272 000
<b>Total</b>	<b>230 528 052</b>	<b>218 658 810</b>

<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Mieteranteile	90.0% 6 192 860	89.2% 6 167 230
Nichtmieteranteile	10.0% 684 350	10.8% 747 130
<b>Total</b>	<b>6 877 210</b>	<b>6 914 360</b>

<b>Unterhaltsaufwand</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Personalaufwand (Betriebspersonal)	1 064 223	969 756
Unterhalt	3 308 899	2 391 904
<b>Total</b>	<b>4 373 122</b>	<b>3 361 660</b>

<b>Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	29	30

<b>Baurechtszinsaufwand</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Restverpflichtung Liegenschaft Büro Bern: Vertragsdauer bis Ende Februar 2069	1 067 713	1 090 924

<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Liegenschaften (Buchwert)	249 069 709	242 595 008

<b>Anleiheobligationen (in CHF)</b>				
<b>Zinssätze / Fälligkeiten</b>	<b>2024–2025</b>	<b>2026–2027</b>	<b>2028 ff</b>	<b>Total</b>
0–1 %	385'000	155 000	122 000	<b>662 000</b>
1–2 %	172'000	185 000	43 000	<b>400 000</b>
2–3 %	–	–	32 000	<b>32 000</b>
3–4 %	–	–	–	<b>–</b>
<b>Total</b>	<b>557'000</b>	<b>340 000</b>	<b>197 000</b>	<b>1 094 000</b>

<b>ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Auflösung Rückstellungen	–	20 196
Fördergelder / Subventionen (Lotzwil / Zollikofen)	17 952	–
Verkauf Fahrzeug	6 200	2 499
Verschiedene unwesentliche Posten	–	7 065
<b>Total</b>	<b>24 152</b>	<b>29 760</b>

<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Dettes Bancaires à long terme	229 406 320	217 329 850
<i>envers des tiers (UBS, Migrosbank, ZKB, Raiffeisen, FdR)</i>	118 281 320	77 704 850
<i>envers les associés et les organes (CS, Bank Cler)</i>	111 125 000	139 625 000
Autre dettes à long terme portant intérêt	1 121 732	1 328 960
<i>envers des tiers (cautions, obligations)</i>	33 732	56 960
<i>envers les associés et les organes (obligations)</i>	1 088 000	1 272 000
<b>Total</b>	<b>230 528 052</b>	<b>218 658 810</b>

<b>Capital social</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Parts des associés locataires	90.0% 6 192 860	89.2% 6 167 230
Parts des associés no-locataires	10.0% 684 350	10.8% 747 130
<b>Total</b>	<b>6 877 210</b>	<b>6 914 360</b>

<b>Côûts d'entretien</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Charges de personnel d'exploitation	1 064 223	969 756
Entretien	3 308 899	2 391 904
<b>Total</b>	<b>4 373 122</b>	<b>3 361 660</b>

<b>Personnel</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle	29	30

<b>Coûts de contrat de superficie</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Obligation résiduelle de l'immeuble du bureau de Berne: durée du contrat jusqu'à fin février 2069	1 067 713	1 090 924

<b>Actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Valeur comptable des immeubles	249 069 709	242 595 008

<b>Emprunts par obligations</b>				
<b>Taux/Echéances</b>	<b>2024-2025</b>	<b>2026-2027</b>	<b>2028ff</b>	<b>Total</b>
0-1 %	385 000	155 000	122 000	<b>662 000</b>
1-2 %	172 000	185 000	43 000	<b>400 000</b>
2-3 %	-	-	32 000	<b>32 000</b>
3-4 %	-	-	-	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>557 000</b>	<b>340 000</b>	<b>197 000</b>	<b>1 094 000</b>

<b>Postes du compte de résultat extraordinaires, uniques et hors période</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Dispositions des dissolutions	-	20 196
Suventions (Lotzwil/Zollkofen)	17 952	-
Vente véhicule	6 200	2 499
Divers postes de faible importance	-	7 065
<b>Total</b>	<b>24 152</b>	<b>29 760</b>

## Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes

<b>Zur Verfügung der Delegiertenversammlung</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Gewinnvortrag	30 002	42 791
Jahresgewinn	77 204	7 711
<b>Total</b>	<b>107 206</b>	<b>50 502</b>

<b>Antrag des Verwaltungsrates</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Bilanzgewinn	107 206	50 502
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-4 000	-3 000
./. Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals (Zinssatz 2023: 0.75 % / Zinssatz 2022: 0.25 %)	-52 500	-17 500
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>50 706</b>	<b>30 002</b>

## Proposition du Conseil d'Administration concernant la répartition du bénéfice net

<b>A disposition de l'assemblée des délégués</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Report de bénéfice	30 002	42 791
Bénéfice	77 204	7 711
<b>Total</b>	<b>107 206</b>	<b>50 502</b>
<hr/>		
<b>Proposition du Conseil d'Administration</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Bénéfice au Bilan	107 206	50 502
./. Attribution aux réserves légales	-4 000	-3 000
./. Intérêt sur le capital social (taux 2023: 0.75 % /taux 2022: 0.25 %)	-52 500	-17 500
<b>Report à nouveau</b>	<b>50 706</b>	<b>30 002</b>

# Statistik/Statistique

## Mitgliederbestand/Membres

	<b>Mieter Locataires</b>	<b>Nichtmieter Non locataires</b>	<b>Total</b>
per/au 01.01.2023	1 192	72	1 264
Abgänge/Départs	-86	-2	-88
Zugänge/Arrivées	+120	+12	+132
per/au 31.12.2023	1 226	82	1 308

Bemerkung: Die rege Bautätigkeit der Graphis (Abbruch und Erstellung von Neubauten, Zukäufe) führt zu Schwankungen beim Mitgliederbestand.

Remarque: l'intense activité de construction de Graphis, principalement les rénovations sous forme de démolition-reconstruction, entraîne des fluctuations de l'effectif des membres.

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

Siedlung Colonie	Kt.	Laden Magasin	Büro Bur.	Bastel- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôts	Studio	1 2/2L		2 2/2L		3 3/3L		3 3/4L		4 4/4L		5 5/5L		Total Wohnungen Total logements	Garagen Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage	Mopedplätze Pl. Parcage deux-roues	
							2 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces	4 pièces	5 pièces, Labo	5 pièces	6 pièces	6 pièces	6 pièces								
Genève I gp 2-8	GE	2	4		4		61		59										120	20	60		64	
Genève II cp 10-20	GE								44										90				62	
Genève III/IV Baluacre	GE				3	32	48	48	16	16									160	36	48		38	
Genève VIII Vidollet	GE	5																	32					
Fribourg	FR				2	10	1	1	36	1									49				29	
Bern Tiefenau	BE		1	3	4		33	33	15	30	12								123	24	43		11	
Bern Wydenfeldstr	BE		1																0				1	
Blütberg	BE					4	3			7									49				27	
Lotzwil	BE		1	10	1				6	6									34				20	
Schönbühl	BE		10				1	2	11										30				7	
Zollikofen Bernstr.	BE					4	21	4	4										41				3	
Zollikofen Melenstr.	BE				7	4	10	7	15	8	1	2							47	18			63	
Gerlafingen	SO			9			9		9	15									33				7	
Allschwil Heuwinke	BL				3	1		14	31										65				1	
Brugg I am Rain	AG		4	2				9	17	1									43				1	
Brugg II Danienstr.	AG																		28				16	
Aarau/Rohr	AG					3		14	12										44				8	
Zofingen I Rottestr.	AG			3		3		7	8										30				8	
Zofingen II Gotthelfstr.	AG				1	4	1	7	8	11	4	1							36	8			6	
Glattbrugg	ZH	1		1		9	3	6	32	7	16								73	24			12	
Schönen Garden	ZH		2	6		1		25	41										108				15	
Thalwil	ZH		1		2		23	17	12	6	6	2							66	13			5	
Uetikon	ZH								6	12									18				11	
Arbon I Landquartstr.	TG								3	6									9				6	
Arbon II Brunstr.	TG								8										8				2	
Arbon III Berglistr.	TG							6	6	4	2								18	6				
Arbon IV Rehweg	TG					3	4		8	4	4								23	8			12	
Chur	GR					2	6		8	6	2								24				20	
Total		9	14	44	24	6	52	33	231	173	312	117	199	34	77				1401	157	781		368	64

Siedlung	Erstellungsjahr	Gebäude	Versicherungssumme/ Valeur assurée des bâtiments per/ au 31.12.2023	Parzellen-Fläche surface des parcelles	Total m <sup>2</sup>
Gruppe d'habitation	Année de construction	Immeuble	Total (CHF)		
<b>Aarau-Rohr</b>	2018; Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Grabenstrasse 15 Grabenstrasse 17 Grabenstrasse 19 Einstellhalle /parking	3 718 000 4 324 000 3 473 000 2 472 000 3 435 000 1 655 000	5 915	
<b>Allschwil</b>	2021; Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Heuwinkelstrasse 15 /17 Heuwinkelstrasse 15 a Heuwinkelstrasse 17 a Eschenstrasse 6 Pappelstrasse 44	<b>Total</b> 18 580 000 32 000 1 682 000 64 000 8 142 000	1 382 3 198	<b>5 915</b>
<b>Arbon</b>	1948 1948 1950 1950 1959 1967 1973	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 45 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ parking	<b>Total</b> 2 013 000 1 673 000 1 885 000 1 911 000 2 342 000 2 367 000 1 355 000	1 293 698 1 761 3 059	<b>4 580</b>
<b>Bern</b>	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 / parking	<b>Total</b> 1 930 400 1 720 800 1 720 800 1 285 100 1 720 800 1 285 100 1 285 100 1 720 800 1 285 100 2 294 400 1 285 100 1 720 800 1 290 600 1 930 400 2 294 400 2 294 400 2 294 400 2 294 400 2 151 000	13 892	<b>6 811</b>
	1993		<b>Total</b> 33 803 900		<b>13 892</b>



Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme/ Valeur assurée des bâtiments per/au 31.12.2023 Total (CHF)	Parzellen-Fläche surface des parcelles Total m <sup>2</sup>
Brugg I	2021: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Am Rain 7 Zurzacherstrasse 52 a, b, c	21 000 000	4 012
			<b>Total</b>	<b>7 511</b>
Brugg II	1972	Dahlienstrasse 7a./b Einstellhalle / parking	8 237 000	3 499
			<b>Total</b>	<b>7 511</b>
Bützberg	1989–92	Südstrasse 2 Südstrasse 4 Südstrasse 6 Südstrasse 8 Südstrasse 10 Südstrasse 12 Einstellhalle / parking	2 757 700	7 591
			<b>Total</b>	
Chur	1950	Wiesentalstrasse 63 Wiesentalstrasse 65	2 185 232	2 454
			<b>Total</b>	
Fribourg	1948	Rte de Bertigny 22 Rte de Bertigny 24 Rte de Bertigny 26 Rte de Bertigny 28 Rte de Bertigny 30 Rte de Bertigny 32	1 912 300	3 554
			<b>Total</b>	
			<b>Total</b>	<b>3 554</b>

Siedlung Groupe d habitation	Erstlingsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme / Valeur assurée des bâtiments per / au 31.12.2023 Total (CHF)	Parzellen-Fläche surface des parcelles Total m <sup>2</sup>
Gerlafingen	1990 – 92	Tiefmattstrasse 6 Tiefmattstrasse 8 Tiefmattstrasse 10 Einstellhalle / parking	3 256 588 3 226 301 3 211 381 1 181 664 <b>Total</b> 10 875 934	5 776 <b>5 776</b>
Genève I II III IV VIII	1951 1949 1972 1952 1955	Grand-Pré 2–8 Grand-Pré 10–20 Einstellhalle / parking Elisabeth Baulacre 5–11 Vidollet 5–7	41 055 829 32 960 250 1 817 808 38 703 766 11 123 020 <b>Total</b> 125 660 673	6 261 3 590 7 071 2 103 <b>19 025</b>
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Bruggackerstrasse 40 Bruggackerstrasse 42 Thalackerstrasse 91 Garagen	2 794 705 2 469 408 2 678 905 1 306 379 1 697 701 1 670 140 2 645 809 110 178 <b>Total</b> 15 373 225	3 790  639 538 1 322 <b>6 289</b>
Lotzwil	1984 – 85  1986 – 88	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle / parking Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	2 206 200 2 559 200 2 195 200 995 400 2 426 800 2 437 800 1 941 400 <b>Total</b> 14 762 000	5 995      <b>5 995</b>

Siedlung Groupe d habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme/ Valeur assurée des bâtiments per/au 31.12.2023 Total (CHF)	Parzellen-Fläche surface des parcelles Total m <sup>2</sup>
Schwamen- dingen	2014: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Altwiesenstrasse 82-86	10 473 171	10 006
		Altwiesenstrasse 92-96	10 473 171	
		Altwiesenstrasse 102-106	11 300 000	
		Dübendorfstrasse 143-145	16 933 464	
		Einstellhalle Altwiesenstr. 78	7 066 634	
		<b>Total</b>	<b>56 246 440</b>	<b>10 006</b>
Schwarzenburg	1984-86	Heckenweg 3	2 426 800	5 078
		Heckenweg 4	1 698 800	
		Heckenweg 6	1 698 800	
		Heckenweg 5	2 024 200	
		Heckenweg 7	2 024 200	
		Heckenweg 4a	1 213 400	
		EH/parking Heckenweg 6a	66 200	
		<b>Total</b>	<b>11 152 400</b>	<b>5 078</b>
Thalwil	1951 1955 1951 1955	Bauackeweg 19-23	5 798 826	6 301
		Albisstrasse 38-42 (inkl. Einstellh./parking)	5 938 740	
		Dorfstrasse 68 + 70 + 72	7 088 683	
		Friedhofstrasse 25	2 203 463	
		<b>Total</b>	<b>21 029 712</b>	<b>6 301</b>
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5	2 425 313	3 104
		Schöneggstrasse 11	2 425 313	
		<b>Total</b>	<b>4 850 626</b>	<b>3 104</b>

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme/ Valeur assurée des bâtiments per/au 31.12.2023 Total (CHF)	Parzellen-Fläche surface des parcelles Total m <sup>2</sup>
Zofingen I	2012: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Rotfarbstrasse 9	3 770 000	3 857
		Rotfarbstrasse 11	4 500 000	
		Rotfarbstrasse 16 EH/parking Rotfarbstr. 18	3 222 000 1 190 000	
		<b>Total</b>	<b>15 107 313</b>	<b>3 857</b>
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8	1 979 000	4 038
		Gotthelfstrasse 10	1 748 000	
		Gotthelfstrasse 12	1 748 000	
		Gotthelfstrasse 14	1 979 000	
		Garagentrakte/Garages	294 000	
		<b>Total</b>	<b>7 748 000</b>	<b>4 038</b>
Zollikofen I	2003-05	Bernstrasse 98	5 205 400	3 610
		Bernstrasse 98a	4 627 000	
		Bernstrasse 100	4 048 700	
		EH Bernstrasse 92a	2 024 300	
		<b>Total</b>	<b>15 905 400</b>	<b>3 610</b>
Zollikofen II München- buchsee	1960	Meienstrasse 9	5 923 600	2 888
		Meienstrasse 11	5 923 600	
		EH Waldstrasse 15	1 588 500	
		<b>Total</b>	<b>13 435 700</b>	<b>10 346</b>
		<b>Total</b>	<b>472 936 956</b>	<b>135 733</b>



E-Mail persönlich:

**Hauptsitz Bern:**

**michael.blunschi@graphis.ch**

**michael.tschofen@graphis.ch**

**ursula.neuhaus@graphis.ch**

**rené.rufener@graphis.ch**

**renate.kaderli@graphis.ch**

**dolores.greco@graphis.ch**

**adua.mancini@graphis.ch**

**marianna.vescovi@graphis.ch**

**chantal.hofstetter@graphis.ch**

**luana.mauerhofer@graphis.ch**

**melanie.rohner@graphis.ch**

Webseite

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

Druck auf chlorfrei gebleichtem Papier  
Imprimé sur papier cellulose blanc sans chlore

