

Bau- und
Wohngenossenschaft

Grophis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2013

Jahresbericht und Jahresrechnung

Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2013

Umschlagbild Image en couverture

Ausschnitt der Siedlung Rohr (Aarau) / Vue partielle de la groupe Rohr (Aarau)

Am 14. Juni 2014, anlässlich der **62. Delegiertenversammlung**, werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.
Le 14 juin 2014, à l'occasion de la **62^e assemblée des délégués**, les délégués Graphis visiteront cette groupe.

Graphis-Siedlung Rohr (Aarau) in Zahlen Groupe Rohr (Aarau) en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 5903 m² / Surface des parcelles: 5903 m²

Pilatusstrasse 4, 6, 8, 10 und 12

Baujahr	1950
Année de construire	1950

12 x 3-Zimmer-Wohnungen
18 x 4-Zimmer-Wohnungen

Total 30 Wohnungen / appartements

22 Autoabstellplätze im Freien / places de parcage non couvertes



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 aus der Verwaltung/Rapport de l'administration	8/9
Projekte/Projets	26/27
Grössere Unterhaltsarbeiten/Travaux importants d'entretien	32/33
Personelles/Personnel	34/35
Dienstjubiläum/Ancienneté de service	36/37
Totentafel/Nécrologie	38/39
Bilanz/Bilan	42/43
Erfolgsrechnung/Compte de résultats	44/45
Verteilung des Einnahmenüberschusses/Répartition du résultat net	46/47
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	48
Rapport de la commission de gestion	49
Bericht der Revisionsstelle/Rapport de l'organe de révision	50/51
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2013	52
Explications concernant les comptes de 2013	53
Statistik/Statistique	60

Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative

1. Verwaltungsrat/Conseil d'administration

Präsident/Président Aberegg Beat, Ortbühlweg 96E, 3612 Steffisburg

Vizepräsident/
Vice-président Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève

Mitglieder/
Membres Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
(ab 1. Juli 2013)
Carl Corina, 7000 Chur (bis 15. Juni 2013)
Herminjard Philippe, 1202 Genève (bis 15. Juni 2013)
Ingold Beat, Dübendorfstrasse 147, 8051 Zürich
Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg
Wälchli Fritz, Schöneeggstrasse 11, 8707 Uetikon am See

Protokollführer/
Secrétaire Heinz Berger, Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern

2. Geschäftsführung/Direction

Geschäftsführer/
Directeur Heinz Berger

Büro Bern/
Bureau de Berne Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern
Telefon 031 301 07 02/Fax 031 301 12 47
Website: www.graphis.ch
E-Mail: info@graphis.ch

Büro Genève/
Bureau de Genève Grand-Pré 8, 1202 Genève bis Juli 2012
Seit Juli 2012: Privera SA (Mandatsträgerin)
Telefon 022 710 77 00/Fax 022 710 77 01

3. Geschäftsprüfungskommission/Commission de gestion

Präsident/Président Lehmann Pierre, Baulacre 7, 1202 Genève

Mitglieder/
Membres Barbey-Specht Doris, 4123 Allschwil (bis 15. Juni 2013)
Elias Xara, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil (ab 1. Juli 2013)
Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

4. Revisionsstelle/Organe de révision

Gfeller + Partner AG, Amthausgasse 6, 3000 Bern 7

Gedanken des Präsidenten

Freuen wir uns am Erreichten – und ruhen wir uns nicht aus ...

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer
Sehr geehrte Damen und Herren

Obwohl mir als Präsident der Graphis auch im vergangenen Jahr das Eine oder Andere Kopfschmerzen verursacht hat, verzichte ich darauf, in diesem Jahresbericht darüber zu lamentieren. Streichen wir mal das Positive heraus!

Im letzten Geschäftsbericht konnte ich von der Aufrichtefeier in Zofingen schreiben. Nun kam 2013 die logische Folge nach diesem Ereignis: Wir konnten die ersten Wohnungen in der neu erbauten Siedlung Zofingen I (Rotfarbstrasse) unseren Mietern übergeben. Erfreulich ist dabei die Tatsache, dass unter den Erstmietern auch vereinzelt Personen zu finden sind, die noch in der «alten» Siedlung wohnten und nun zurückgekehrt sind.

Das Projekt Triologie in Zofingen ist ein Bijou. Der Wohnungsstandard entspricht voll und ganz den heutigen Bedürfnissen und wird es, dank der vorausschauenden Planung und Umsetzung, auch noch eine ganze Weile bleiben. Zudem ist es ein ökologisch wertvoller Beitrag, den die Graphis für unsere Nachfahren leistet. In Zofingen I haben wir auf dem Dach das erste «Solarkraftwerk der Graphis» in Betrieb genommen, dem noch im selben Jahr in Schwamendingen ein zweites folgte.

So viel zum «freuen», und nun zum «nicht ausruhen...»:

Schwamendingen ist trotz einigen Steinen, die im Weg lagen, auf gutem Kurs. Es wird interessant sein zu beobachten, wie diese neu erstellten Wohnungen auf dem Markt ankommen. Sie haben ja zum Teil für eine Wohnbaugenossenschaft unkonventionelle Grundrisse! Ich bin jedoch überzeugt, dass auch dieses Projekt nach Abschluss Grund zum Freuen geben wird, ebenso wie das kürzlich gestartete Projekt in Rohr.

Auf den nachfolgenden Seiten werden Sie noch mehr zu den bevorstehenden Aufgaben lesen. Wir im Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission und in der Geschäftsleitung sind bestrebt, bei den anstehenden Projekten nach den bestmöglichen Lösungen für die Graphis zu suchen. Das heisst zum Beispiel in Genf, nicht «nur» die notwendigen Leitungssanierungen anzugehen, sondern auch noch weitere bauliche Verbesserungen anzupacken. Oder in Brugg I: Um ein nachhaltigeres Projekt bei den Ersatzbauten auszuarbeiten, müssen mehrere Parteien involviert werden, was leider dann auch mehr Zeit braucht, oder, oder ...

Propos du président

Réjouissons-nous de nos réalisations mais ne nous reposons pas sur nos lauriers !

Madame, Monsieur,
Chères et chers associés,

Même si durant l'année écoulée une chose ou l'autre m'a donné une fois de plus du fil à retordre comme président, je ne me répandrai pas en lamentations dans le présent rapport annuel et soulignerai plutôt les aspects positifs.

Dans le dernier rapport, j'ai évoqué la fête du bouquet à Zofingue. Or donc, 2013 a connu la suite logique de cet événement: nous avons été à même de remettre à nos locataires les premiers appartements de la reconstruction du groupe de Zofingue I, à la Rotfarbstrasse. Avec, en prime, l'heureuse surprise de voir parmi nos premiers locataires l'un ou l'autre de nos anciens habitants nous ayant rejoints.

Le projet Trilogie, à Zofingue, est une merveille. Les appartements répondent aux normes les plus récentes, et ce pour un bon bout de temps encore grâce à une planification et à une mise en œuvre prévoyantes. Qui plus est, Graphis fournit une précieuse contribution sur le plan écologique à nos descendants. En effet, à Zofingue I, nous avons mis en service sur le toit de l'immeuble la première «centrale solaire de Graphis», laquelle a été suivie la même année encore d'une deuxième installation à Schwamendingen.

Mais passons du «se réjouir» au «ne pas se reposer...»

En dépit de quelques complications, Schwamendingen est sur la bonne voie. Nous attendons non sans intérêt de voir quelle sera la demande pour ces nouveaux appartements. Ils comprennent parfois des sections horizontales non classiques pour une coopérative d'habitation. Je suis toutefois convaincu qu'une fois terminé ce projet sera une source de satisfaction, à l'instar de celui qui a débuté récemment à Rohr.

En lisant les pages qui suivent, vous en saurez davantage sur les tâches qui nous attendent. Nous autres membres du conseil d'administration, de la commission de gestion ou de la direction nous efforçons, dans les projets en cours, de tirer le meilleur parti pour Graphis. En d'autres termes, à Genève par exemple, nous ne ferons pas que nous attaquer aux réhabilitations de conduites nécessaires mais aborderons d'autres améliorations constructives. Ou à Brugg I, il s'agira de trouver un plus grand nombre de partenaires afin d'élaborer un projet de reconstruction pérenne, ce qui, fait regrettable, demandera plus de temps. Ou...ou...

Sie sehen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, es steht einiges an in «unserer» Graphis. Wenn wir den Nachfahren nicht als nicht vorausschauende, egoistisch denkende Generation in Erinnerung bleiben wollen, gibt es keinen anderen Weg als den der laufenden Erneuerung. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Geschäftsleitung sind gewillt, diesen Weg zu gehen – unterstützen Sie uns dabei!

Dankeswort

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

Ihr Präsident, Beat Aberegg

Vous le voyez, chères et chers associés, «notre» Graphis a du pain sur la planche. Si nous ne voulons pas laisser à la postérité le souvenir d'une génération égoïste et imprévoyante, nous n'avons pas d'autre issue que le renouvellement de notre parc immobilier. Le conseil d'administration, la commission de gestion et la direction sont disposés à emprunter cette voie, et comptent sur votre appui!

Remerciements

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

Beat Aberegg, président

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2013 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über den Geschäftsgang verschaffen.

Auch im 2013 verlief das Tagesgeschäft zum Teil hektisch. Die Kontakte der Verwaltung mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, mit Mieterinnen und Mietern waren wiederum vielfältig und zahlreich. Spürbar wird, dass vermehrt eine neue, junge Generation von Mietern nach bezahlbarem Wohnraum nachsucht. Das ist nicht immer ganz einfach. Es gibt unter diesen Mietern eine nicht unerhebliche Zahl von Personen, denen wir die elementaren Verhaltensregeln in einem Mehrfamilienhaus oft mehrmals und mit Nachdruck erklären müssen.

Auf der anderen Seite kommen viele Graphis-Siedlungen ins Alter. Sie wurden vor rund 30 Jahren saniert. Nun zeigen die Gebäude und Einrichtungen (Küche, Bad, Leitungen, Boiler, Heizungen usw.) Ermüdungserscheinungen. Damit steigt der Aufwand für Betreuung und Unterhalt.

Geprägt wurde das Jahr vom Erstbezug der Siedlung Zofingen I (Rotfarbstrasse). Das ist die erste Siedlung der Graphis, welche eine alte Siedlung aus den 50er-Jahren ersetzt.

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates

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

Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben im Februar 2014 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zuhanden der Delegierten einen Bericht erstellt.

Veränderungen im Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission

Aufgrund von Wohnortswechsels ergaben sich im Verwaltungsrat zwei Veränderungen, die per Delegiertenversammlung vom 15. Juni 2013 wirksam wurden. An der VR-Sitzung vom 7. Dezember 2012 hat Herr Philippe Herminjard aus dem vorgenannten Grund leider seine Demission per DV 2013 eingereicht. Das Gleiche gilt für Corina Carl, welche am 2. Mai 2013 demissionierte. Mit den anstehenden Wechsels im Verwaltungsrat waren auch personelle Änderungen in der Geschäftsprüfungskommission verbunden.

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2013 de l'administration a pour but de vous livrer un aperçu de notre coopérative et de la marche des affaires.

En 2013 comme durant l'année précédente, les affaires courantes ont connu un rythme soutenu. Une fois de plus, les contacts avec les associés et les locataires ont été variés et nombreux. L'arrivée d'une nouvelle génération de locataires à la recherche d'appartements abordables est perceptible. Ce n'est pas toujours facile. Parmi ces jeunes locataires, il y a un nombre certain de personnes auxquelles nous devons expliquer, souvent à de réitérées reprises et avec fermeté, les règles élémentaires de comportement dans un immeuble locatif.

Par ailleurs, beaucoup parmi les groupes d'habitation de Graphis prennent de l'âge. Ayant été rénovés il y a une trentaine d'années, les bâtiments et installations, cuisine, salle de bain, conduites, bouilleur (chauffe-eau), chauffages, etc., montrent des signes de fatigue. D'où l'augmentation des frais d'entretien et de maintenance.

L'année considérée aura été marquée par la première occupation de l'immeuble du groupe de Zofingue I sis à la Rotfarbstrasse. C'est le premier groupe d'habitation de Graphis qui remplace un bâtiment datant des années 50.

Conseil d'administration et commission de gestion

Activités du conseil d'administration

Lors de quatre séances une fois de plus, le conseil d'administration (CA) a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes, notamment en matière de stratégie, adoption du budget et des comptes annuels, planification financière, admission de membres et exclusion d'associés, gestion prévisionnelle du personnel, projets de rénovation, projets de construction, etc.

Activités de la commission de gestion

Les membres de la commission de gestion (CdG), qui assistent régulièrement aux séances du CA, ont procédé en février 2014 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

Changements au CA et à la CdG

Suite à des changements de domicile, deux mutations au sein du conseil d'administration ont pris effet à partir de l'assemblée des délégués du 15 juin 2013. Lors de la séance du CA du 7 décembre 2012, M. Philippe Herminjard, invoquant ce motif, avait présenté sa démission pour l'AD de 2013. Pour la même raison, Mme Corina Carl s'était retirée le 2 mai 2013. Les changements en suspens au CA ont eu des répercussions sur la composition de la commission de gestion.

Demission aus dem Verwaltungsrat: Philippe Herminjard, Mietervertreter Genève

Im Jahr 1994 wählte die Delegiertenversammlung Herrn Philippe Herminjard als Vertreter der Genfer-Siedlung in den Verwaltungsrat. 19 Jahre lang hat er sein Wissen und viel Zeit der Graphis zur Verfügung gestellt. Seine soziale Einstellung und Weitsicht kamen uns allen zu gut. Er verstand es, die Probleme der Graphis rasch zu erfassen und zu analysieren. Wir alle profitierten von seinen langjährigen Erfahrungen. Mit den Mitgliedern des Siedlungskomitees Genf stand er in engem Kontakt und hatte für die Anliegen der Mieter stets ein offenes Ohr. Sein hoher Sachverstand und seine Kompetenz brachten ihm grosses Ansehen.

Für dies alles danken wir ihm, ebenso für die loyale, langjährige und treue Arbeit an vorderster Front. Herr Herminjard scheidet infolge Wohnortswechsel aus dem Verwaltungsrat aus; so wollen es die Statuten. Wir danken Herrn Herminjard bestens und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Demission aus dem Verwaltungsrat: Corina Carl, Mietervertreterin Chur

2006 wählte die Delegiertenversammlung Frau Corina Carl als Vertreterin der Churer Siedlungen in den Verwaltungsrat. Gleichzeitig präsidierte sie etliche Jahre das Siedlungskomitee von Chur. Sie hatte sich rasch in die Verwaltungsratsgeschäfte eingearbeitet und sich mit viel Engagement eingebracht. Als Präsidentin der Siedlung Chur hat sie sich mit ebenso viel Herzblut für die Anliegen der Bewohnerschaft eingesetzt. Frau Carl scheidet ebenfalls infolge eines Wohnortswechsels aus dem Verwaltungsrat aus. Wir danken Frau Carl für ihren Einsatz und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.



Wechsel von der Geschäftsprüfungskommission in den Verwaltungsrat:

2003 wurde Frau Doris Barbey, Mietervertreterin Allschwil, in die Geschäftsprüfungskommission gewählt. An der Delegiertenversammlung vom 15. Juni 2013 wurde Frau Barbey in den Verwaltungsrat gewählt. Damit können wir weiterhin von ihrem Wissen und den Kenntnissen über die Graphis profitieren.



Neu in die Geschäftsprüfungskommission gewählt:

Am 15. Juni 2013 wählten die Delegierten Frau Xara Elias als Mietervertreterin in die Geschäftsprüfungskommission. Frau Elias wurde 1984 geboren und ist Mutter eines Kindes. Nach einer kaufmännischen Grundausbildung hat sie bei diversen Unternehmen Berufserfahrung gesammelt. Ihre ausserordentliche Sprachgewandtheit kommt ihr bei ihrer Arbeit auf dem Migrationsamt Basel-Stadt sehr zugute. Zur Zeit studiert sie berufsbegleitend Betriebswissenschaft. Sie wohnt in der Graphis-Siedlung Allschwil. In die Begebenheiten der Graphis hat sie sich rasch eingearbeitet und leistet in der GPK bereits wertvolle Dienste.

Démision du CA: Philippe Herminjard, représentant des locataires, Genève

En 1994, l'assemblée des délégués avait élu M. Philippe Herminjard au conseil d'administration comme représentant du groupe du bout du lac. Pendant 19 ans, il a mis au service de Graphis ses connaissances et une bonne part de son temps libre. Sa clairvoyance et sa fibre sociale nous manqueront. Il s'entendait à saisir et analyser rapidement les problèmes de Graphis. Nous tous avons bénéficié de sa riche expérience acquise durant toute cette période. M. Herminjard était en contact étroit avec les membres du comité du groupe de Genève et prêtait toujours une oreille attentive aux desiderata des locataires. Sa connaissance des dossiers et ses compétences lui ont valu une grande estime.

Pour tout cela nous le remercions, de même que pour toutes ces années d'engagement loyal et fidèle en première ligne. M. Herminjard quitte le conseil d'administration pour cause de changement de domicile, ainsi le veulent les statuts. Nous le remercions et formons tous nos vœux pour son avenir.

Démision du CA: Corina Carl, représentante des locataires, Coire

En 2006, l'assemblée des délégués a élu Mme Corina Carl au conseil d'administration en qualité de représentante des locataires de notre groupe d'habitation du chef-lieu grison. En même temps, elle a présidé durant pas mal d'années le comité du groupe. Familiarisée très tôt avec les affaires du CA, elle s'était beaucoup impliquée dans ce mandat. En tant que présidente du groupe de Coire, elle s'était engagée corps et âme pour les souhaits des habitants. Mme Carl s'en va elle aussi du conseil d'administration dans la foulée de son changement de domicile. Nous la remercions pour son dévouement et lui présentons nos meilleurs vœux pour l'avenir.



Passage de la commission de gestion au conseil d'administration

Mme Doris Barbey, représentante des locataires à Allschwil, a été élue à la commission de gestion en 2003, et en 2013 au conseil d'administration par l'assemblée des délégués du 15 juin. Ainsi, nous continuerons de bénéficier de ses connaissances de Graphis.



Nouvelle venue à la commission de gestion

Samedi 15 juin 2013, les délégués ont élu Mme Xara Elias comme représentante des locataires à la CdG. Née en 1984, Mme Elias est mère d'un enfant. À l'issue d'une formation de base commerciale, elle a acquis une expérience professionnelle auprès de diverses entreprises. Sa capacité de converser en plusieurs langues est un atout dans son travail auprès de l'Office des migrations de Bâle-Ville. Actuellement, elle suit des études en cours d'emploi de gestion d'entreprise. Elle réside dans le groupe d'habitation de Graphis à Allschwil. Elle s'est très vite initiée aux arcanes de notre coopérative et rend déjà de signalés services à la CdG.

Verwaltung/Geschäftsführung

Die Verwaltungstätigkeit verlief normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unverändert hoch. Das umfangreiche Tagesgeschäft, das Ersatzbauprojekt Schwamendingen sowie die Erstvermietung der 30 neu erstellten Wohnungen in Zofingen I (Rotfarbstrasse) haben den Arbeitsumfang der Verwaltung bestimmt.

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

Erbschaft

Eine ehemalige Mieterin aus Schwamendingen, Frau Ruth Bär-Müller, ist am 5. April 2013 im 87. Altersjahr verstorben und hat die Graphis als Alleinerbin eingesetzt. Es ist sehr schade, dass wir uns für diese uneigennützig und grosszügige Geste nicht mehr persönlich bedanken können. Wir werden Frau Bär in dankbarer Erinnerung behalten.

Personelles in der Verwaltung

Der gestiegene Betreuungsaufwand konnte mit dem vorhandenen Personal nicht mehr zufriedenstellend geleistet werden. Deshalb wurden organisatorische Massnahmen getroffen. Diese führten zur Anstellung dreier Personen mit total 200 Stellenprozenten.



Eintritt von Martin Oertle, Hauswart in Zollikofen

Am 1. April 2013 hat Martin Oertle als Hauswart mit einem 50%-Pensum die Betreuung der Siedlung Zollikofen übernommen. Gleichzeitig übernimmt er die Stellvertretung der Siedlung Bern, welche mit 123 Wohnungen nach Genf die zweitgrösste Graphis-Siedlung darstellt. Herr Oertle ist 1969 geboren, verheiratet, Vater eines Kindes und wohnt in Rüfenacht bei Bern. Als ausgebildeter Maschinenmechaniker EFZ hat er lange Jahre in der Wifag in Bern gearbeitet und dort unter anderem komplizierte CNC-Maschinen bedient. Herr Oertle hat sich in den vergangenen Monaten gut eingearbeitet. Die bessere Betreuung der Siedlung Zollikofen mit den 30 Alterswohnungen ist von den Bewohnerinnen und Bewohner als spürbarer Gewinn bezeichnet worden, was uns sehr freut.

Administration/gestion

L'activité de l'administration s'est déroulée normalement. La charge de travail du personnel est toujours élevée. Plusieurs facteurs ont influé sur la quantité de travail accompli par l'administration: le volume d'affaires généré par l'activité courante, le projet de reconstruction de Schwamendingen et la première location des 30 nouveaux logements construits à Zofingue I, à la Rotfarbstrasse.

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

Legs

Décédée le 5 avril 2013 à 87 ans, une ancienne locataire de Schwamendingen, Mme Ruth Bär-Müller, a légué tous ses biens à Graphis. Nous regrettons vivement de ne plus pouvoir la remercier personnellement pour ce geste généreux et désintéressé. Nous garderons un souvenir ému et reconnaissant de Mme Bär!

Personnel administratif

Il n'a plus été possible d'effectuer de manière satisfaisante le surcroît de travail qui nous échoit avec le personnel dont nous disposons. C'est pourquoi des mesures organisationnelles ont été prises, avec à la clé l'engagement de trois personnes totalisant deux postes permanents et à plein temps.



Entrée de Martin Oertle, concierge à Zollikofen

Le 1^{er} avril 2013, M. Martin Oertle a pris en charge, en qualité de concierge à 50 %, le groupe d'habitation de Zollikofen. Simultanément, il assume la suppléance du groupe de Berne, lequel, avec ses 123 appartements, est le deuxième en grandeur de notre coopérative après Genève. Né en 1969, M. Oertle est marié, père d'un enfant et habite à Rüfenacht, près de Berne. Mécanicien de machines qualifié titulaire d'un CFC, il a travaillé pendant de longues années chez Wifag à Berne, faisant fonctionner notamment des machines-outils compliquées, à commande numérique par ordinateur (CNC). Au cours des derniers mois, M. Oertle s'est très bien rodé. L'amélioration du service de conciergerie au groupe de Zollikofen avec ses 30 logements pour personnes âgées n'a pas échappé aux habitants, qui ont parlé d'un « gain sensible », appréciation qui nous fait plaisir.



Eintritt von Thomas Arnitz, Liegenschaftsassistent

Am 1. Mai 2013 hat Thomas Arnitz als Liegenschaftsassistent die Betreuung der Siedlungen der Region Mitte übernommen. Er ist 1977 geboren, verheiratet, Vater zweier Kinder und wohnt in Hausen bei Brugg (AG). Als ausgebildeter Metallbauschlosser hat er nebst diversen Weiterbildungen auch den Technischen Kaufmann mit eidg. Fachausweis absolviert. Für diese neu geschaffene Stelle bringt er aufgrund seines Werdegangs und reicher Berufserfahrung das nötige Rüstzeug mit, um die vielfältigen Aufgaben, den ein verlängerter Arm der Liegenschaftsverwaltung mit sich bringt, meistern zu können. Herr Arnitz hat sich in den vergangenen Monaten sehr gut eingearbeitet. Die Unterstützung, welche unsere Liegenschaftsbewirtschaftserinnen durch Herrn Arnitz erfahren, möchten wir nicht mehr missen.



Eintritt von Xavier Kindelan, Bauleiter

Am 1. September 2013 hat Xavier Kindelan als Bauleiter die Arbeit bei der Graphis aufgenommen. Er ist 1979 geboren, Vater zweier Kinder und wohnt in Bern. Sein Architekturstudium hat er in Kuba erfolgreich absolviert. In der Schweiz hat er im Anschluss daran zwei Semester an der Hochschule «Technik & Architektur» in Luzern studiert. Bei verschiedenen Anstellungen hat er die nötige Berufserfahrung gesammelt, um die anspruchsvollen Aufgaben bei unserer Bautätigkeit (Ersatzneubauten/Sanierungen usw.) bei der Graphis zu erledigen. Herr Kindelan unterstützt Michael Tschofen, welcher als Architekt der Graphis für die Abwicklung des Entwicklungsleitbildes verantwortlich ist. Er hat sich in den vergangenen Monaten sehr gut eingearbeitet. Die Unterstützung, welche unser Architekt durch Herrn Kindelan erfährt, macht sich deutlich bemerkbar.



Entrée de Thomas Arnitz, assistant de gérance

Le 1^{er} mai 2013, M. Thomas Arnitz a pris en charge, en qualité d'assistant de gérance d'immeubles, les groupes d'habitation de la région Centre. Il est né en 1977, marié, père de deux enfants et réside à Hausen près de Brugg (AG). Serrurier constructeur diplômé, il a, outre diverses formations continues, complété son bagage par un brevet fédéral d'agent technico-commercial. Fort de sa riche expérience et de son parcours professionnels, il est paré pour assumer ce poste nouvellement créé et pour maîtriser la grande diversité des tâches liées à cet outil de gestion immobilière. Au cours des derniers mois, M. Arnitz s'est parfaitement familiarisé avec sa nouvelle fonction. Nous ne voudrions plus nous passer de l'appui opérationnel qu'il fournit à nos gérantes d'immeubles.



Entrée de Xavier Kindelan, chef de chantier

Le 1^{er} septembre 2013, M. Xavier Kindelan a commencé son travail à Graphis comme chef de chantier. Né en 1979, il est père de deux enfants et habite à Berne. Il a achevé avec succès ses études d'architecture à Cuba. En Suisse, il a ensuite durant deux semestres suivi les cours de la haute école spécialisée (HES) de Lucerne – Technique et architecture. Puis il a acquis, dans divers emplois, l'expérience professionnelle qui lui permettra de remplir les tâches exigeantes liées à notre activité de construction, tels les travaux de reconstruction ou les rénovations, par exemple. M. Kindelan assiste Michael Tschofen, l'architecte de Graphis responsable de l'exécution du modèle de développement. Au cours des derniers mois, il s'est très bien mis au courant. L'appui que M. Kindelan apporte à notre architecte est tangible.

Kündigungen mussten 2013 keine entgegengenommen werden.



Beförderung von Michael Tschofen zum stellvertretenden Direktor

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2013 Herrn Michael Tschofen ab dem 1. Januar 2014 zum stellvertretenden Direktor ernannt. Michael Tschofen ist in seiner Funktion als Architekt seit über 5 Jahren verantwortlich für die baulichen Belange der Graphis. Er ist also ein ausgewiesener Kenner unserer Genossenschaft. Wir sind sehr froh, auch in Zukunft auf die wertvollen Dienste von Herrn Tschofen zählen zu dürfen und wünschen ihm weiterhin viel Befriedigung und Erfolg bei seiner Arbeit.

Wohnungswechsel

Im 2013 wurden 101 Wohnungswechsel verzeichnet.

2012 = 187 Wohnungswechsel

2011 = 263 Wohnungswechsel

2010 = 174 Wohnungswechsel

2009 = 171 Wohnungswechsel

2008 = 139 Wohnungswechsel

2007 = 106 Wohnungswechsel

2006 = 98 Wohnungswechsel

Leerwohnungsbestand bei der Graphis

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

Ausschlüsse aus der Genossenschaft / Kündigung durch die Graphis

Im 2013 mussten drei Ausschlüsse mit anschliessender Kündigung ausgesprochen werden. Zwei Mieter in Genf sind ausgezogen. Anstelle die Mietverhältnisse zu kündigen, haben sie andere, uns unbekannt Personen darin wohnen lassen. Dies widerspricht Artikel 48 der Statuten, welcher bestimmt, dass der Mieter in der Wohnung wohnen muss (Wohnsitzpflicht). Andernfalls ist die Wohnung zurückzugeben. Einem weiteren Mieter musste gekündigt werden, weil er die Wohnung verwahrlosen liess.

Siedlungsversammlungen

In den Monaten Mai und Juni 2013 wurden in allen 17 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Glattbrugg bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2012, Jahresbericht 2012, Betriebsrechnung 2012, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

Nous n'avons pas eu de démissions durant l'année considérée.



Promotion de Michael Tschofen comme directeur suppléant

Réuni le vendredi 6 décembre 2013, le CA a nommé M. Michael Tschofen comme suppléant du directeur au 1^{er} janvier 2014. Dans sa fonction d'architecte, Michael Tschofen est depuis plus de cinq ans responsable de toutes les questions relevant du domaine de la construction à Graphis. Notre coopérative n'a donc plus de secret pour lui. Nous sommes très heureux de pouvoir compter à l'avenir sur les précieux services de M. Tschofen et lui souhaitons beaucoup de satisfaction et de succès dans la poursuite de son travail.

Déménagements

Durant l'année passée en revue, nous avons enregistré 101 déménagements, contre

187 en 2012,

263 en 2011,

174 en 2010,

171 en 2009,

139 en 2008,

106 en 2007 et

98 en 2006.

Taux de logements vacants à Graphis

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

Exclusions de la Coopérative – congés notifiés par Graphis

Au cours de l'année considérée, nous avons dû prononcer trois exclusions avec dénonciation consécutive des baux. Deux locataires, à Genève, ont déménagé. Au lieu de donner leur congé, ils ont introduit dans leur appartement d'autres personnes qui nous étaient inconnues, contrevenant ainsi à l'article 48 des statuts, lequel dispose que le locataire est tenu d'occuper les lieux (obligation d'occuper personnellement le logement attribué). Dans le cas contraire, il doit restituer la chose louée. Par ailleurs, nous avons dû résilier le bail d'un autre locataire, car il laissait son appartement se dégrader.

Assemblées de groupe

De mai à juin 2013, une assemblée s'est tenue dans chacun de nos 17 groupes d'habitation. Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués de Glattbrugg (procès-verbal de l'AD de 2012, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, désignation des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes résidentiels.

Delegiertenversammlung

Am 15. Juni 2013 fand die Delegiertenversammlung in Glattbrugg statt. Im wunderschönen altehrwürdigen Zunfthaus zur Meisen in Zürich genossen wir den Anlass. Der offizielle Teil ist reibungslos verlaufen. Alle Anträge wurden angenommen. Dem Siedlungskomitee von Glattbrugg danken wir für die Organisation des Anlasses herzlich.

Verzinsung der Anteilscheine

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt ab 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen¹, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2013 werden die Anteilscheine demnach mit 1,00 % verzinst.

Ich miete, was mir gehört

Heute werden in der Schweiz von den mehr als 1500 Wohnbaugenossenschaften über 160 000 Wohnungen genossenschaftlich verwaltet. Wohnbaugenossenschaften bezeichnen sich als den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Das Modell: Die Mieter sind meistens über Anteilscheine auch Miteigentümer und steuern so einen Teil des Eigenkapitals der Genossenschaft bei. Das Einkommen und das Vermögen der potenziellen Mieter ist bei vielen Genossenschaften ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungsvergabe. Bevorzugt werden Familien und Personen mit tiefen und mittleren Einkommen und einem moderaten Vermögen. Es wird meist auch darauf geachtet, den Wohnraum optimal auszunützen: Eine Vier- oder Fünzimmerwohnung wird deshalb meistens an eine Familie mit Kindern vergeben.

Ursprünglich war der Wohnungsbestand von Wohnbaugenossenschaften auf die klassische Arbeiterfamilie ausgerichtet. Zudem hatten Wohnbaugenossenschaften lange das Image, konservativ und billig zu sein. Doch Ausrichtung und Angebot haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die künftige Herausforderung wird sein, diese Wohnungen an die gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen anzupassen. Es entwickeln sich neue Grundrisskonzepte und ein vielfältiger Wohnungs- und Mietermix, welcher von der studentischen Wohngemeinschaft über die Patchworkfamilie bis zur altersgerechten Wohnung alles umfasst.

Zudem ist auch eine Professionalisierung in der Leitung von Wohnbaugenossenschaften erkennbar.

Genossenschaften wollen aber mehr als nur mit preiswerten Wohnungen im Markt präsent sein. Sie bieten Sicherheit und Kontinuität; Sicherheit in Form einer nicht renditegetriebenen Mietzinspolitik und Kontinuität beim Mietverhältnis. Die Liegenschaften werden werterhaltend gepflegt.

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

Assemblée des délégués

Samedi 15 juin, l'assemblée des délégués (AD) a siégé à Glattbrugg (ZH). Cet événement s'est tenu pour notre plus grand plaisir dans la vénérable et magnifique Maison de la corporation «Zur Meisen», à Zurich. La partie officielle s'est déroulée sans encombre : toutes les propositions ont été acceptées. Nous remercions le comité du groupe local pour l'organisation de nos assises annuelles.

Rémunération des parts sociales

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est désormais à chaque fois inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail¹, publié au début de décembre de l'année respective par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice 2013, un intérêt de 1 % est payé sur les parts sociales.

Je loue ce qui m'appartient

En Suisse, actuellement, plus de 1500 coopératives d'habitation gèrent quelque 160 000 logements selon le principe de l'utilité publique. Les coopératives de construction et d'habitation se considèrent comme une troisième voie entre la location et la propriété. Leur modèle : les résidents en sont le plus souvent simultanément membres et, en souscrivant des parts sociales, ils contribuent à la constitution des fonds propres. Dans de nombreuses coopératives, le revenu et la fortune des locataires potentiels constituent un critère important en matière d'attribution des logements. Sont privilégiées les familles et personnes à bas et moyens revenus et disposant d'une fortune modeste. Autre critère de location, l'occupation optimale des logements : un 4 pièces ou un 5 pièces est la plupart du temps loué à des familles avec enfants.

À l'origine, le parc de logements des coopératives d'habitation était conçu pour la famille ouvrière classique. De plus, les coopératives ont longtemps conservé l'image de logements traditionnels et bon marché. Entretemps, l'orientation et l'offre ont subi une profonde mutation. Le défi du futur consistera à adapter ces logements aux changements sociaux et écologiques. Nous observons l'émergence de nouveaux concepts de plans et d'une grande diversité de logements et de locataires, qui va des communautés d'habitation étudiantes aux logements pour les personnes âgées en passant par les familles recomposées.

Par ailleurs, on constate une professionnalisation de la fonction de direction des coopératives d'habitation.

Les coopératives souhaitent notamment représenter plus que de simples logements bon marché. Elles offrent sécurité et continuité, la sécurité du logement à la faveur d'une politique d'intérêts non axée sur les rendements et la continuité du contrat de bail. L'entretien des immeubles repose sur la conservation de la valeur.

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

Genossenschaftswohnungen sind bis zu 40 % günstiger

Gemäss dem Bundesamt für Statistik kosten Mietwohnungen in der Schweiz netto durchschnittlich CHF 1316 pro Monat. Mit CHF 1123 monatlich sind die Genossenschaftswohnungen 15 % günstiger. Noch grösser ist der Unterschied bei den vor allem von Familien gesuchten Vierzimmerwohnungen: Hier zahlen Genossenschafterinnen und Genossenschafter fast 20 % weniger als Mieter bei anderen Vermietern. In Zürich und Genf kosten Genossenschaftswohnungen sogar bis 40 % weniger als eine durchschnittliche Mietwohnung. Diese Zahlen hat das Bundesamt für Statistik im August 2013 veröffentlicht.

Dies beweist, wie wichtig Wohnbaugenossenschaften für die breite Bevölkerung sind. In den Städten Zürich, Basel und Genf sind es oft nur noch die Wohnbaugenossenschaften, welche bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Man kann den Nutzen so zusammenfassen: Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Solidarität und Spekulationsentzug kennzeichnen das Erfolgsmodell der Wohnbaugenossenschaften. Tragen wir Sorge dazu.

Ersatzbauprojekte Zofingen und Schwamendingen sind auf Kurs

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

Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)

Allgemein

Wenn bei den einzelnen Siedlungen 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».

Allschwil

Allschwil ist sowohl von Mietern her als auch den ins Alter gekommenen Anlagen eine bewegte Siedlung. An der Heuwinkelstrasse 15 musste während der kältesten Winterzeit die Heizung ersetzt werden. Sie läuft zur Zeit in einem bis 2019 bewilligten Provisorium. Erfreulicher gestaltete sich der Ersatz des Spielplatzes sowie der neuen Schliessanlage für alle Häuser.

Les logements de coopératives sont jusqu'à 40 % meilleur marché

Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), les locataires ont payé 1316 francs net par mois en moyenne pour leur logement en 2011. Les locataires de coopératives s'en sont sortis à bien meilleur compte avec un loyer moyen de 1123 francs, soit 15 % de moins. La différence de prix est encore plus flagrante, relève l'OFS, pour les logements de quatre pièces recherchés avant tout par des familles; en l'occurrence, les habitants de coopératives ont payé près de 20 % de moins. À Genève et Zurich, par exemple, les logements de coopératives coûtent même jusqu'à 40 % de moins que la moyenne des logements loués. L'OFS a publié les chiffres ci-dessus en août 2013.

Ces comparaisons montrent l'importance du rôle des coopératives d'habitation pour de larges pans de la population. Dans les villes de Genève, Bâle et Zurich, les coopératives sont souvent seules à proposer des logements à des prix abordables.

On peut résumer les avantages de nos coopératives par les six expressions ou termes suivants: entraide, autodétermination, sens des responsabilités, gestion autonome, solidarité et soustraction à la spéculation. Prenons-en soin!

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

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

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

Généralités

Si à propos de l'un ou l'autre groupe résidentiel il est dit qu'il n'y a rien à signaler (R.A.S.) au cours de l'année passée en revue, on peut en déduire qu'il s'agit d'une bonne nouvelle. Vous pouvez lire ci-après dans la rubrique dédiée aux groupes d'habitation tout ce qu'il y a lieu de mentionner dans le présent rapport. Enfin, vous trouverez sous la chronique «Projets» les informations pertinentes relatives aux projets de rénovation ou de reconstruction.

Allschwil

Notre groupe d'habitation du demi-canton de Bâle-Campagne est un groupe en mouvement, tant en ce qui concerne les locataires que les installations un brin vétustes. À la Heuwinkelstrasse 15, il nous a fallu remplacer le chauffage en plein hiver. Il fonctionne actuellement de façon provisoire jusqu'en 2019. Nous avons eu plus de chance avec le remplacement de la place de jeu et le nouveau système de fermeture pour les portes d'entrée des immeubles.

Arbon

Das 2013 verlief in Arbon ruhig. Wie in vielen Siedlungen ist auch hier bei den Bewohnern ein Generationenwechsel im Gang, der selbstverständlich auch zu einer Veränderung der Mieterzusammensetzung führt. Unsere Maler waren häufig vor Ort, sei es für die Instandsetzung der Wohnungen nach einem Mieterwechsel oder den Neuanstrich der Treppenhäuser an allen vier Standorten. Zusätzlich wurden die Treppenhäuser mit LED-Beleuchtung versehen.

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

Bern

In Bern haben wir nach 2012 auch 2013 einen gesteigerten Mieterwechsel mit entsprechenden Wohnungsrenovationen zu verzeichnen.

Brugg

In beiden Brugger-Siedlungen war es im 2013 ruhig.

Besondere Erwähnung finden aber erfreuliche Nachrichten aus Brugg II (Dahlienstrasse). Dort hat ein sehr aktives Siedlungskomitee das geschafft, was wir uns in anderen Siedlungen auch wünschen: Mit Hilfe und in gutem Einvernehmen mit den Hauswarten und den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden über das ganze Jahr Aktivitäten organisiert, an denen Familien mit Kindern, Alleinstehende, Alte und Junge sehr gerne teilgenommen haben. Das hat zu einem verbesserten nachbarschaftlichen Verhältnis unter den Bewohnern geführt. Die Stimmung und die Zufriedenheit sind sehr gut. An dieser Stelle danken wir dem Siedlungskomitee, den Hauswarten und den Bewohnerinnen und Bewohnern für ihr Engagement und wünschen ihnen viele weitere gelungene Anlässe.

Ebenfalls an der Dahlienstrasse wurde im Frühling ein grosses, lang ersehntes Velohaus erstellt. Im Dezember konnte zudem der Ersatz der Heizzentrale inkl. Warmwasseraufbereitung und Boiler abgeschlossen werden. Wir heizen nun mit Gas anstelle von Öl und sind zumindest baulich darauf vorbereitet, wenn Solarstrom zukünftig ein Thema werden könnte.

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

Bützberg

In Bützberg verlief das 2013 ruhig. Die sich im Bau befindenden neuen Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft sind fast fertiggestellt. Mit der Beendigung der Bautätigkeit wird wieder mehr Ruhe einkehren.

Arbon

L'année considérée a été sans histoire. À l'instar de nombreux autres groupes résidentiels, Arbon assiste en ce moment à l'arrivée d'une nouvelle génération d'habitants, avec à la clé une modification dans la composition des locataires. Nos peintres se sont rendus fréquemment sur place, soit pour la remise en état d'un appartement après un déménagement ou pour refaire la peinture des cages d'escalier sur nos quatre emplacements. En outre, celles-ci ont été équipées d'un éclairage aux DEL (pour diodes électroluminescentes).

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

Berne

Dans la ville fédérale, nous avons enregistré en 2013 comme l'année précédente une augmentation du nombre de changements de locataires avec les rénovations d'appartements consécutives.

Brougg

Calme plat dans nos deux groupes immobiliers durant l'année passée en revue.

Des nouvelles réjouissantes de Brougg II (à la Dahlienstrasse) méritent une mention spéciale. Un comité de groupe très actif a réussi à concrétiser la suggestion que nous avons émise dans d'autres groupes d'habitation: d'entente avec les concierges et les habitants et avec leur concours, il a organisé durant toute l'année des activités auxquelles ont pris part, non sans plaisir, des familles avec leurs enfants, des personnes seules, vieux et jeunes. Les relations entre voisins s'en sont trouvées améliorées, l'ambiance et la satisfaction sont au rendez-vous. Nous tenons à remercier ici les concierges et les résidents pour leur dévouement et leur souhaitons beaucoup d'autres journées réussies.

Toujours à la rue des Dahlias, un grand abri à vélos, attendu depuis longtemps, a été construit ce printemps. En décembre, le remplacement de la centrale de chauffage incluant la préparation d'eau chaude et les bouilleurs a été mené à chef. Nous chauffons à présent au gaz en lieu et place du mazout et sommes parés, à tout le moins du point de vue de la construction, pour le jour où le passage à l'énergie solaire serait d'actualité.

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

Bützberg

L'année considérée a été calme. Les nouveaux immeubles résidentiels en construction dans le voisinage immédiat sont presque terminés. Avec l'achèvement des travaux, nos locataires retrouveront une plus grande tranquillité.

Chur

Das Jahr 2013 in der Siedlung Chur verlief in geordneten Bahnen. Obwohl zurzeit niemand für das Siedlungskomitee gefunden werden konnte, packen Hauswarte und Bewohnerinnen und Bewohner immer wieder helfend an. An dieser Stelle auch hier ein grosses «Dankeschön» der Verwaltung an die Siedlung Chur.

Freiburg

In Freiburg blieb es das ganze 2013 über ruhig.

Genf

In Genf gibt es nichts, welches an dieser Stelle erwähnt werden müsste. Zu der geplanten Sanierung: Alles Wissenswerte finden Sie in der Rubrik «Projekte».

Gerlafingen

Aus Gerlafingen gibt es für das 2013 nichts Spezielles zu berichten.

Glattbrugg

Ruhig blieb es dieses Jahr in Glattbrugg. Die Treppenhäuser konnten mit Abrieb und neuer LED-Beleuchtung modernisiert werden. Beim ins Alter gekommenen Zugangsweg bei den Häusern 31 und 33 wurden neue Steinplatten verlegt. Wir freuen uns, dass der neue Präsident des Siedlungskomitees sich gut eingearbeitet hat und die Weitervermietungen problemlos angegangen werden konnten.

Lotzwil

Das Jahr 2013 in Lotzwil verlief in geordneten Bahnen. Sorgenfalten macht uns das Rostwasser in den Kaltwasserleitungen. Die im Haus Kreuzfeldstrasse 59 montierte Testanlage zur Vermeidung von Rostwasser brachte nicht die erhofften Ergebnisse. Die weiteren Abklärungen zur Beseitigung des Rostwassers sind komplexer als ursprünglich vermutet. Das «Inliner-Verfahren» kann nicht angewendet werden, weil die bestehenden Kupferleitungen bei den Lötstellen trotz Sanierung undicht werden könnten. Damit ist das Risiko von Wasserschäden nicht gebannt. Deshalb hiess es «Zurück auf Feld 1» und nochmals beginnen.

Rohr

Das 2013 blieb ruhig. Das kommende Projekt rückt näher. Details über das weitere Vorgehen in Bezug auf das Bauleitbild bzw. auf den Entwicklungsplan betreffend der Siedlung Rohr finden Sie unter «Projekte».

Schwamendingen

Die Bauarbeiten schreiten grösstenteils planmässig voran. Alles Wissenswerte über den Stand der Ersatzneubauten finden Sie in der Rubrik «Projekte».

Coire

Année sans accrocs au chef-lieu grison. Même si personne n'a été trouvé en ce moment pour le comité de groupe, les concierges et les habitants sont toujours prêts à donner un coup de main. L'administration adresse, à cet endroit également, tous ses remerciements au groupe d'habitation de Coire.

Fribourg

À Fribourg, l'année qui nous occupe s'est déroulée comme un long fleuve tranquille.

Genève

Rien à signaler (R.A.S.) au bout du lac.

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

Gerlafingen

R.A.S. dans notre groupe de la petite ville soleuroise.

Glattbrugg

Exercice sans histoire une fois de plus pour notre groupe du bourg zurichois. Les cages d'escalier ont été modernisées par abrasion et par la pose d'un éclairage à DEL. Les pierres plates dallant le chemin d'accès aux immeubles 31 et 33, dont l'état au fil des années s'était dégradé, ont été changées. Fait réjouissant, le nouveau président du comité de groupe s'est bien intégré dans sa fonction, de sorte que les nouvelles locations peuvent commencer sans problème.

Lotzwil

Année sans accrocs à Lotzwil également. Nos seuls soucis sont dus à la présence de rouille dans les conduites d'eau froide. La pose dans l'immeuble sis à la Kreuzfeldstrasse 59 d'une installation de testage n'a pas apporté les résultats escomptés. Les nouvelles investigations visant à éliminer l'eau rouillée sont plus complexes que prévu initialement. Le tubage intérieur ne peut être utilisé, car, même après réfection, l'étanchéité des conduites en cuivre existantes aux points de jonction des pièces brasées n'est pas garantie. Ce qui fait que le risque de dégâts d'eau n'est pas écarté. D'où la décision prise: retour à la case départ et tout recommencer.

Rohr

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

Schwamendingen

Les travaux de construction avancent pour l'essentiel comme prévu. Vous trouverez sous la rubrique «Projets» les informations pertinentes relatives à l'état d'avancement des constructions nouvelles de remplacement.

Schwarzenburg

Ein zwar kleinerer, aber dennoch lästiger Wasserschaden im Eingangsbereich Heckenweg 6 machte uns zu schaffen und zog sich dahin. Aber letztlich heisst es auch hier: Ende gut, alles gut.

Uetikon

In Uetikon verlief das Jahr sehr ruhig.

Thalwil

Die Graphis hat eine Machbarkeitsstudie zur Installation von Fotovoltaikanlagen machen lassen und vorsorglich eine Bauanzeige eingereicht. Sobald alle Resultate vorliegen, folgen weitere Infos. Die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls Teil einer grösseren Planung (Teilsanierung). Die Boiler haben ihre Lebensdauer langsam erreicht und werden daher bei Defekten jeweils einzeln ersetzt.

Zofingen

Während in Zofingen II (Gotthelfstrasse) auch 2013 alles ruhig blieb, wurden in Zofingen I (Rotfarbstrasse) die Wohnhäuser fertiggestellt. Ab August 2013 zogen die ersten Mieter in die schönen neuen Wohnungen ein. Zusammen mit den neuen Genossenschaffern und unseren fleissigen Hauswarten sammeln wir Erfahrungen im Minergie-Wohnen. Zu diesem Neuanfang gehört auch die Gründung eines Siedlungskomitees, das ebenfalls Ideen zum genossenschaftlichen Zusammenleben beisteuern kann.

Zollikofen

Die Siedlung in Zollikofen erlebte ein geordnetes 2013.

Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)

Zofingen I (Trilogie)

Die Neubauesiedlung an der Rotfarbstrasse konnte termingerecht fertiggestellt und der Bewirtschaftung übergeben werden. Die ersten Mieter haben die Wohnungen im August 2013 bezogen. Momentan haben wir (Stand per 31.12.2013) bereits 18 Wohnungen von 30 vermietet. Zofingen ist die erste Siedlung der Graphis, welche abgerissen und wieder aufgebaut wurde. Das Resultat macht grosse Freude und das haben wir mit einer Einweihungsfeier am 13. September gewürdigt. Jetzt gilt es, wie immer, die letzten Mängel zu beheben. An dieser Stelle sprechen wir allen Beteiligten ein grosses Lob aus. Die Zusammenarbeit war sehr angenehm und vorbildlich.

Schwarzenbourg

Un dégât des eaux de moindre importance mais néanmoins ennuyeux nous a donné du fil à retordre près de l'entrée de l'immeuble du Heckenweg 6 avant qu'il y soit remédié. Mais tout est bien qui finit bien, comme on dit.

Uetikon

La petite cité bordant le lac de Zurich s'est réjouie d'une année tout ce qu'il y a de plus tranquille.

Thalwil

Graphis a commandé une étude de faisabilité en vue de la pose d'installations photovoltaïques et déposé par précaution une déclaration préalable de travaux. D'autres informations suivront dès que nous disposerons de tous les résultats des démarches entreprises. La préparation d'eau chaude s'inscrit elle aussi dans une planification plus grande, plus précisément dans une rénovation partielle. Les bouilleurs arrivent gentiment en fin de vie et seront désormais remplacés dès la survenance d'une défectuosité.

Zofingue

Alors qu'à Zofingue II (Gotthelfstrasse) le calme s'est maintenu durant l'année considérée, les immeubles locatifs ont été achevés à Zofingue I (Rotfarbstrasse). Dès août 2013, les premiers locataires ont emménagé dans leurs beaux appartements. De concert avec nos nouveaux associés et nos concierges zélés, nous acquérons de l'expérience en matière d'habitat Minergie. Ce nouveau départ ne serait pas complet sans la création d'un comité de groupe, lequel sera lui aussi à même d'apporter des idées pour la vie commune au sein des coopératives d'habitation.

Zollikofen

Notre groupe d'habitation a vécu une année sans accroc.

Projets (rénovations et nouvelles constructions)

Zofingue I (Trilogie)

Le groupe reconstruit de la Rotfarbstrasse a été achevé dans les délais et remis à l'exploitation. Les premiers locataires ont emménagé en août. Pour l'heure (état le 31.12.2013), 18 logements sur 30 ont été loués. Zofingue est le premier groupe d'habitation de Graphis à avoir été démoli et reconstruit. Nous sommes enchantés par le résultat et l'avons marqué par une inauguration le 13 septembre. Comme toujours, il s'agit maintenant de remédier aux derniers défauts. Tous les protagonistes méritent nos plus vifs éloges. La collaboration fut très agréable et exemplaire.

Arbon

Die bereits vorliegenden Machbarkeitsstudien wurden auch 2013 nicht weiter bearbeitet. Die Gründe dafür haben sich ebenfalls nicht verändert. Fehlende Arbeitskapazität auf der einen Seite, aufmerksame Beobachtung des Marktes auf der anderen Seite mahnen zur Vorsicht. Die Anzeichen, dass sich der Immobilienmarkt in Arbon kurz- bis mittelfristig überhitzen könnte, sind unseres Erachtens immer noch vorhanden. Abwarten ist wohl immer noch die einzig vernünftige Strategie. Die Sachlage wird 2014 neu beurteilt. Natürlich werden wir weiter Unterhaltmassnahmen tätigen, soweit dies nötig ist. Damit wird die Vermietbarkeit gewährleistet.

Schwamendingen

Nach einer anfänglichen Bauverzögerung konnte per Ende 2013 der Rohbau doch noch vollendet werden. Für die Häuser B1 bis B3 laufen bereits die Ausbauarbeiten. Wir sind mittlerweile grösstenteils wieder im vorgesehenen Terminprogramm. Die Arbeiten kommen gut voran. Sollte sich der Winter 2013/2014 nicht von seiner strengsten Seite zeigen, dann könnten wir vor dem zugesicherten 1. Oktober die ersten Bezüge in den Häusern B realisieren und dann per Herbst/Winter 2014 das Haus A zum Bezug freigeben. Im Dezember 2013 konnte die Vermietungsdokumentation inklusive Preisliste fertiggestellt und an alle Interessenten gesendet werden. Wir freuen uns sehr auf die speziellen Wohnungen, welche bereits auf grosses Interesse gestossen sind.

Brugg I Zurzacherstrasse

Die Machbarkeitsstudie liegt nun vor. Dank der Studie kann detailliert weitergeplant werden. Sicher ist nun, dass es einen Ersatzneubau in Brugg I geben wird, da alle anderen Szenarien (sanfte Renovation oder Gesamtsanierung) für unsere Siedlung an der Zurzacherstrasse auf lange Sicht nicht wirtschaftlich sind. Es ist zum heutigen Zeitpunkt noch unklar, welches Planungsverfahren für den Ersatzneubau in Frage kommt. Dazu bedarf es weiterer Abklärungen und Gespräche mit der Stadt Brugg und dem Kanton Aargau. Die Ausnutzungsreserven sind hier ebenfalls ein offener Punkt, welcher zu klären ist.

Sehr wahrscheinlich wird ein Baustart im 2016 eher unrealistisch, da die Vorbereitungsphase mehr Zeit in Anspruch nimmt als geplant. Es kann deshalb 2017 werden. Weitere Infos folgen, sobald mehr bekannt ist.

Aarau-Rohr

Am 3. Mai 2013 hat der Verwaltungsrat entschieden, die Siedlung Aarau-Rohr durch einen Ersatzneubau zu ersetzen und einen Architekturwettbewerb durchzuführen, um ein möglichst gutes Projekt zu erhalten. Am 16.9.2013 wurde der Wettbewerb publiziert. Die angemeldeten Teams haben Zeit bis am 24.1.2014, ihre Projekte abzugeben. Danach erfolgen die Jurierung und eine öffentliche Ausstellung.

Arbon

Les études de faisabilité en notre possession n'ont une nouvelle fois pas été traitées plus avant durant l'année considérée. Les raisons de cet attentisme elles non plus n'ont pas varié. Le manque de capacité opérationnelle allié à l'observation attentive du marché nous incitent à la prudence. De notre point de vue, les indices d'une surchauffe immobilière à court ou à moyen terme sont toujours présents à Arbon. Rester dans l'expectative apparaît encore et toujours comme la seule stratégie raisonnable. En 2014, nous évaluerons à nouveau la situation. Comme de bien entendu, nous continuerons d'assurer l'entretien nécessaire de nos bâtiments, ne serait-ce que pour faciliter la location de nos logements.

Schwamendingen

Après un certain retard au début de la construction, le gros oeuvre a tout de même été terminé pour la fin de l'année. S'agissant des immeubles B1 à B3, les travaux de finition ont déjà commencé. Entretemps, nous avons pour l'essentiel rattrapé les retards sur l'échéancier original. Les travaux vont bon train. Si l'hiver 2013/2014 n'est pas trop rude, nous serons en mesure de procéder à la mise à disposition des premiers appartements de la maison B avant la date prévue (1^{er} octobre), suivie par celle de l'immeuble A à l'automne/hiver 2014. En décembre 2013, les documents relatifs à la location – liste de prix comprise – ont été établis et envoyés aux intéressés. Nous nous réjouissons vivement de ces appartements d'un genre particulier, lesquels ont la cote.

Brugg I, Zurzacherstrasse

Nous disposons à présent de l'étude de faisabilité, laquelle nous permettra de passer à une planification détaillée. Première certitude, il y aura une reconstruction à Brugg I, étant donné que la rentabilité économique des autres scénarios entrant en ligne de compte pour notre groupe d'habitation de la Zurzacherstrasse, rénovation douce ou réhabilitation complète, n'est pas assurée à long terme. Pour l'heure, nous ne pouvons nous prononcer clairement au sujet de la procédure de planification qui sera retenue pour la nouvelle construction. Sont nécessaires à cet effet d'autres précisions et discussions avec la Ville et le Canton. Les réserves de coefficient d'utilisation des sols (CUS) constituent un point supplémentaire à clarifier. Prévoir le début des travaux pour 2016 ne sera fort probablement pas très réaliste, car l'étape préparatoire prend plus de temps que projeté. C'est pourquoi il ne faut pas exclure l'horizon 2017. De plus amples informations suivront dès que nous en saurons davantage.

Aarau-Rohr

Le 3 mai 2013, le CA a décidé de remplacer le groupe d'habitation de Rohr par une nouvelle construction et d'organiser un concours d'architecture afin d'obtenir le meilleur projet possible. Le 16 septembre, le concours a été publié. Les équipes qui se sont inscrites avaient jusqu'au 24 janvier 2014 pour remettre leurs projets. Suivaient ensuite le jugement et une exposition publique.

Sicher stellt sich manch ein Genossenschafter die Frage, warum die Graphis schon wieder einen Wettbewerb für den Ersatzneubau durchführt. Ein Wettbewerb kostet ja schliesslich auch Geld. Die Entscheidung für einen Wettbewerb wird nicht einfach aus prinzipiellen Gründen getroffen, sondern es wird je nach Situation abgewogen, was für den betreffenden Ort Sinn macht und was nicht. Im Falle Aarau-Rohr haben wir im Verlaufe der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie und in vielen Diskussionen in der Baukommission gemerkt, dass der Ort doch nicht ganz so einfach ist wie zuerst gedacht. Das Mietzins-Niveau ist nicht gleich hoch wie zum Beispiel in Zürich. Am Standort Aarau-Rohr sind potenzielle Mietinteressenten eher auf ein Auto angewiesen als mitten in einer Stadt. Obwohl wir mit Minergie-P-ECO bauen möchten, dürfen diese Kosten nicht zu hoch ausfallen. Einerseits werden hohe Ansprüche an eine Neubauwohnung gestellt, aber auf der anderen Seite gilt es, sehr auf die Kosten zu achten. Fragen wie «Braucht es zwei Nasszellen für eine 3 ½-Zimmer-Wohnung?» sind zu beantworten. Ein Wettbewerb bietet viele Antworten auf diese Fragen. Wir sind nicht auf nur eine Meinung eines Architekten angewiesen, sondern können das beste Projekt auswählen. Ein weiterer Vorteil eines Wettbewerbes besteht darin, dass in der Regel die Baubehörden bereits im Wettbewerbsverfahren miteinbezogen sind, sodass ein Projekt aus einem Wettbewerb von Beginn an bei den Behörden eine höhere Akzeptanz geniesst. Im Verhältnis zu den zu erwartenden Baukosten beträgt der Anteil des Wettbewerbes hier ca. 2 % der Investitionskosten. Bis jetzt hat die Graphis mit Architekturwettbewerben immer nur positive Erfahrungen gemacht.

Genf

Während der Bearbeitung des Projektes zur Sanierung der Leitungen und des damit notwendigen Ersatzes der Küchen sind weitere bauliche Pendenzen aufgetaucht, welche ebenfalls geprüft werden mussten. Die Kanalisation und Kontrollschächte sind teils in schlechtem Zustand. Teilweise sind die bestehenden Storenkästen nicht winddicht. Die elektrischen Leitungen sind in die Jahre gekommen etc. etc. Da trotzdem alles sauber abgeklärt werden musste, wird der Verwaltungsrat voraussichtlich erst 2014 über das Projekt befinden können.

Ob die bestehenden Gebäude aufgestockt werden könnten, ist ein weiteres Projekt für Genf, welches auch im Zusammenhang mit den Planungsarbeiten geprüft wird. Konkret geht es um die Frage, ob es möglich wäre, in Genf zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Komplexität eines solchen Projektes ist sehr gross, da mit der bereits gebauten Substanz sehr sorgfältig umgegangen werden muss. Die Gebäude müssen zu jeder Zeit bewohnbar bleiben, was das Projekt zu einer Herausforderung macht. Dieses Projekt steckt aber noch in den Kinderschuhen und es bedarf zuerst noch genauerer Abklärungen.

Plus d'un associé se demandera sans doute pourquoi Graphis organise-t-elle de nouveau un concours d'architecture pour une nouvelle construction ? Un tel appel d'offres n'est finalement pas gratuit. La décision de lancer un concours n'est pas prise pour de simples raisons de principe, mais on réfléchit dans chaque situation à ce qui a un sens ou n'en a pas pour le lieu concerné. Dans le cas d'Aarau-Rohr, nous avons remarqué en examinant l'étude de faisabilité et au fil des nombreuses discussions menées au sein de la commission des constructions que les choses à cet emplacement n'étaient pas aussi simples que nous le pensions. Le niveau des loyers est moins élevé qu'à Zurich, par exemple. Les locataires potentiels qui s'intéressent à un logement à Rohr peuvent plus difficilement se passer d'une voiture que les habitants d'un centre-ville. Même si nous souhaitons construire Minergie-P-ECO, les coûts correspondants devraient rester dans certaines limites. En effet, si nous fixons la barre très haut pour une construction nouvelle, il s'agit néanmoins d'être très attentifs au coût de l'opération. Nous devons répondre à des questions comme celle-ci: faut-il vraiment équiper un appartement de 3 ½ pièces de deux salles d'eau ? Un concours apporte de multiples réponses à de telles questions. Nous ne sommes pas réduits à l'avis d'un architecte, mais pouvons choisir le meilleur projet. Autre avantage, les autorités surveillant les constructions sont en règle générale impliquées dès le stade de la procédure de concours, si bien que les projets en découlant sont dès le départ mieux acceptés. Dans le cas qui nous occupe, les frais relatifs à l'organisation du concours ne représentent, par rapport au coût prévisionnel de la construction, que les 2 % des charges d'investissement. Jusqu'à ce jour, Graphis n'a fait que des expériences concluantes avec les concours d'architecture.

Genève

Dans la phase préparatoire du projet de réfection des conduites et du remplacement consécutif des cuisines, nous avons repéré et dressé la liste d'interventions constructives en souffrance. La canalisation et les regards de contrôle sont parfois en mauvais état. Les caissons de store ne sont pas toujours étanches au vent. Les conduites d'électricité ont fait leur temps, etc. Mais comme il fallait examiner soigneusement toutes les installations en cause, ce n'est probablement qu'en 2014 que le CA pourra approuver un projet. Les bâtiments actuels doivent-ils faire l'objet d'une surélévation ? Cette question constitue un autre projet pour Genève, examiné notamment en lien avec les travaux de planification. Concrètement, il s'agit de savoir s'il serait possible de créer des logements supplémentaires au bout du lac. Un tel projet est d'une grande complexité, étant donné qu'il convient de ménager la substance construite existante. Les immeubles devant rester habitables en permanence, il prend des allures de défi. Mais ce projet est encore dans les limbes et appelle, d'abord, des démarches exploratoires plus poussées.

Grössere Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten, ausgeführt 2013 durch Unternehmer oder Graphis-Personal

	gerundeter Betrag in CHF
Brugg 2	
– neuer Heizkessel	51 600
Brugg 2	
– neuer Velounterstand	22 500
Graphis gesamt (alle Siedlungen)	
– Laufende kleine Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften wie Malerarbeiten in allgemeinen Räumen, an Fenstern und Fensterläden, Fassaden und Garagentoren, Reparaturen und Kontrollen der Dächer, der Elektro- und Sanitärinstallationen, Spenglerarbeiten, Unterhalt der Autoeinstellhallen, der Zufahrten und Hauszugangswege usw., usw.	1 235 720
– Serviceabonnemente für Lifte, Garagentore, Waschmaschinen usw.	19 153
– Ersatz von Waschmaschinen, Installation von Trocknerraum-Automaten und Münzzählern bzw. Card-Systemen	22 663
– Reinigung der Kanalisation, Sanitärarbeiten	–
– Gartenunterhalt (Baumschnitt usw.)	187 692
– Unterhalt in den Wohnungen wie z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, Reparatur und Ersatz von Bodenbelägen, Rollläden, Sonnenstoren, Schaltern, Steckdosen, Wasserhähnen, Spülkästen und Ablauf-Syphons etc. etc.	965 893
– Materialverbrauch bei Reparaturen durch Graphis-Personal	276 404
Total Kosten für Reparaturen und Unterhalt sowie Investitionen in Liegenschaften 2013:	2 781 625

Travaux importants d'entretien, de réparation et de rénovation d'installations exécutés en 2013 par des entrepreneurs ou par le personnel de Graphis

	Montant arrondi en CHF
Brugg 2	
nouvelle chaudière	51 600
Brugg 2	
nouvel abri à vélos	22 500
Graphis en général (toutes les colonies)	
– Petits travaux courants d'entretien des immeubles tels que travaux de peinture: espaces communs, fenêtres et volets, façades et portes de garages; réparations et contrôle des toits, des sanitaires et des installations électriques; travaux de ferblanterie; entretien des garages souterrains, des voies d'accès et des chemins d'accès aux immeubles etc.	1 235 720
– Abonnements d'entretien pour ascenseurs, portes de garages, machines à laver etc.	19 153
– Remplacement de machines à laver, installation de séchoirs automatiques et de compteurs à monnaie ou systèmes de cartes de paiement	22 663
– Nettoyage des canalisations, travaux installations sanitaires	–
– Entretien des jardins (taille des arbres, par exemple)	187 692
– Travaux d'entretien dans les appartements tels que travaux de peintres et tapissiers, réparation ou remplacement de revêtements de sol, volets roulants, stores commutateurs, syphons etc.	965 893
– Matériel de réparation utilisé par le personnel de Graphis	276 404
Total des coûts de réparation et d'entretien et des investissements réalisés dans les immeubles en 2013:	2 781 625

Personelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission ergaben sich per DV vom 15. Juni 2013 folgende Änderungen (Details sind unter «Veränderungen im VR und GPK» ersichtlich).

Demissionen: Philippe Herminjard, Mietervertreter Genève
Corina Carl, Mietervertreterin Chur

Wir danken den beiden zurückgetretenen Personen für ihr Engagement zugunsten der Graphis und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute.

Wechsel von der Geschäftsprüfungskommission in den Verwaltungsrat per 1. Juli 2013:

Doris Barbey, Allschwil, Mietervertreterin Allschwil

Wahl in die Geschäftsprüfungskommission per 1. Juli 2013

Xara Elias, Mietervertreterin Allschwil

Geschäftsleitung / Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2013 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Austritte: Keine

Eintritte: Martin Oertle, per 1. April 2013, Hauswart Zollikofen
Thomas Arnitz, per 1. Mai 2013, Liegenschaftsassistent
Xavier Kindelan, per 1. September 2013, Bauleiter

Wechsel bei den Präsidien der Siedlungskomitees

Im Berichtsjahr 2013 gab es bei den Präsidien der Siedlungskomitees folgende Wechsel:

<i>Rücktritt</i>	<i>Siedlung</i>	<i>Neuer Präsident / neue Präsidentin</i>
Karl-Heinz Nyffenegger	Glattbrugg	Kurt Wick
Vinhas Gomes Maria	Fribourg	Felix Boschung
Walter Müller	Genève	vakant

Wir danken den zurückgetretenen Personen für die geleisteten Dienste bestens und wünschen ihnen alles Gute. Den neuen Präsidenten wünschen wir bei der Ausübung dieses Amtes viel Erfolg.

Personnel

Organes de la Coopérative

Conseil d'administration et Commission de gestion

Au conseil d'administration et à la commission de gestion, les changements suivants ont eu lieu en vue de l'AD du 15 juin 2013 (détails: cf. Changements au CA et à la CdG).

Démissions: Philippe Herminjard, représentant des locataires, Genève
Corina Carl, représentante des locataires, Coire

Nous remercions les deux personnes qui se retirent pour leur engagement en faveur de Graphis et leur présentons nos meilleurs vœux pour l'avenir.

Passage de la commission de gestion au conseil d'administration pour le 1^{er} juillet 2013:

Doris Barbey, Allschwil, représentante des locataires, Allschwil

Élection à la commission de gestion au 1^{er} juillet 2013:

Xara Elias, représentante des locataires, Allschwil

Direction / Administration

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

Départs: aucun

Entrées: Martin Oertle, le 1^{er} avril 2013, concierge, Zollikofen
Thomas Arnitz, le 1^{er} mai 2013, assistant de gérance
Xavier Kindelan, le 1^{er} septembre 2013, chef de chantier

Changements chez les présidents de comité de groupe

Au cours de la l'année passée en revue, il y a eu les changements suivants:

<i>Démision</i>	<i>Groupe</i>	<i>Nouvelle présidente / nouveau président</i>
Karl-Heinz Nyffenegger	Glattbrugg	Kurt Wick
Vinhas Gomes Maria	Fribourg	Felix Boschung
Walter Müller	Genève	vacance

Nous remercions les démissionnaires pour leurs bons services et leur présentons nos vœux les meilleurs. Nous souhaitons plein succès dans l'exercice de leur fonction aux nouveaux présidents.

Dienstjubiläum 2013

30 Jahre

Herr Franz Wehrli Maler
Zofingen Eintritt **01.05.1983**

20 Jahre

Herr Antonio Girodano nebenamtlicher Hauswart
Arbon Eintritt **01.04.1993**

10 Jahre

Herr Jaush Gashi nebenamtlicher Hauswart
Allschwil Eintritt **01.01.2003**

Herr Emil Berchten nebenamtlicher Hauswart
Uetikon Eintritt **01.01.2003**

Herr Kamel Ben Rhouma Maler
Genf Eintritt **01.06.2003**

5 Jahre

Frau Laurinda Alves Vinhas nebenamtliche Hauswartin
Fribourg Eintritt **01.02.2008**

Frau Renate Kaderli Liegenschaftsverwalterin
Bern Eintritt **17.03.2008**

Frau Kathrin Wüthrich nebenamtliche Hauswartin
Schwarzenburg Eintritt **01.06.2008**

Frau Melanie Rohner Sachbearbeiterin Liegen-
schaftsverwaltung, Bern Eintritt **01.07.2008**

Frau Ursula Streiff Buchhaltung
Bern Eintritt **08.09.2008**

Frau Nicolina Sanzone nebenamtliche Hauswartin
Thalwil Eintritt **01.10.2008**

Frau Svjetlana Cobanovic nebenamtliche Hauswartin
Zollikofen Eintritt **01.11.2008**

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Ancienneté de service 2013

30 ans

Franz Wehrli Peintre
Zofingue Entrée **01.05.1983**

20 ans

Antonio Girodano Concierge à titre accessoire
Arbon Entrée **01.04.1993**

10 ans

Jaush Gashi Concierge à titre accessoire,
Allschwil Entrée **01.01.2003**

Emil Berchten Concierge à titre accessoire,
Uetikon Entrée **01.01.2003**

Kamel Ben Rhouma Peintre
Genève Entrée **01.06.2003**

5 ans

Laurinda Alves Vinhas Concierge à titre accessoire
Fribourg Entrée **01.02.2008**

Renate Kaderli Gérante d'immeuble
Berne Entrée **17.03.2008**

Kathrin Wüthrich Concierge à titre accessoire
Schwarzenbourg Entrée **01.06.2008**

Melanie Rohner Spécialiste en gestion
immobilière, Berne Entrée **01.07.2008**

Ursula Streiff Comptabilité
Berne Entrée **08.09.2008**

Nicolina Sanzone Concierge à titre accessoire
Thalwil Entrée **01.10.2008**

Svjetlana Cobanovic Concierge à titre accessoire
Zollikofen Entrée **01.11.2008**

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

Totentafel 2013

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Allschwil	Zimmerli-Brogle Suzanne	1932	24.12.2013
Arbon	Wagner-Schlatter Rosmarie	1935	10.11.2013
Bern	Mermoud Hervé	1968	09.04.2013
	Probst Othmar	1920	27.04.2013
	Kohler Werner	1924	30.06.2013
	Schaller Agathe	1926	02.08.2013
	Studer Vreneli	1930	04.12.2013
Chur	Savino Michele	1944	29.01.2013
Fribourg	Seebacher Caterina	1930	26.10.2013
Genf	Monney Pierrette	1927	23.01.2013
	Jaunin-Soliard Roland	1934	10.02.2013
	Nyffenegger Louis	1922	23.04.2013
	Locca Mario	1929	27.04.2013
	Rey Oscar	1928	25.05.2013
	Scoglio Giuseppe	1922	21.06.2013
	Vuillemin Henri	1922	07.09.2013
	Vuilleumier Jacqueline	1932	19.12.2013
	Stettler Catherine	1948	31.12.2013
Glattbrugg	Thierwächter Alis	1925	30.07.2013
Uetikon am See	Geiser Frieda	1923	01.11.2013
Zofingen II	Stastny Karel	1929	18.11.2013
Zollikofen	Riechsteiner Jeanette	1927	11.01.2013
	Remund Werner	1914	29.06.2013

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

Nécrologie 2013

Colonie	Nom et prénom	Année	décédée le
Allschwil	Zimmerli-Brogle Suzanne	1932	24.12.2013
Arbon	Wagner-Schlatter Rosmarie	1935	10.11.2013
Berne	Mermoud Hervé	1968	09.04.2013
	Probst Othmar	1920	27.04.2013
	Kohler Werner	1924	30.06.2013
	Schaller Agathe	1926	02.08.2013
	Studer Vreneli	1930	04.12.2013
Coire	Savino Michele	1944	29.01.2013
Fribourg	Seebacher Caterina	1930	26.10.2013
Genève	Monney Pierrette	1927	23.01.2013
	Jaunin-Soliard Roland	1934	10.02.2013
	Nyffenegger Louis	1922	23.04.2013
	Locca Mario	1929	27.04.2013
	Rey Oscar	1928	25.05.2013
	Scoglio Giuseppe	1922	21.06.2013
	Vuillemin Henri	1922	07.09.2013
	Vuilleumier Jacqueline	1932	19.12.2013
	Stettler Catherine	1948	31.12.2013
Glattbrugg	Thierwächter Alis	1925	30.07.2013
Uetikon am See	Geiser Frieda	1923	01.11.2013
Zofingue II	Stastny Karel	1929	18.11.2013
Zollikofen	Riechsteiner Jeanette	1927	11.01.2013
	Remund Werner	1914	29.06.2013

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

Herr Fred Bongni

Am 23. April 2013 erreichte uns die traurige Nachricht vom Hinschied des ehemaligen Verwaltungsratsmitglieds Herr Fred Bongni.

Herr Bongni nahm in den Jahren 1990 bis 1998 als Mietervertreter der Siedlung Schwamendingen im Verwaltungsrat und zusätzlich in der Baukommission Einsitz.

Die Zusammenarbeit mit Herrn Bongni war sehr offen und freundschaftlich. Er vertrat seine Meinung stets sachlich und begründet, ohne je die Ziele der Graphis aus den Augen zu verlieren. Sein soziales Engagement, das Fachwissen und die Fähigkeit, ganzheitlich über alle Siedlungen zu denken, wurden sehr geschätzt.

Wir werden Herrn Fred Bongni als vorbildlichen Genossenschafter und verlässlichen Kollegen in ehrendem Gedenken behalten.

Fred Bongni

Le 23 avril 2013, nous avons eu la triste nouvelle du décès de M. Fred Bongni, ancien membre du conseil d'administration.

Durant la période 1990 à 1998, M. Bongni a siégé au CA et, en outre, à la commission des constructions en qualité de représentant des locataires du groupe de Schwamendingen.

La collaboration avec M. Bongni fut très ouverte et amicale. Il défendait son opinion de manière fondée et objective, sans jamais perdre des yeux les objectifs de Graphis. Son engagement social, ses connaissances et l'aptitude à garder une vue d'ensemble des groupes d'habitation de notre coopérative furent très appréciés.

Nous garderons de M. Fred Bongni le souvenir d'un associé exemplaire et d'un collègue digne de confiance.

Bilanz per 31. Dezember 2013
Bilan au 31 décembre 2013

Aktiven/ Actifs	2013/CHF	2012/CHF
Zahlungsmittel/Disponibilités		
– Kasse/Caisse	1 200	9 366
– Postkonti/Comptes postaux	747 027	1 129 663
– Bankkonti/Comptes en banque	3 514 979	11 460 221
	4 263 206	12 599 250
Wertschriften/Titres	6 645 047	6 654 637
Guthaben bei Mietern/ Créances envers les locataires		
– Heizkosten/Frais de chauffage	1 395 993	2 103 065
– Mieten/Loyers	112 886	121 664
	1 508 878	2 224 729
Andere Guthaben, Trans. Aktiven/ Autres créances, actifs transitoires	137 213	150 825
Mobilien/Mobilier	86 373	22 668
Material/Matériel	81 259	67 816
Baukonto/compte constr. Zofingen	0	7 506 483
Baukonto/compte constr. Schwamendingen	28 866 182	12 425 580
Anzahlung neues Büro Bern/acompte nouveau bureau Berne	800 000	0
Baukonto/compte constr. Rohr	27 079	0
Baukonto/compte constr. Brugg I	60 019	0
Liegenschaften/Immeubles	179 142 380	165 839 100
./ . Abschreibungsbestand/ ./ . Amortissements sur immeubles	–51 374 000	–47 545 000
Buchwert der Liegenschaften/ Valeur comptable des immeubles	127 768 380	118 294 100
	<u>170 243 637</u>	<u>159 946 087</u>

Passiven/ Passifs	2013/CHF	2012/CHF
Vorauszahlungen von Mietern/ Paiements anticipés des locataires		
– Mieterzahlungen/Paiements des loyers	894 401	831 631
– Heizkostenvorschüsse / Avances pour chauffage	1 685 229	2 157 678
	2 579 630	2 989 310
Andere Schulden, Trans. Passiven/ Autres dettes, passifs transitoires	2 216 262	2 782 029
Kautionen/Cautions	122 913	144 183
Darlehen/Prêts	2 607 000	2 700 000
Hypotheken/Hypothèques	132 450 000	121 910 000
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	25 263 244	24 525 728
	162 659 419	152 061 939
Eigene Mittel/Fonds propres		
– Genossenschaftskapital/Capital social	4 392 400	4 290 600
– Gesetzliche Reserven/Réserve légale	548 500	545 500
– Überschussvortrag Vorjahr/ Report exercice précédent	1 237	1 028
– Einnahmenüberschuss/Résultat net	62 452	57 709
	5 004 589	4 894 837
	<u>170 243 637</u>	<u>159 946 087</u>

Erfolgsrechnung 2013 Compte d'exploitation 2013

Aufwand/Charges	2013/CHF	2012/CHF
Schuldzinsen/Intérêts passifs	3 375 169	3 299 772
Liegenschaftsunterhalt/ Entretien immobilier compte Wasser, ARA, Energie, TV etc./ Eau, épuration, énergie, TV etc.	2 707 525	3 692 555
Steuern/Impôts	192 812	158 683
Versicherungen/Assurances	354 317	864 135
Verwaltung/Administration	214 292	212 299
Abschreibungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	1 508 379	1 772 800
Zuweisungen/Attributions	3 829 000	5 525 000
ausserordentlicher Aufwand	863 277	125 163
Charges exceptionelles	492 691	1 235 162
Einnahmenüberschuss/Résultat net	62 452	57 709
	<hr/>	<hr/>
	13 599 914	16 943 278

Ertrag/Recettes	2013/CHF	2012/CHF
Mietzinse/Loyers	12 506 626	12 486 578
– Entnahme Solidaritätsfonds Prélèvement sur le fonds de solidarité	105 000	104 000
	12 611 626	12 590 578
Mitgliederbeiträge/Cotisations membres	7 100	5 550
Ertrag aus Kapitalanlagen/ Revenu des placements de capitaux ausserordentlicher Ertrag	155 266	168 976
Recettes exceptionelles	534 983	3 915 538
Kursgewinne saldiert/Bénéfice de cours	290 939	262 636
	<hr/>	<hr/>
	13 599 914	16 943 278

Verteilung des Einnahmenüberschusses

	CHF
Überschuss-Vortrag aus Vorjahr	1 237
Einnahmenüberschuss	62 452
Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>63 689</u>
Die Verwaltung beantragt der Delegiertenversammlung, den Überschuss-Saldo wie folgt zu verwenden:	
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	5 000
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 1,0 %	55 000
Überschuss-Vortrag auf neue Rechnung	3 689
Total	<u>63 689</u>

Répartition du résultat net

	CHF
Report exercice précédent	1 237
Résultat net	62 452
A disposition de l'assemblée des délégués	<u>63 689</u>
L'administration propose à l'assemblée des délégués de répartir comme suit le solde excédentaire :	
Attribution au fonds de réserve légal	5 000
Intérêt de 1,0 % sur les parts sociales libérées	55 000
Excédent reporté à nouveau	3 689
Total	<u>63 689</u>

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

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandats haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2013 überprüft und festgestellt, dass

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

Genf, Allschwil, Thalwil, 6. Februar 2014

Die Geschäftsprüfungskommission

*Pierre Lehmann, Präsident
Xara Elías
Peter Degen*

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

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2013 et constaté que

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

Genève, Allschwil, Thalwil, le 6 février 2014

La commission de gestion

*Pierre Lehmann, président
Xara Elías
Peter Degen*



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 und Erfolgsrechnung) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 26. Februar 2014
CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

ppa. Christian Zwahlen
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte



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

GFELLER + PARTNER AG

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

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

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

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

Berne, le 26 février 2014
CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

ppa. Christian Zwahlen
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2013

(in Klammern: Vorjahresbeträge)

Aktiven

Baukonti **CHF 29 753 280** (CHF 19 932 062)

Es handelt sich um angefangene Arbeiten für Neubauten in den Siedlungen sowie um die Anzahlung für das Büro Bern.

	2013/CHF	2012/CHF
Zofingen I	0	7 506 483
Schwamendingen	28 866 182	12 425 580
Anzahlung neues Büro Bern	800 000	0
Baukonto Rohr	27 079	0
Planung Brugg	60 019	0
	<u>29 753 280</u>	<u>19 932 062</u>

Liegenschaften **CHF 127 768 380** (CHF 118 294 100)

	2013/CHF	2012/CHF
Buchwert der Liegenschaften	179 142 380	165 839 100
Wertberichtigung auf Immobilien	-51 374 000	-47 545 000
	<u>127 768 380</u>	<u>118 294 100</u>

Folgende Siedlungen haben eine Wertänderung zu verzeichnen:

Siedlung	Vorgänge	CHF
Zofingen I	Umgliederung Baukonto zu Liegenschaften	13 229 180
Brugg II	neuer Heizkessel	51 600
Brugg II	neuer Velounterstand	22 500
		<u>13 303 280</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2012		165 839 100
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2013		<u>179 142 380</u>

Explications concernant les comptes de 2013

(entre parenthèses: montants de l'année précédente)

Actif

Comptes construction **CHF 29 753 280** (CHF 19 932 062)

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

	2013/CHF	2012/CHF
Zofingue I	0	7 506 483
Schwamendingen	28 866 182	12 425 580
Acompte nouveau bureau Berne	800 000	0
Rohr	27 079	0
Brougg	60 019	0
	<u>29 753 280</u>	<u>19 932 062</u>

Immeubles **CHF 127 768 380** (CHF 118 294 100)

	2013/CHF	2012/CHF
Valeur comptable des immeubles	179 142 380	165 839 100
Amortissements sur les immeubles	-51 374 000	-47 545 000
	<u>127 768 380</u>	<u>118 294 100</u>

Les colonies suivantes ont enregistré une modification de valeur:

Colonie	Objets	CHF
Zofingue I	transformer compte de constr. aux immeubles	13 229 180
Brougg II	nouvelle chaudière	51 600
Brougg II	nouvel abri à vélos	22 500
		<u>13 303 280</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2012		165 839 100
Valeur brute des immeubles au 31.12.2013		<u>179 142 380</u>

**Andere Schulden,
transitorische Passiven** CHF 2 216 262 (CHF 2 782 029)

CHF

Unternehmer- und Lieferantenrechnungen sowie übrige, später oder noch nicht fakturierte Rechnungen	1 020 541
Div. Kred./Abgrenzungen/Rückstellungen (z. B. Rev.)	1 195 721
	<u>2 216 262</u>

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

Hypotheken CHF 132 450 000 (CHF 121 910 000)

Veränderungen im 2013: CHF

Bestand am 31.12.2012	121 910 000
Amortisationen	
– Crédit Suisse	–400 000
– Bank Coop	–360 000
Neuaufnahmen	
– UBS für Neubauprojekt Schwamendingen	7 800 000
– Raiffeisenbank für Neubauprojekte	3 500 000

Bestand am 31.12.2013 132 450 000

**Autres dettes,
passifs transitoires** CHF 2 216 262 (CHF 2 782 029)

CHF

Factures d'entrepreneurs et fournisseurs, et factures à venir ou en attente	1 020 541
Div. créd./régularisations/provisions	1 195 721
	<u>2 216 262</u>

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

Hypothèques CHF 132 450 000 (CHF 121 910 000)

Modifications en 2013: CHF

Etat au 31.12.2012	121 910 000
Amortissements	
– Crédit Suisse	–400 000
– Banque Coop	–360 000
Nouveaux prêts	
– UBS pour les nouveaux projets	7 800 000
– Banque Raiffeisen pour les nouveaux projets	3 500 000

Etat au 31.12.2013 132 450 000

Eigene Mittel	CHF 5 004 589 (CHF 4 894 837)			
	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>
	<i>2013</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2012</i>
	<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Mieteranteile	83	3 667 200	84	3 592 400
Nichtmieteranteile	17	725 200	16	698 200
	100	4 392 400	100	4 290 600
Gesetzliche Reserve		548 500		545 500
Überschussvortrag aus Vorjahr		1 237		1 028
Einnahmenüberschuss		62 452		57 709
		5 004 589		4 894 837

Aufwand

Schuldzinsen **CHF 3 375 169** (CHF 3 299 772)

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

Abschreibungen auf Immobilien **CHF 3 829 000** (CHF 5 525 000)

Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 2,9 % (4,5 %) auf dem Buchwert abzüglich bisheriger Abschreibungen. Letztes Jahr war der Abschreibungssatz höher infolge von Sonderabschreibungen.

Fonds propres	CHF 5 004 589 (CHF 4 894 837)			
	<i>Part</i>	<i>Part</i>	<i>Part</i>	<i>Part</i>
	<i>2013</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2012</i>
	<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Part associés locataires	83	3 667 200	84	3 592 400
Part associés non-locat.	17	725 200	16	698 200
	100	4 392 400	100	4 290 600
Réserve légale		548 500		545 500
Excédent reporté de l'exercice antérieur		1 237		1 028
Résultat net		62 452		57 709
		5 004 589		4 894 837

Charges

Intérêts passifs **CHF 3 375 169** (CHF 3 299 772)

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

Amortissements immobiliers **CHF 3 829 000** (CHF 5 525 000)

Le taux d'amortissement moyen se monte à 2,9 % (4,5 %) de la valeur comptable après déduction des amortissements précédents. En 2012, les amortissements immobiliers ont été plus élevés du fait de l'amortissement exceptionnel pour Schwamendingen et de l'optimisation fiscale des amortissements.

Einnahmenüberschuss	CHF 62 452	(CHF 67 379)
	<i>2013/CHF</i>	<i>2012/CHF</i>
Nach Abschreibungen und Zuweisungen verbleibt ein Überschuss von	62 452	67 379
Vortrag aus Vorjahr	1 237	3 149
	<hr/>	<hr/>
Saldo zur Verfügung der Delegiertenversammlung	63 689	70 528

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

Ertrag

Mietzinsertrag	CHF 12 611 626	(CHF 12 590 578)
	<i>2013/CHF</i>	<i>2012/ CHF</i>
Mietzinse	12 506 626	12 486 578
Solidaritätsfonds	105 000	104 000
	<hr/>	<hr/>
	12 611 626	12 590 578

Die Mietzinseinnahmen bewegen sich im Rahmen des Budgets

Mitgliederbeiträge **CHF 7 100** (CHF 5 550)

Gemäss den Statuten werden die Mitgliederbeiträge dem Solidaritätsfonds zugeführt.

Résultat net	CHF 62 452	(CHF 67 379)
	<i>2013/CHF</i>	<i>2012/CHF</i>
Excédent restant après amortissements et attributions	62 452	67 379
Report de l'année précédente	1 237	3 149
	<hr/>	<hr/>
Solde à disposition de l'assemblée des délégués	63 689	70 528

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

Recettes

Recettes des loyers	CHF 12 611 626	(CHF 12 590 578)
	<i>2013/CHF</i>	<i>2012/ CHF</i>
Loyers	12 506 626	12 486 578
Fonds de solidarité	105 000	104 000
	<hr/>	<hr/>
	12 611 626	12 590 578

Les recettes des loyers se situent dans les limites budgétaires.

Cotisations **CHF 7 100** (CHF 5 550)

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

Statistik/Statistique

Mitgliederbestand/Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2013	942	88	1030
Abgänge/Départs	53	3	56
Zwischentotal	889	85	974
Zugänge/Arrivées	58	0	58
Per 31. Dez. 2013	947	85	1032

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

Remarque: l'activité de construction intense de Graphis, les travaux de démolition et de reconstruction notamment, entraîne des fluctuations de l'effectif des membres.

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

Siedlung Colonie	Kt.	Läden Magasin	Büro Bur.	Bastel- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôts	Schalztimmer	Studio	Wohnungen Total logements										Garagen Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage deux-roues	Mopedplätze Pl. Parcage deux-roues
								1 2 pièces	2/2L 3 pièces, Labo.	2½ 3 pièces	3/3L 4 pièces, Labo	3½ 4 pièces	4/4L 5 pièces, Labo	4½ 5 pièces	5 6 pièces	5½ 6 pièces	Total Wohnungen				
Genève I GP 2-8	GE	2	5		4			61		59	44	L 2	30	14		60	64				
Genève II GP 10-20	GE																62				
Genève III/IV Bauleire	GE				3		32	L 48	L 16	16					51	38					
Genève VIII Vidollet	GE	5							16	16			8								
Fribourg	FR				2		10	1	36	1											
Bern	BE		1	3	4			33	33	15	30	12			43	11		10			
Bützberg	BE							4	3	7			21	14	57	27					
Lotzwil	BE		1	10	1					6	16	12			34	20					
Sch'n'burg	BE			10				1	2	11	12	4			25	7					
Zollikofen	BE							4	21	4	4	8			45	3					
Gerlafingen	SO			9				9	9	15					33	7					
Allschwil	BL			2				12	12	18	6				48	10					
Brugg I Zurzwehstr.	AG			1				2	6	16					24	1					
Brugg II Dallienstr.	AG														28	34	16				
Rohr	AG			6					18	12					30	22					
Zofingen I Renfenstr.	AG				3				8	8	15				33	6					
Zofingen II Gotheistr.	AG				1		4	1	7	8	11	4	1		36	6					
Giattbrugg	ZH			1				6	24	6	6				48	2		9			
Sch'n'dingen	ZH						1	3	44	3	22	7			80	3					
Thalwil	ZH		1		2			23	17	12	6	2			66	5		10			
Uetikon	ZH								6	12					18	11		14			
Arbon I Landquartstr.	TG								3	6					9	6					
Arbon II Brühlstr.	TG								6	8					18	2					
Arbon III Berglistr.	TG							4	6	6	4	2			24	8					
Arbon IV Rehweg	TG							4	8	8	4	4			48	12					
Chur	GR	7	8	42	17	3	46	23	232	123	200	210	125	124	33	377	20	49			
Total															1172	166	490	377	49		

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2013 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2013		Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
			Total	Total		
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	2 528 000	4 551	4 551	
			3 148 000			
Arbon	1948 1948 1950 1950 1959/1967 1973	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 43 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ Garage souterrain	1 767 000	1 293	4 551	
			1 463 000	698		
Bern	1951	Ob. Aareggweg 17 Ob. Aareggweg 19 Ob. Aareggweg 21 Ob. Aareggweg 23 Ob. Aareggweg 25 Ob. Aareggweg 27 Ob. Aareggweg 29 Ob. Aareggweg 31 Ob. Aareggweg 33 Thormannmättelweg 1 Thormannmättelweg 3 Thormannmättelweg 5 Thormannmättelweg 7 Tiefenaustrasse 101 Tiefenaustrasse 103 Tiefenaustrasse 105 Tiefenaustrasse 107 Tiefenaustrasse 109 Einstellhalle/ Garage sout.	1 522 600	13 892	6 811	
			1 409 900			
			Total	11 647 000	13 892	6 811
			Total	27 103 300		13 892

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2013 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2013		Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
			Total	Total		
Brugg I	1949 1967	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 588 000	4 012	4 012	
			2 699 000	636 000		
Brugg II	1972	Dahlienstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 816 000	3 499	3 499	
Bützberg	1992 1991 1991 1990/1994 1989 1989 1989	Südstrasse 2 Südstrasse 4 Südstrasse 6 Südstrasse 8 Südstrasse 10 Südstrasse 12 Einstellhalle/ Garage sout.	Total	13 739 000	7 511	
			2 086 600	7 739		
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	Total	15 689 300	2 454	7 739
			1 948 300	1 948 300		
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	Total	3 896 600	3 554	2 454
			1 664 100			
Gerlafingen	1990/1992	Tiefmattstrasse 6 Tiefmattstrasse 8 Tiefmattstrasse 10 Tiefmattstrasse 6a Einstellhalle/ Garage sout.	Total	10 415 900	5 776	3 554
			3 055 780			
			Total	10 205 300		5 776

Siedlung	Erstellungsjahr	Gebäude	Versicherungssumme	Parzellen-Fläche m ²
Colonie	Année de construction	Immeuble	Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2013	surface des parcelles m ²
			Total	Total
Genève	1951	Grand-Pré 2-8	37 323 481	6 230
	1949	Grand-Pré 10-20	29 963 864	3 594
III	1972	Einstellhalle / Garage sout.	1 652 553	2 492
	1952	Baulacre 5-11	35 185 242	4 572
	1955	Vidollet 5-7	10 111 837	2 091
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Garagen	Total 2 535 000 2 240 000 2 430 000 1 185 000 99 900	18 979 3 790
Lotzwil	1984-85	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5	Total 1 691 900 1 962 500 1 691 900	3 790 5 795
	1986-88	Einstellhalle / Garage sout. Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	902 400 1 894 900 1 861 000 1 466 300	
Rohr	1950	Pilatusstrasse 4 Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Pilatusstrasse 10 Pilatusstrasse 12 Pilatusstrasse 14	Total 1 440 000 1 466 000 1 440 000 1 440 000 951 000 1 015 000	5 903 5 903
	1952	Altwiesenstrasse 80-84 Altwiesenstrasse 86-90 Altwiesenstrasse 92-96 Altwiesenstrasse 98-102 Dübendorfstrasse 137 Dübendorfstrasse 145+ 147 Einstellhalle / Garage sout.	Total Abbruch 2012 Demolition 2012	5 903 10 006
Schwamendingen	1972		Total	10 006

Siedlung	Erstellungsjahr	Gebäude	Versicherungssumme	Parzellen-Fläche m ²
Colonie	Année de construction	Immeuble	Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2013	surface des parcelles m ²
			Total	Total
Schwarzenburg	1984-86/1986	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 4a Einstellhalle / Garage sout.	2 198 600 1 422 600 1 488 900 1 662 800 1 662 800 1 034 600 57 600	5 062
	1951	Bauackerweg 19-23 Albisstrasse 38-42 - inkl. Einstellh. / Garage sout. Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	Total 5 170 600 5 386 900	5 062 6 358
Thalwil	1955		6 320 800	
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	1 998 800	
	1951		Total 2 132 000 2 132 000	6 358 3 107
Zofingen I	1950	Mühlgasse 29 Rotfarbstrasse 9 Rotfarbstrasse 11 Rotfarbstrasse 16 Rotfarbstrasse 18	Total - 3 600 000 4 400 000 3 000 000 1 200 000	3 107 3 870
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8 Gotthelfstrasse 10 Gotthelfstrasse 12 Gotthelfstrasse 14 Garagentrakte / Garages	1 859 000 1 643 000 1 643 000 1 874 000 265 000	4 035
	2003/05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	Total 4 718 900 4 194 600 3 670 300 1 835 100	7 905 3 611
Zollikofen			Total 14 418 900 309 836 077	3 611 122 804

Erfolgsrechnung 2013 und Vorjahre mit Verhältniszahlen Compte d'exploitation 2013 et années précédentes avec nombres proportionnels

	2013		2012		2011		2010		2009		2008	
	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %	TCHF mCHF	Ant. in % part en %
Ertrag/Recettes	12 612	100.0	12 590	100.0	13 065	100.0	12 860	100.0	12 714	100.0	12 568	100.0
Mietzinse/Loyers												
Übriger Ertrag/ Autres recettes	988	7.8	4 353	34.6	279	2.1	232	1.8	791	6.2	1 349	10.7
	13 600	107.8	16 943	134.6	13 344	102.1	13 092	101.8	13 505	106.2	13 917	110.7
Aufwand/Charges												
Schuldzinsen/ Intérêts passifs	3 375	26.8	3 300	26.2	3 285	25.1	3 378	26.3	3 392	26.7	3 515	28.0
Unterhalt und Abgaben/ Entretien et charges	2 900	23.0	3 851	30.6	4 752	36.4	3 651	28.4	3 762	29.6	3 606	28.7
Steuern und Versicherungen												
Impôts et assurances	569	4.5	1 076	8.5	504	3.9	684	5.3	553	4.3	673	5.4
Verwaltung und div. Aufwand/ Administration et charges div.	1 508	12.0	1 773	14.1	1 975	15.1	1 375	10.7	1 410	11.1	1 302	10.4
Wertberichtigungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	3 829	30.4	5 525	43.9	1 955	15.0	1 550	12.1	1 545	12.2	1 520	12.1
Kursverluste saldiert/ pertes de cours	-	-	-	-	319	2.4	76	0.6	-	-	1 540	12.3
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	852	6.8	121	1.0	464	3.6	2 098	16.3	2 571	20.2	1 489	11.8
ausserordentlicher Aufwand Charges exceptionnelles	493	3.9	1 235	9.8								
Rücklage für Personalvorsorge bzw. Personalvorsorgestiftung/ Provision pour fondation de prévoyance	2	0.0	4	0.0	23	0.2	28	0.2	17	0.1	21	0.2
	13 528	107.3	16 885	134.1	13 277	101.6	12 840	99.8	13 250	104.2	13 666	108.7
Einnahmenüberschuss/ Résultat net	72	0.6	58	0.5	67	0.5	252	2.0	255	2.0	251	2.0
	13 600	107.8	16 943	134.6	13 344	102.1	13 092	101.8	13 505	106.2	13 917	110.7

Die %-Zahlen 2013 beziehen sich auf die ordentlichen Mietzinseinnahmen (CHF 12 612).
Les pourcentages relatifs à l'année 2013 se réfèrent aux loyers ordinaires encaissés (CHF 12 612).



E-Mail persönlich

Hauptsitz Bern:

heinz.berger@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

xavier.kindelan@graphis.ch

ursula.streiff@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

marianna.vescovi@graphis.ch

rene.rufener@graphis.ch

danielle.wenzler@graphis.ch

Privera Genève:

frank.verna@privera.ch

luca.ippoliti@privera.ch

Homepage

www.graphis.ch

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

