

Bau- und
Wohngenossenschaft

Grophis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2014

Umschlagbild/Image en couverture

Ausschnitte aus Arbon / Vue partielle de la groupe Arbon

Am 6. Juni 2015, anlässlich der **63. Delegiertenversammlung**, werden die Graphis-Delegierten diese Siedlungen besuchen.

Le 6 juin 2015, à l'occasion de la **63^e assemblée des délégués**, les délégués Graphis visiteront cette groupe.

Graphis-Siedlung Arbon in Zahlen/Groupe Arbon en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 6 811 m² / Surface des parcelles: 6 811 m²

	Berglistr. 43/45	Brühlstr. 31	Landquart- str. 54	Rehweg 5/7
1-Zimmerw.				4
2-Zimmerw.				4
3-Zimmerw.	6		3	
3,5-Zimmerw.				8
4-Zimmerw.	6	8	6	
4,5-Zimmerw.				4
5-Zimmerw.	6			
5,5-Zimmerw.				4
Einzelgaragen	6			8
Hallenplätze				48
Parkplätze unged.		2	6	12
	18/6	8/2	9/6	24/68

Total 59 Wohnungen / appartements

82 Autoabstellplätze / places de parcage

Jahresbericht und Jahresrechnung

Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2014



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

**Gründungsjahr
Année de fondation
1945**

**Liegenschaftenbesitz
in den Kantonen**

**Propriétés immobilières
dans les cantons**

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

Inhaltsverzeichnis / Table des matières

	Seite / page
Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative	3
Gedanken des Präsidenten / Propos du président	4 / 5
Bericht der Verwaltung / Rapport de l'administration	8 / 9
Projekte / Projets	36 / 37
Personelles / Personnel	42 / 43
Dienstjubiläum / Ancienneté de service	44 / 45
Totentafel / Nécrologie	46 / 47
Bilanz / Bilan	48 / 49
Erfolgsrechnung / Compte de résultats	50 / 51
Verteilung des Einnahmenüberschusses / Répartition du résultat net	52 / 53
Bericht der Geschäftsprüfungskommission / Rapport de la commission de gestion	54 / 55
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	56 / 57
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2014 / Explications concernant les comptes de 2014	58 / 59
Statistik / Statistique	66

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 (bis 5. September 2014) Pierre Lehmann, Grand-Pré 6, 1202 Genève (ab 5. September 2014)
Mitglieder / Membres	Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach (ab 1. Juli 2014) Ingold Beat, Dübendorfstrasse 147, 8051 Zürich Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève (ab 5. September 2014) Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg Wälchli Fritz, Schöneggstrasse 11, 8707 Uetikon am See
Protokollführer / Secrétaire	Heinz Berger, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

2. Geschäftsführung / Direction

Geschäftsführer / Directeur	Berger Heinz
Stv. Geschäftsführer / Directeur adjoint	Tschofen Michael
Büro Bern / Bureau de Berne	Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern Telefon 031 / 301 07 02 FAX 031 / 301 12 47
Website: E-Mail:	www.graphis.ch 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	Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil
Mitglieder / Membres	Elias Xara, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Thomas Preisig, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon (ab 1. Juli 2014)

4. Revisonstelle / Organe de révision

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

Gedanken des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter

Es ist vollbracht...

Das für die nächsten Jahrzehnte wohl grösste Erneuerungsprojekt mit einem Kostenbudget von rund CHF 55 Mio., nämlich das in Schwamendingen, ist im Herbst 2014 erfolgreich beendet worden. Freude herrscht! Was heisst erfolgreich: Das Projekt konnte zeitgerecht umgesetzt werden und das Resultat lässt sich wirklich (auch optisch) sehen. Ebenso erfreulich ist für uns die Tatsache, dass wir vom ersten Tag an eine Vollvermietung vermelden konnten. Die 108 Wohnungen waren zum grossen Teil schon lange vor dem Bezugstermin vermietet. Das ist dem grossen Effort der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung in Bern und vor Ort zu verdanken. Aus meiner Sicht ist es ganz wichtig, dass bei einem solchen Projekt praktisch vom ersten Tag an ein Beitrag in Form von Mietzinsen an die Graphis-Investitionen zurück fliessen (Neudeutsch sagt man dem «Return on Investment»). Vielen Dank auch an der Stelle denjenigen, die für den Erfolg verantwortlich zeichnen.

... und es geht weiter

Tja, mit dem «vollbracht» ist es so eine Sache. Denn es geht mit der baulichen Erneuerung der Graphis in flottem Tempo weiter (s. auch weiter hinten im Jahresbericht unter «Projekte»). In Aarau-Rohr läuft die Planung nach dem Bekanntwerden des Siegerprojekts für die Ersatzneubauten auf Hochtouren. In Brugg I geht es etwas gemächlicher vorwärts, aber auch dieses Projekt wird in den nächsten Jahren umgesetzt. In Genf stehen umfassende Sanierungen an und neben kleineren Sanierungen wie z. B. in Lotzwil hat der Verwaltungsrat in seiner Novembersitzung entschieden, auch für Allschwil ein Ersatzneubau-Projekt zu lancieren. Das passiert nicht weil uns das Ersetzen von alten Siedlungen speziell Freude macht, sondern weil dieser Rhythmus durch die Bausubstanz der bestehenden Bauten bestimmt wird.

Stolz

Ich bin sehr stolz, das aktuelle Graphis-Gremium bestehend aus Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission zu präsidieren. Diese Damen und Herren (wohlverstanden, mehr als 60 % davon sind Mieterinnen und Mieter der Graphis!) zeichnen sich durch Weitblick aus, damit die Graphis auch für die kommenden Generationen in gutem Zustand bleibt. Neben den obenerwähnten Bauprojekten ist das Gremium bestrebt, auch personell die Basis für die nächsten erfolgreichen Graphis-Jahrzehnte zu schaffen. Mit den Ersatz-Wahlen 2013 und 2014 in den VR und die GPK konnte das Gremium verjüngt und fachlich bestens ergänzt werden. Auch die finanzielle Planung wurde auf einen langfristigen Zeithorizont von 25 Jahren ausgebaut, damit nicht eine der nächsten Führungsequipen in Finanzierungsengpässe gerät.

Les propos du président

Madame, Monsieur,
Chers associés et chers locataires,

Une étape s'achève...

Ce qui pourrait bien être le plus grand projet de rénovation de ces prochains lustres, doté d'un budget de près de 55 millions de francs, soit celui de Schwamendingen a été terminé avec succès à l'automne 2014. La joie règne ! Ce que veut dire « avec succès »: le projet a été réalisé dans les délais et le résultat se laisse voir (vraiment, même au niveau esthétique). Tout aussi réjouissant est pour nous le fait que nous avons été à même d'annoncer dès le premier jour que l'immeuble était entièrement loué. Les 108 appartements proposés étaient loués dès avant la date d'entrée des locataires. Nous le devons au personnel de l'administration à Berne et sur place, qui n'a pas ménagé ses efforts. De mon point de vue, il est capital qu'en présence d'un tel projet une contribution sous forme de produit des loyers soit dès le premier jour reversée à l'investisseur, en l'occurrence à Graphis (soit un retour sur investissement, ou mieux, dans le sabir en vogue de nos jours, « return on investment »). Tous nos remerciements, ici, aux chevilles ouvrières de cette réussite.

... la course continue

En effet, le renouvellement du parc immobilier de Graphis va bon train (voir aussi plus loin sous la rubrique « Projets »). À Aarau-Rohr, l'étude des plans tourne à plein régime après que le projet lauréat de constructions nouvelles a été rendu public. À Brougg I les choses avancent plus tranquillement mais ce projet sera lui aussi mis en oeuvre au cours des prochaines années. À Genève, des réhabilitations d'envergure sont au programme, et en plus de rénovations mineures à Lotzwil, par exemple, le conseil d'administration (CA) réuni en novembre a décidé de lancer un projet de reconstruction à Allschwil également. Non pas que nous prenions un plaisir particulier au remplacement d'anciens groupes d'habitation mais le rythme adopté nous est dicté par la préservation du patrimoine bâti existant.

Fierté

Je ne suis pas peu fier de présider la direction actuelle de Graphis se composant du conseil d'administration (CA) et de la commission de gestion (CdG). Les membres de ces deux organes, dont plus de 60 % sont des locataires, se distinguent par la clairvoyance dont ils ou elles font preuve afin que les bâtiments de Graphis restent en bon état, notamment pour les générations futures. Outre les projets de constructions susmentionnés, la direction s'efforce de créer l'assise en matière de personnel propre à assurer le succès de notre coopérative au cours des prochaines décennies. Les élections complémentaires de 2013 et 2014 au CA et à la CdG ont permis de rajeunir l'organe de direction tout en le complétant au mieux sur le plan du professionnalisme.

Um die aktuelle Graphis-Entwicklung auch reglementarisch auf den neusten Stand zu bringen, hat eine Arbeitsgruppe die Statuten überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Wunsch

Zu guter Letzt nun der Wunsch an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass sie den gleichen Weitblick wie der Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission haben. Das heisst, dass einerseits die Statuten in der vorgelegten Form an der DV 2015 verabschiedet werden, andererseits auch, dass sie Erneuerungsprojekte der Graphis unterstützen, auch wenn möglicherweise die eigene Siedlung davon betroffen ist. Helfen Sie mit, dass die Graphis nicht nur 2015 ihr 70-jähriges Bestehen feiern kann, sondern die nächsten Generationen an der 150-Jahr Feier im Jahre 2095 auf eine erfolgreiche Graphis-Geschichte zurück blicken können.

Dankeswort

Für die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission, der Geschäftsleitung und den Siedlungskomitees, bedanke ich mich recht herzlich. Ebenso schliesse ich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung in 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 Abereg

La planification financière elle aussi a été étalée sur un horizon temporel à long terme (25 ans) afin d'éviter que l'une des prochaines équipes de direction ne soit confrontée à des difficultés de financement. En vue de mettre à jour le développement actuel de Graphis au niveau réglementaire également, un groupe de travail s'est attelé à la révision des statuts en les adaptant à la situation prévalant aujourd'hui.

Souhait

Pour terminer notre souhait est que l'ensemble de nos associés fassent montre de la même largeur de vue que le CA ou la CdG. En d'autres termes, qu'ils ou elles adoptent d'un côté les statuts qui leur seront soumis à l'AD de 2015 et de l'autre, qu'ils ou elles donnent leur appui aux projets de rénovation de Graphis même si leur propre groupe d'habitation est directement concerné. Contribuez à ce que notre coopérative fête sans coup férir ses 70 ans d'existence en 2015 et à ce que les prochaines générations soient en mesure de jeter un coup d'oeil rétrospectif sur une histoire à succès à l'occasion du 150e en 2095 !

Remerciements

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

Beat Aberegg, président

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2014 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über den Geschäftsgang verschaffen.

Das Tagesgeschäft im Berichtsjahr 2014 wurde geprägt von der Erstvermietung und dem Bezug der 108 Wohnungen in der neu erbauten Siedlung in Zürich Schwamendingen. Die Kontakte der Verwaltung mit den anderen Genosschafterinnen und Genosschaftern, mit Mieterinnen und Mieter, waren deswegen nicht minder intensiv.

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 Genosschaftern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte usw.).

Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben im Februar 2015 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zu Händen der Delegierten einen Bericht erstellt.

Veränderungen im Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission

Die beiden vakanten Sitze im Verwaltungsrat und der vakante Sitz in der Geschäftsprüfungskommission konnten erfolgreich wieder besetzt werden.

Françoise Maerki Zimmerli, Mietervertreterin aus Genf, hat den Wunsch geäußert, das Amt der Vizepräsidentin abzugeben und sich in Zukunft weiterhin als Mitglied im Verwaltungsrat der Graphis zu engagieren. Der Verwaltungsrat dankt ihr für die in den vergangenen acht Jahren geleistete grosse Arbeit bestens und ist froh, auch in Zukunft auf die Dienste von Frau Maerki Zimmerli zählen zu dürfen.

Der Verwaltungsrat hat demzufolge Pierre Lehmann, Mietervertreter aus Genf, zum Vize-Präsidenten ernannt. Herr Lehmann hatte bis dahin das Präsidentenamt der Geschäftsprüfungskommission inne.

Wechsel von der Geschäftsprüfungskommission in den Verwaltungsrat:

2002 wurde Pierre Lehmann, Mietervertreter Genf, in die Geschäftsprüfungskommission gewählt und übernahm 2008 deren Präsidentenamt. An der Delegiertenversammlung vom 14. Juni 2014 wurde er in den Verwaltungsrat berufen.

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2014 de l'administration a pour but de vous livrer un aperçu de notre coopérative et de la marche des affaires.

Durant l'année passée en revue, les affaires courantes ont été marquées par la mise en location et l'occupation des 108 appartements du groupe reconstruit de Zurich-Schwamendingen. Pour autant, les contacts avec les associés et les locataires n'en ont pas été moins intenses.

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 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 2015 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

Changements au conseil d'administration et à la commission de gestion

Les deux sièges vacants du CA et celui de la CdG ont été repourvus.

Françoise Maerki Zimmerli, représentante des locataires à Genève, a souhaité remettre son mandat de vice-présidente et poursuivre son engagement désormais en qualité de membre du CA de Graphis. Le conseil d'administration, heureux de pouvoir compter à l'avenir également sur les services de Madame Maerki Zimmerli, la remercie vivement pour la somme de travail accomplie au fil de ces huit dernières années.

Sur ces entrefaites, le conseil d'administration a confié la vice-présidence à Pierre Lehmann, représentant des locataires de Genève. Monsieur Lehmann assurait jusque-là la présidence de la commission de gestion.

Passage de la CdG au CA :

En 2002, Pierre Lehmann, représentant des locataires à Genève a été élu à la commission de gestion dont il a repris la présidence en 2008. L'assemblée des délégués du 14 juin 2014 l'a appelé au conseil d'administration. Lors de la séance constitutive de ce dernier organe, le 5 septembre de la même année, Pierre Lehmann a été désigné en qualité de vice-président. On le voit, le savoir et les connaissances de P. Lehmann sur Graphis sont avérés.

An der konstituierenden Sitzung des Verwaltungsrates vom 5. September 2014 wurde Pierre Lehmann zum Vize-Präsidenten ernannt. Damit sind das Wissen und die Kenntnisse von P. Lehmann über die Graphis gesichert.



Neu in den Verwaltungsrat gewählt

Am 14. Juni 2014 wurde Marco Fumasoli als Nichtmietervertreter in den Verwaltungsrat gewählt. Herr Fumasoli wurde 1972 geboren und ist verheiratet. Er ist Bankfachmann und hat diverse Weiterbildungen im Finanzbereich absolviert, unter anderem zum Executive MBA Uni Bern/University of Rochester, NY. Beruflich ist er bei einer grossen Pensionskasse Leiter der Finanzanlagen und Mitglied der Geschäftsleitung. Von den profunden Kenntnissen der Finanzen kann die Graphis sehr gut profitieren. Er hat sich in der kurzen Zeit schon bestens eingearbeitet.



Neu in die Geschäftsprüfungskommission gewählt

Am 14. Juni 2014 wählten die Delegierten Herr Thomas Preisig als Nichtmietervertreter in die Geschäftsprüfungskommission. Herr Preisig ist 1975 geboren, verheiratet und Vater zweier Kinder. Nach einer Grundausbildung als Spengler Sanitärinstallateur hat er sich zum Dipl. Ing. FH Kommunikation und Informatik ausbilden lassen. Beruflich ist er Bereichsleiter Haustechnik im eigenen Familienbetrieb und wird in den nächsten paar Jahren die Gesamtleitung des Unternehmens mit rund 240 Mitarbeitenden übernehmen. Für die Graphis, welche sich in einem Erneuerungsprozess befindet, sind die baulichen Kenntnisse sehr wichtig und willkommen.

Verwaltung / Geschäftsführung

Die Verwaltungstätigkeit verlief normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unverändert hoch. Das umfangreiche Tagesgeschäft, sowie die Erstvermietung der 108 neu erstellten Wohnungen in Zürich Schwamendingen 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.



Nouveau venu au CA

Le 14 juin 2014, Marco Fumasoli a été élu au conseil d'administration en tant que représentant des non-locataires. M. Fumasoli est né en 1972 et il est marié. Spécialiste en économie bancaire, il a achevé avec succès diverses formations continues dans le secteur financier, détenant notamment une maîtrise en administration pour cadres des universités de Berne et de Rochester, NY. Sur le plan professionnel, il est responsable des placements financiers auprès d'une grande caisse de pension et membre de la direction. Graphis peut fort bien tirer parti de connaissances techniques pointues en finance. M. Fumasoli s'est parfaitement mis au courant en peu de temps.



Nouveau venu à la CdG

Le 14 juin 2014 également, les délégués ont élu M. Thomas Preisig, toujours en tant que représentant des non-locataires, à la commission de gestion. Né en 1975, M. Preisig est marié et père de deux enfants. Après une formation de base de ferblantier et installateur sanitaire, il a obtenu le diplôme d'ingénieur HES en communication et informatique. Professionnellement, il est chef de secteur Technique du bâtiment dans sa propre entreprise familiale et il reprendra dans les années qui viennent la direction générale de cette société comptant quelque 240 employés. Pour Graphis, qui se trouve dans un processus de rénovation, les connaissances en matière de construction sont un atout précieux.

Administration/gestion

L'activité de l'administration s'est déroulée normalement, la charge de travail du personnel restant toujours très élevée. Le volume d'affaires généré par l'activité courante et la première location des 108 nouveaux logements construits à Zurich-Schwamendingen ont déterminé la quantité de travail fournie par l'administration.

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.



Personelles in der Verwaltung

In der Verwaltung gibt es verschiedene personelle Wechsel.

Eintritt von Adua Mancini, Bewirtschafterin

Am 1. Mai 2014 hat Frau Mancini ihr 50 %-Pensum in der Bewirtschaftung aufgenommen. Frau Mancini hat nach der Lehre als kaufm. Angestellte auf einer Gemeindeverwaltung in die Immobilienbranche gewechselt. Seit vielen Jahren arbeitet sie nun bereits als Liegenschaftsverwalterin. Frau Mancini ergänzt mit ihrer langjährigen und grossen Erfahrung das Team optimal. Frau Mancini ist verheiratet und hat zwei Kinder. Sie ist in Boll wohnhaft. Frau Mancini hat sich in den vergangenen Monaten sehr gut eingearbeitet. Die Verstärkung ist spürbar, was sich positiv auf das Tagesgeschäftes auswirkt.

Austritt Christina Berchtold

Im Jahr 2008 hatte Frau Christina Berchtold die Kündigung per Ende April 2008 nach fast 20 Jahren Tätigkeit in unserer Genossenschaft eingereicht. Es ging jedoch nur ganz kurz ohne Frau Berchtold. Erfreulicherweise konnten wir sie für ein reduziertes Pensum von 30 % in der Graphis zurückgewinnen. Sie trat aber von der Front zurück und unterstützte die Liegenschaftsbewirtschafterinnen tatkräftig im Hintergrund. Im Frühjahr 2014 wurde die Stelle von Frau Berchtold von 30 % auf 50 % aufgestockt. Gerne hätten wir diese Stelle mit Frau Berchtold besetzt. Ihr war jedoch der Umfang leider zu gross, insbesondere da sie seit dem Frühjahr 2008 in einem Elektronunternehmen als Verantwortliche des Rechnungswesens eine Teilzeit-Anstellung innehat. So hat sie die Graphis per 30. April 2014 auf eigenen Wunsch verlassen. Wir bedauern ihren Austritt sehr und danken ihr an dieser Stelle für ihre langjährige, wertvolle Mitarbeit bestens. Für die Zukunft wünschen wir ihr beruflich wie privat alles Gute.

Austritt Martin Oertle per 31. Januar 2014

Herr Martin Oertle, Siedlungswart mit einem 50 %-Pensum in Zollikofen, hat sich nach knapp zwei Jahren entschieden, ausserhalb der Graphis eine neue Herausforderung zu suchen. An dieser Stelle danken wir Herrn Oertle für die geleisteten Dienste bestens und wünschen ihm viel Erfolg und Befriedigung.



Personnel administratif

L'administration a connu plusieurs mouvements de personnel.

Entrée d'Adua Mancini, gérante

Le 1^{er} mai 2014, Mme Mancini a commencé de travailler à mi-temps dans la gérance immobilière. À l'issue d'un apprentissage d'employée de commerce dans une administration communale, Mme Mancini a rejoint l'immobilier. Cela fait maintenant de nombreuses années qu'elle est active en tant que gérante d'immeubles. Forte de l'expérience acquise tout au long de ces années, Mme Mancini complète notre équipe de manière optimale. Mariée et mère de deux enfants, elle habite à Boll (BE). Au cours de ces derniers mois, Mme Mancini s'est très bien initiée au cours des derniers mois. Le renforcement est perceptible et a des répercussions favorables sur les affaires courantes.

Sortie de Christina Berchtold

En 2008 Mme Christina Berchtold avait donné sa démission pour fin avril après 20 ans d'activité ou presque dans notre coopérative. Par bonheur, son absence ne fut pas de longue durée, elle nous revint avec un temps de travail ramené à 30 %. Mais elle se retira du personnel de terrain, offrant un soutien „logistique“ efficace aux gérantes d'immeubles. Au printemps 2014 le poste de Mme Berchtold passa de 30 % à 50 %. C'est avec plaisir que nous aurions maintenu Mme Berchtold à ce poste. Fait regrettable, il aurait représenté une charge trop lourde pour elle, d'autant plus que depuis le printemps 2008 elle assume un autre emploi à temps partiel en qualité de responsable de la comptabilité d'une entreprise électrique. C'est ainsi qu'elle a quitté Graphis à sa demande pour le 30 avril 2014. Nous regrettons vivement son départ et la remercions ici chaleureusement pour ses longues années de précieuse collaboration. Nous formons tous nos vœux pour son avenir sur les plans privé et professionnel.

Sortie de Martin Oertle au 31 janvier 2014

M. Martin Oertle, concierge à mi-temps du groupe d'habitation de Zollikofen, s'est décidé, près de deux ans après son entrée en fonction, à relever un nouveau défi professionnel à l'extérieur de Graphis. Nous remercions ici M. Oertle pour ses bons services et lui souhaitons plein succès et beaucoup de satisfaction dans son nouvel emploi.

Wohnungswechsel

Im 2014 wurden 144 Wohnungswechsel verzeichnet.

2013 = 101 Wohnungswechsel

2012 = 187 Wohnungswechsel

2011 = 263 Wohnungswechsel

2010 = 174 Wohnungswechsel

2009 = 171 Wohnungswechsel

2008 = 139 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

Das ist selten und gleichzeitig erfreulich: Im 2014 mussten wir keine einzige Genossenschafterin oder Genossenschafter ausschliessen. Das wünschen wir uns auch für das 2015!

Siedlungsversammlungen

In den Monaten Mai und Juni 2014 wurden in allen 17 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Rohr (Aarau) bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2013, Jahresbericht 2013, Betriebsrechnung 2013, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert. Erwähnenswert ist, dass Erneuerungs- und Ersatzwahlen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission für die Amtsperiode 2014 – 2018 stattfanden. Diese Wahlen gingen planmässig über die Bühne.

Delegiertenversammlung

Am 14. Juni 2013 fand die Delegiertenversammlung in Rohr (Aarau) statt. Im wunderschönen gelegenen Restaurant Seerose in Meisterschwanden genossen wir nicht nur den Anlass, sondern auch den Aufenthalt am Hallwilersee. Der offizielle Teil ist reibungslos verlaufen. Alle Anträge wurden angenommen. Das Gleiche gilt für die Wahlen. Dem Siedlungskomitee von Rohr 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 2014 werden die Anteilsscheine demnach mit 1,00 % verzinst.

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>)

Déménagements

Durant l'année passée en revue, nous avons enregistré 144 déménagements, contre

101 en 2013,

187 en 2012,

263 en 2011,

174 en 2010,

171 en 2009, et

139 en 2008.

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

Chose rare et en même temps réjouissante: en 2014, nous n'avons dû exclure aucun associé. Nous souhaitons qu'il en soit de même l'an prochain.

Assemblées de groupe

De mai à juin 2014, 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 Rohr-Aarau (procès-verbal de l'AD de 2013, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, désignation des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes résidentiels. Les élections – de renouvellement et complémentaires – qui ont eu lieu pour le conseil d'administration et la commission de gestion pour la période de fonction 2014 à 2018 méritent d'être mentionnées. Elles se sont déroulées comme prévu.

Assemblée des délégués

Samedi 14 juin 2014, l'assemblée des délégués (AD) a siégé à Rohr (AG). La situation incomparable du restaurant Seerose à Meisterschwanden nous a permis de profiter non seulement de cet événement amis du séjour sur les bords du lac de Hallwil. La partie officielle s'est passée sans encombre : toutes les propositions ont été acceptées. Même topo pour les élections. Nous remercions chaleureusement le comité du groupe local pour l'organisation de ces assises.

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 2014, un intérêt de 1 % est payé sur les parts sociales.

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>)

Gemeinnütziger Wohnungsbau – 7 Irrtümer

In den letzten Monaten entfachte sich eine Diskussion, welche die Vermietung von Wohnungen durch die öffentliche Hand zum Thema hatte. Insbesondere die Städte Zürich und Bern rückten in den Fokus der Interessen. Den zuständigen Behörden wurde vorgeworfen, dass ihre zum Teil subventionierten Wohnungen durch Personen belegt wurden, welche kein Anrecht auf günstigen und/oder vergünstigten Wohnraum haben. Ihre Vermögens- und Einkommenssituation ermögliche es ihnen, ohne Probleme auf dem freien Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung zu mieten.

Im Sog dieser Diskussion wurden auch die Genossenschaften erfasst. Der Einfachheit halber warf man die Genossenschaften in den gleichen Topf wie die Städte und Gemeinden mit sozialem Wohnungsbau.

Dies ist nicht richtig. Der schweizerische Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wohnbaugenossenschaften schweiz) hat das Thema aufgegriffen. Nachstehend finden Sie einen Auszug zu einem Papier, welches der Verband erarbeitet hat.

Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigen Wohnungsbau

1. Genossenschaften sind keine privaten Eigentümer
2. Genossenschaften sind subventioniert und haben deshalb günstige Wohnungen
3. Baurechtsverträge der Stadt Zürich sind Subventionen
4. Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau
5. Gemeinnütziger Wohnungsbau = Sozialer Wohnungsbau
6. Wohnbaugenossenschaften sind nur für die Bedürftige da und vermieten an die Falschen
7. Genossenschaften sind an der Wohnungsnot schuld, weil sie dem Markt Wohnungen entziehen

1. Wohnbaugenossenschaften sind keine privaten Eigentümer

Wohnbaugenossenschaften sind eben doch private Eigentümergemeinschaften und damit auch private Eigentümer, die sich in gemeinsamer Selbsthilfe zusammengetan haben und sich finanziell selbst tragen. Die meisten verpflichten sich freiwillig, einer breiten Bevölkerung und insbesondere auch darauf Angewiesenen zahlbaren Wohnraum zu bieten. Sie verpflichten sich der Kostenmiete und entziehen der Genossenschaft keinen Gewinn. Dafür engagieren sich viele Bürger/innen in Vorständen und Gremien. Davon profitieren die heutigen und künftigen Bewohnenden und damit sind diese Wohnbaugenossenschaften gemäss der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes gemeinnützig.

Construction de logements d'utilité publique – sept erreurs

Au cours des derniers mois, une controverse s'est déclenchée à propos de la location d'appartements par les pouvoirs publics. Les villes de Berne et Zurich en particulier ont retenu l'attention. Les autorités compétentes se sont vu reprocher parfois l'occupation d'appartements subventionnés par des personnes n'ayant pas droit à des logements à loyer avantageux ou à des logements subventionnés, leur situation financière (revenus et fortune) leur permettant sans autre de louer un appartement approprié sur le marché libre.

Les coopératives n'échappèrent pas à ce débat. Pour simplifier, on les mit dans le même sac que les villes et les communes disposant de logements sociaux.

L'amalgame n'est pas correct. La Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Coopératives d'habitation Suisse) s'est investie sur ce sujet. Ci-après vous trouvez un résumé du document qu'elle a élaboré.

Les sept erreurs relatives à la construction de logements d'utilité publique

1. Les coopératives ne sont pas des propriétaires privés
2. Les coopératives sont subventionnées et elles proposent par conséquent des logements à loyer avantageux
3. Les contrats de droit de superficie de la Ville de Zurich sont des subventions
4. La loi cantonale pour la promotion du logement encourage la construction de logements d'utilité publique
5. Construction de logements d'utilité publique = construction de logements à caractère social
6. Les coopératives de construction et d'habitation ne sont destinées qu'aux nécessiteux et elles louent leurs appartements aux mauvaises personnes
7. Les coopératives sont responsables de la pénurie de logements parce qu'elles retirent des logements du marché

1. Les coopératives ne sont pas des propriétaires privés

Les coopératives de construction et d'habitation n'en sont pas moins des communautés de propriétaires privés – et de ce fait des propriétaires privés – qui se sont réunies dans une action commune et financièrement viable. La plupart d'entre elles s'engagent volontairement à proposer des logements abordables à un large public et notamment aux personnes qui en dépendent. Elles s'astreignent également à calculer les loyers sur la base des coûts et ne retirent aucun profit de la coopérative. En retour, les associés sont nombreux à s'impliquer au niveau des comités et organes. En bénéficient les habitants actuels et futurs, ce qui fait que les coopératives sont reconnues d'utilité publique aux termes de l'ordonnance découlant de la loi fédérale sur le logement (OLOG).

Zusätzlich erbringen sie viele Leistungen und damit einen grossen Gemeinutzen für die Gesellschaft. Mit den tiefen Mieten spart die öffentliche Hand Fürsorge- und Ergänzungsleistungen. Dazu kommen Sozialdienste und Nachbarschaftshilfe, welche die öffentliche Hand entlasten. Die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte als Genossenschaftsmitglied stärken die Zivilgesellschaft sowie die Integration und bedeuten soziale Nachhaltigkeit. Gemeinschaftliche Aktivitäten führen zu höherer Wohn- und Lebensqualität. Dank einer sozialverträglichen Verdichtung ihrer Siedlungen mittels der Schaffung von mehr Wohnraum leben in den jüngsten genossenschaftlichen Ersatzneubauten in der Regel doppelt so viele Menschen wie vorher. Darum sind sie auch als Partner der öffentlichen Hand prädestiniert und deshalb zahlen sich Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau aus.

2. Genossenschaften sind subventioniert und haben deshalb günstige Wohnungen

Genossenschaften erhalten heute in der Regel keine Subventionen der öffentlichen Hand, werden jedoch vielfältig gefördert. Zum Beispiel über den Fonds de roulement des Bundes, der günstige Restfinanzierungsdarlehen vergibt oder die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger, die vom Bund verbürgt wird. Und das alles mit praktisch keinen Kosten. Ebenso sind die Beteiligungen der Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger oder die verbürgten Zweithypothenken mit praktisch keinen Kosten verbunden. Nach dem ersten und zweiten Weltkrieg erhielten Wohnbaugenossenschaften jedoch Baubeiträge und vergünstigtes Land, damit gemeinsam der Wohnungsnot begegnet werden konnte. Dieser Auftrag ist längst erfüllt und die damaligen Ausgaben der öffentlichen Hand sind durch Einsparungen an Sozialleistungen schon längst zurückgeflossen und haben heute nur noch einen marginalen Vergünstigungseffekt. Daraus können heute auch keine nachträglichen Forderungen mehr abgeleitet werden.

3. Baurechtsverträge sind Subventionen

Baurechtsverträge werden sehr oft zwischen Gemeinden und Genossenschaften abgeschlossen. Damit «mietet» die Genossenschaft quasi das Land, um darauf ihre Wohnbauten erstellen zu können. Baurechtsverträge werden mit einer sehr langen Vertragsdauer abgeschlossen, in der Regel für 100 Jahre. Die Baurechtsverträge vieler Städte und Gemeinden werden zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Landwert abgegeben. Damit kommen die Gemeinden Forderungen der Bevölkerung nach, welches dies so wünscht. Dies ist jedoch oft verbunden mit vielen Auflagen und Eigentumsbeschränkungen, die den Wert des Landes substantiell mindern. So erfolgt der Heimfall meistens ohne Berücksichtigung der Teuerung und eines späteren Verkehrswert.

En outre, elles fournissent de nombreuses prestations et sont par conséquent d'une grande utilité sociale. Leurs loyers bas permettent aux pouvoirs publics de faire des économies en matière d'assistance et de prestations complémentaires. Viennent s'ajouter les services sociaux et l'aide entre voisins représentant un allègement pour ces mêmes collectivités. Les droits de collaboration et participation en tant que membres de la coopérative confortent la société civile et l'intégration et sont générateurs de lien social. Les activités communes améliorent la qualité de vie et d'habitat. Les immeubles récents reconstruits par les coopératives ont en règle générale doublé leur capacité d'accueil à la faveur d'une densification socialement responsable des groupes d'habitation et de la création d'espace habitable. Pour cette raison elles sont des partenaires idéaux pour les pouvoirs publics et c'est pourquoi les investissements dans la construction de logements d'utilité publique sont payants.

2. Étant subventionnées, les coopératives ont des logements avantageux

Actuellement, les coopératives ne sont en règle générale pas subventionnées par les pouvoirs publics, mais elles reçoivent diverses aides publiques. Par exemple, par le canal du fonds de roulement de la Confédération, qui octroie des prêts avantageux au titre d'aides au financement restant, ou par l'intermédiaire de centrales d'émission d'utilité publique bénéficiant du cautionnement de la Confédération. Et ce, quasiment sans entraîner de frais. De même les contributions de la Ville aux bailleurs de logement d'utilité publique ou les hypothèques de 2e rang cautionnées pratiquement sans frais. Dans les années suivant la première et la seconde guerres mondiales, les coopératives de construction et d'habitation ont reçu toutefois des subventions à la construction et du terrain à prix réduit, afin d'agir de manière concertée contre la pénurie de logements. La mission en question est accomplie depuis belle lurette et il y a longtemps que les dépenses publiques consenties à l'époque sont revenues aux collectivités sous forme d'allègement des budgets sociaux et elles n'ont plus qu'une incidence marginale sur la réduction des coûts. Aussi ne peut-on plus aujourd'hui en déduire des prétentions a posteriori.

3. Les contrats de droit de superficie sont des subventions

De tels contrats sont fréquemment conclus entre les communes et les coopératives. Ce faisant, la coopérative « loue » le terrain sur lequel elle édifiera ses immeubles à usage d'habitation. Ces contrats sont signés pour de longues durées, normalement pour 100 ans. Nombre de villes et communes remettent les biens-fonds en droit de superficie aux fins d'encourager la construction de logements d'utilité publique moyennant une redevance réduite par rapport au prix du marché locatif. C'est ainsi que les communes souscrivent aux desiderata de la population. Reste que cette formule est tributaire de nombreuses conditions imposées et restrictions à la propriété, lesquelles diminuent substantiellement la valeur du terrain. Ainsi le retour des constructions se fait le plus souvent sans tenir compte du renchérissement ni de leur valeur vénale ultérieure. À cela s'ajoutent de multiples autres exigences: part de logements subventionnés, prescriptions d'occupation, art architectural, locations à des insti-

Dazu kommen viele andere Forderungen (Anteil subventionierte Wohnungen, Belegungsvorschriften, Kunst am Bau, Vermietung an soziale Institutionen, Gratisabgabe von Flächen an Quartiernutzung, ökologisch höchste Standards, etc.). Mit den tieferen Mieten zahlt die öffentliche Hand zudem über Jahrzehnte immer weniger Sozial- und Fürsorgeleistungen. Eine Reduktion des Landwerts ist somit mit vielen Gegenleistungen verbunden. Darum kann beim reduzierten Landwert von Subventionen nicht die Rede sein. Und: es stehen nur ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen auf Baurechtsland.

4. Kantonale Wohnbauförderungsgesetze fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die kantonalen Gesetze sind sehr unterschiedlich ausgestaltet. Das kantonale Gesetz des Kantons Zürich über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung beispielsweise fördert - anders als sein Name suggeriert - nicht die Erstellung von (gemeinnützigem) Wohnraum, sondern regelt allein die Subventionierung von Wohnungen zugunsten finanziell schwacher Haushalte im Sinne einer sozialpolitischen Massnahme

5. Gemeinnütziger Wohnungsbau = sozialer Wohnungsbau

Nur wenn Wohnungen subventioniert werden, spricht man vom sozialen Wohnungsbau. Die durch die öffentliche Hand vergünstigten Wohnungen dürfen aber nur an Personen vermietet werden, die strenge Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften erfüllen. Das betrifft jedoch im Verhältnis aller Mietwohnungen nur verschwindend wenige Wohnungen. Die Gemeinnützigkeit von Wohnbaugenossenschaften ist in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes definiert. Falls gemeinnütziger Wohnungsbau gefördert wird, geschieht dies analog der Eigentumsförderung auf der Grundlage eines wohnungspolitischen Verfassungsauftrags. Es handelt sich wie bei der steuerlichen Eigentumsförderung um eine Investition im Interesse der Gesellschaft, die beim gemeinnützigen Wohnungsbau mit langfristig positiven sozialpolitischen und finanziellen Auswirkungen verbunden ist. Beide Förderungen müssen gleich behandelt und mit den gleichen Bedingungen verknüpft werden.

6. Genossenschaften vermieten an die Falschen

Grundsätzlich sind Wohnbaugenossenschaften als private Eigentümer gemäss der schweizerischen liberalen Praxis frei zu entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt (ausser bei subventionierten Wohnungen). Darum können nicht «die Falschen» in den Genossenschaftswohnungen wohnen. Es gibt kein richtig oder falsch. Mieter, die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften sind, geniessen zudem ein Wohnrecht in ihrer Genossenschaft. Dies darf wegen eines höheren Einkommens nicht entzogen werden. Viele kennen aber Solidaritätsfonds mit denen soziale Hilfe geschieht.

tutions sociales, remise gratuite de parcelles en droit d'usage du quartier, normes écologiques les plus récentes, etc. Grâce aux loyers bas, les pouvoirs publics paient en outre au fil des décennies toujours moins au titre des prestations d'assistance et d'aide sociale. On le voit, la réduction de la valeur du terrain est liée à de nombreuses contreparties. C'est pourquoi on ne saurait parler de subvention dans le cas d'une réduction de valeur sur un terrain. Notons enfin que seule une petite partie des logements coopératifs se trouvent dans des immeubles mis à disposition en droit de superficie.

4. La législation cantonale encourage la construction de logements d'utilité publique

La nature des dispositions légales peut varier considérablement d'un canton à l'autre. La loi cantonale zurichoise sur l'encouragement à la construction de logements et l'accès à la propriété (WBFG pour Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung), par exemple, n'encourage pas – contrairement à ce que son titre pourrait suggérer – la construction de logements (d'utilité publique) mais se borne à régler le subventionnement d'appartements en faveur de ménages financièrement faibles en tant que mesure de politique sociale.

5. Logements d'utilité publique = logements sociaux

Sont exclusivement réputés logements sociaux ceux dont les loyers sont réduits par les pouvoirs publics. Ils sont loués uniquement à des personnes répondant à des critères en matière de revenu, de fortune et d'occupation du logement. Il n'y a en Suisse que quelques dizaines de milliers de logements conformes à cette définition. Le statut d'utilité publique des coopératives d'habitation est défini par l'ordonnance de la loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (ordonnance sur le logement, OLOG). L'encouragement de la construction de logements d'utilité publique est régi par analogie avec l'accession à la propriété sur la base d'un mandat constitutionnel. À l'instar de l'encouragement fiscal de l'accession à la propriété, il s'agit d'un investissement dans l'intérêt de la société, lequel dans le cas de la construction de logements d'utilité publique a des répercussions à long terme favorables sur les plans financier et de politique sociale. Ces deux formes de promotion doivent être mises sur un pied d'égalité et liées aux mêmes conditions.

6. Les coopératives louent aux mauvaises personnes

Selon la pratique libérale helvétique, les coopératives d'habitation en tant que propriétaires privés sont en principe libres de décider du choix de leurs résidents – sauf pour ce qui est des logements subventionnés. C'est pourquoi elles ne peuvent attribuer des appartements aux « mauvaises personnes » (celles à revenus trop élevés). Nous n'avons pas en l'occurrence à discuter du bien-fondé de leurs décisions. Qui plus est, les locataires affiliés à une coopérative ont un droit d'y habiter, lequel ne peut leur être retiré au prétexte d'un revenu plus élevé. Nombre d'entre elles alimentent un fonds de solidarité à vocation sociale. De fait, il arrive fréquemment que les coopératives louent leurs logements avantageux aux personnes ou familles qui en ont besoin pour boucler

Fakt ist, dass viele Genossenschaften ihre günstigen Wohnungen an diejenigen vermieten, die auch darauf finanziell angewiesen sind. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass Genossenschaften in den letzten Jahren viele neue Wohnungen erstellt haben und dafür Kosten wie private Investoren haben. Die damit höheren Neubaumieten bedingen somit auch höhere Einkommen und erlauben insbesondere dem Mittelstand, weiter in der Städten wohnen zu können.

7. Genossenschaften sind an der Wohnungsnot schuld, weil sie dem Markt Wohnungen entziehen

Dem Wohnungsmarkt wird keine einzige Wohnung entzogen, auch die Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen am Markt, aber zur Kostermiete und nicht Marktmiete. Mit ihren tiefen Mieten und Belegungsvorschriften helfen sie, dass die Wohnungsnot nicht noch grösser ist. Die Bodenrente wird breiter verteilt und der Volkswirtschaft stehen so mehr Mittel für den Konsum zur Verfügung. Günstiger Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt jedoch durch die private Immobilienwirtschaft entzogen: So ist der Mietpreisindex seit dem Jahr 2000 um rund 20 % gestiegen, die Teuerung jedoch nur um 8 %. Berücksichtigt man, dass sich der Referenzzins seither halbiert hat und die Mieten der Gemeinnützigen Wohnbauträger gesunken sind, hätte der Index eigentlich trotz der Teuerung deutlich sinken müssen. Fazit daraus ist, dass dem Markt somit zu Gunsten eines immer höheren Gewinns immer mehr preisgünstiger Wohnraum entzogen wird. Die Behauptung aus Kreisen des HEV, dass die Wohnbaugenossenschaften ihre Verantwortung nicht übernehmen aber die private Immobilienwirtschaft hingegen schon, ist somit objektiv falsch und eine Verdrehung der Tatsachen.

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

Im Sommer wurden sämtliche Keller, Veloräume und Estriche von Altlasten befreit, d. h. ein Räumungsinstitut entsorgte alle Gegenstände und Geräte, die im Laufe der Zeit herrenlos wurden. Die Bewohner der Heuwinkelstrasse 13 und 15 organisierten sich eine Grill- und Festbankgarnitur.

leur budget. Il convient également de tenir compte du fait que les coopératives ont construit un grand nombre de nouveaux logements au cours des dernières années et qu'elles font face aux mêmes investissements que les privés. Les loyers plus élevés des constructions nouvelles s'adressent par conséquent à des revenus plus élevés et permettent notamment à la classe moyenne de continuer d'habiter en ville.

7. Les coopératives sont responsables de la pénurie de logements parce qu'elles retirent des appartements du marché

Pas un seul et unique logement n'est soustrait au marché, les coopératives d'habitation louent elles aussi leurs objets sur le marché du logement mais à prix coûtant et non au loyer du marché. Leurs loyers bas et prescriptions d'occupation aidant, elles contribuent à l'atténuation de la pénurie de logements. La rente foncière connaît une plus large répartition et l'économie nationale dispose par ricochet de plus de moyens pour la consommation. L'immobilier privé, lui, effectivement, retire du marché du logement les habitations avantageuses: ainsi l'indice des loyers du logement a augmenté de quelque 20 % depuis l'an 2000 alors que l'augmentation du renchérissement n'était que de 8 %. Compte tenu du fait que depuis lors le taux de référence a chuté de moitié et que les loyers appliqués par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont été réduits, cet indice aurait dû à vrai dire accuser une nette baisse en dépit de l'inflation. Partant, la conclusion qui en découle est qu'un nombre toujours plus grand de logements avantageux échappent au marché au profit de la progression constante des gains. L'allégation émanant des milieux des propriétaires fonciers selon laquelle les coopératives d'habitation n'assumeraient pas leur responsabilité mais bien l'économie immobilière privée est donc objectivement erronée et elle constitue une distorsion de la réalité.

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

Durant l'été, les caves, locaux à vélo et autres galetas ont été libérés des objets abandonnés ; une société de débarras a procédé à l'évacuation d'objets et d'appareils devenus sans propriétaire au fil des ans. Par ailleurs, les habitants de la Heuwinkelstrasse 13 et 15 se sont procuré un gril et un ensemble tables et bancs.

Detaillierte Ausführungen betreffend der Zukunft der Siedlung lesen Sie im Bericht über Projekte unter «Allschwil».

Arbon

Die Gemeinde hat bei unserer Liegenschaft an der Landquartstrasse einen Unterflurcontainer eingerichtet. In der Folge haben wir den unsere Liegenschaft von der Strasse abgrenzenden maroden Holzzaun mit einem Metallzaun ersetzen lassen.

An der Brühlstrasse wurde der Raumlufttrockner ersetzt. Diverse Störungen an Boiler und Elektrik zeigen uns an, dass die Lebensdauer dieser Installationen zu Ende geht.

Die Berglistrasse verfügt seit dem Herbst über neue Tumbler mit Card-System, Sonnenstoren und Fensterläden. Zudem wurde ein Grill organisiert, um dem gemeinsamen Siedlungsleben einen Anstoss zu geben.

Am Rehweg konnte die unendliche Geschichte des defekten Kontrollschachtes und Betonvorplatzes vor der Garage endlich abgeschlossen werden. Mit einigen zusätzlichen Aufträgen an den Gärtner wurde zudem die Umgebung aufgewertet.

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

Bern

In Bern haben wir ein gutes 2014 erlebt. Im 2015 wird die Planung für den Ersatz der Ölheizungen vorangetrieben, so dass anschliessend die Arbeiten in Angriff genommen werden können. Es wurden verschiedene Heizsysteme geprüft: Oel, Gas, Pellet, Fernwärme usw. Der Entscheid fiel auf eine zentrale Gasheizung. Dies macht Sinn, weil mittelfristig die Möglichkeit besteht, dass die Stadt Bern bzw. das ewb eine Fernwärme realisieren wird. Wir werden dannzumal prüfen, ob ein Anschluss opportun ist.

Brugg

Die Aktivitäten des Siedlungskomitees waren auch im 2014 vielfältig, was bei Klein und Gross viel Freude ausgelöst hat. Der Halloween- und Nikolaus-Anlass scheinen schon einen traditionellen Stellenwert erhalten zu haben. Weiter so! Die Bewohner der Dahlienstrasse dürfen sich über einen neuen Grillplatz erfreuen, welchen sie in Eigenregie erstellt haben. Es freut uns, dass ein weiterer gemeinsamer Treffpunkt für die gut nachbarschaftliche Beziehung geschaffen wurde und dieser Platz auch rege genutzt wird.

Aufgrund der diversen Wohnungswechsel wurden diverse Renovationen im Unterhalt fällig.

Vous pourrez lire dans le présent rapport sous la rubrique « Projets » des informations détaillées concernant l'avenir du groupe d'habitation.

Arbon

La Commune a installé un conteneur enterré près de notre immeuble à la Landquartstrasse. Par la suite, nous avons fait remplacer la clôture en bois délabrée en limite de voie publique par une clôture métallique.

À la Brühlstrasse, le déshumidificateur d'air a été remplacé. Divers dysfonctionnements des bouilleurs et de l'électricité nous montrent que les installations en question arrivent en fin de vie.

Depuis l'automne, la Berglistrasse dispose de nouveaux sèche-linge (dotés d'un système de paiement à carte), stores et volets. En outre, les coopérateurs se sont débrouillés pour obtenir un grill afin de donner un coup de pouce au mieux vivre ensemble.

Au Rehweg, le dernier épisode du feuilleton interminable du puits de contrôle défectueux et de l'entrée du garage bétonnée s'est enfin terminé. En outre, les alentours ont été mis en valeur à la faveur de mandats supplémentaires confiés au jardinier.

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

À Berne, nous avons connu une bonne année 2014. En 2015 la planification concernant le remplacement des chauffages à mazout ira de l'avant, de sorte que les travaux commencent dans la foulée. Différents systèmes de chauffage ont été examinés : mazout, gaz, granulé de bois, chauffage à distance, etc. Le choix s'est porté sur une centrale de chauffage à gaz, une décision judicieuse car il existe à moyen terme la possibilité que la Ville de Berne ou Energie Wasser Bern (ewb), le fournisseur municipal d'énergie, crée un système de chauffage urbain. Nous examinerons le moment venu l'opportunité d'un raccordement.

Brougg

Les activités déployées par le comité du groupe ont été une fois de plus très variées au cours de l'année considérée, pour le plus grand plaisir de petits et grands. Les fêtes de la Saint-Nicolas et de Halloween ont, semble-t-il, déjà valeur de tradition. Continuez !

À la Dahlienstrasse les habitants peuvent se réjouir de la nouvelle place de grillades qu'ils ont aménagée de leur propre initiative. Nous sommes heureux à la fois de la création de ce lieu de convivialité supplémentaire favorisant les relations de bon voisinage et que cette place soit fréquemment utilisée.

Divers déménagements ont occasionné certains travaux de rénovation s'apparentant à l'entretien courant.

An der Zurzacherstrasse verlief das 2014 eher ruhig. Die Mieter scheinen sich in dieser Siedlung nach wie vor wohl zu fühlen.

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

Aufgrund der neuen Überbauung in der Nachbarschaft kam es öfters zu Beeinträchtigungen und Behinderungen für unsere Mieter, denen einiges an Geduld und Verständnis abverlangt wurde. Die neuen Wohnhäuser sind nun fertiggestellt. Die Zufahrtsstrassen Südweg und Dammweg sind erneuert und gehen ins Eigentum der Gemeinde Thunstetten über. Die Parkplatzmöglichkeiten beim Wendepunkt mussten dementsprechend neu organisiert und markiert werden. Erfreulicherweise wurden sogar einige Plätze neu gewonnen. Die Aussenparkplätze am Dammweg wurden saniert und präsentieren sich nun wieder im neuen Zustand.

Das Jahr 2014 war auch von diversen Wasserschäden mit unterschiedlichen Ursachen geprägt. Auch hier danken wir den betroffenen Mietern für ihr Verständnis.

Unverändert bleibt die gute Betreuung durch unsere Hauswarte, die ebenfalls die Aufgaben des leider noch nicht existierenden Siedlungskomitees ausgleichen konnten. Ebenfalls erfreulich ist, dass wir wieder einmal gegen Ende Jahr eine Vollvermietung verzeichnen konnten.

Chur

Das Jahr 2014 in der Siedlung Chur verlief in geordneten Bahnen. Grössere Reparaturen fielen im Bereich der Heizungs- und Warmwasserversorgung an. Die Mieterwechsel konnten problemlos abgewickelt werden. Unsere «Churer» setzen sich nach wie vor lösungsorientiert ein und können so das fehlende Siedlungskomitee ausgleichen. Besten Dank für das Engagement.

Freiburg

Die zentrale Lage unserer Wohnungen in Freiburg und der gute Unterhalt behalten unsere Wohnungen in Freiburg attraktiv, obwohl sich auch hier das Alter der Gebäude in Sachen Schall- und Wärmeisolation sowie Ausbaustandard auswirkt. Aufgrund der Stüdiowohnungen und des Generationenwechsels liegt der Schnitt der Wohnungswechsel etwas höher als innerhalb der Graphis üblich.

À la Zurzacherstrasse 2014 aura été plutôt calme. Tout se passe comme si les locataires continuaient de se sentir à l'aise dans ce groupe résidentiel.

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 Brougg I (Zurzacherstrasse).

Bützberg

Le nouvel ensemble résidentiel érigé dans le voisinage a été souvent source de désagréments et d'entraves pour nos locataires, mettant leur patience et compréhension à rude épreuve. Les nouveaux immeubles d'habitation sont maintenant achevés. Les voies d'accès Südweg et Dammweg ont fait peau neuve et elles passent à la propriété de la Commune de Thunstetten. Les places de parc à proximité de l'aire de retournement doivent faire l'objet d'une réorganisation et d'un marquage en conséquence. Coup de chance, nous y avons même gagné quelques places. Les places de parc extérieures au Dammweg ont été rénovées et arborent désormais leur nouvel aspect.

L'année passée en revue a aussi été marquée par plusieurs dégâts des eaux dont les causes sont diverses. Dans ce cas également, nous remercions les locataires concernés pour leur compréhension.

Poursuite de l'excellente prise en charge offerte par nos concierges, qui suppléent de surcroît à l'absence persistante de comité de groupe. Autre sujet de satisfaction, nous avons assuré une fois encore le remplissage de nos appartements vers la fin de l'année.

Coire

Nouvel exercice sans anicroche pour le groupe de Coire. Des réparations d'une certaine ampleur ont été nécessaires dans le domaine de l'alimentation en eau et en chaleur. Les déménagements se sont déroulés sans encombre. Nos amis grisons continuent de s'employer à la recherche de solutions, histoire de pallier le manque de comité de groupe. Tous nos remerciements pour cet engagement.

Fribourg

La situation centrale dont jouissent nos immeubles dans la cité des bords de la Sarine et le bon entretien de nos logements font qu'ils restent attrayants en dépit du fait qu'ici aussi l'âge des bâtiments se fait sentir en termes d'isolation thermique et acoustique et d'équipement. Les studios et le changement générationnel aidant, la moyenne des déménagements est un peu plus élevée que chez Graphis.

Genf

Am Morgen des 3. Februars 2014 ereignete sich an der Rue Baulacre 7 ein Brand in einer Wohnung im 6. OG. Glücklicherweise waren die Feuerwehr und die Privera sehr schnell vor Ort. Das Feuer war rasch unter Kontrolle. Die Bewohner mussten ein paar Wochen bei Verwandten unterschlüpfen. In dieser Zeit wurde die Wohnung wieder hergerichtet. Glücklicherweise kamen keine Personen zu Schaden. Die Ursache des Brandes war ein technischer Defekt bei der elektrischen Installation.

Zu der geplanten Sanierung gibt's es Wissenswertes unter der Rubrik «Projekte».

Gerlafingen

Nach drei Jahren Durststrecke konnte Ende Jahr das Problem mit der Warmwasseraufbereitung weitgehend gelöst werden. Hierzu wurde ein Experte des Dachverbandes für Sanitär und Heizungsanlagen beigezogen, welcher die Anlage überprüft und ausgemessen hat. In der Folge wurden diverse Neuprogrammierungen an der Steuerung vorgenommen sowie eine Wasserenthärtungsanlage nachgerüstet.

Mit dem Ehepaar Wünsch konnten wir zusammen mit Frau Rincon die Hauswartungsbesorgung effizient ergänzen und viele noch offene Pendenzen erledigen (Ersatz und Reparaturen Kellerfenster, Revision des gesamten Kinderspielplatzes, Beschriftung Nebenräume usw.).

In Bearbeitung ist die Neubepflanzung der Umgebung (Hecken und Lebhag).

Glattbrugg

Glattbrugg schaut auf ein bewegtes Jahr zurück. Im Frühling wurden alle Sonnenstorenstoffe ersetzt und der Spielplatz erneuert. Problematisch sind nach wie vor die «Nachtbubenstreiche», bei denen einmal unser Grill angezündet, ein anderes Mal die Fassade mit zahlreichen Eierwürfen verunstaltet wurde. Wir zählen auf die Zivilcourage unserer Mieter/Genossenschafter bei solchen Beobachtungen selber einzuschreiten oder direkt die Polizei zu avisieren.

Höhepunkt war aber zweifellos das erfolgreiche Siedlungsfest im Sommer, welches nach vielen Jahren des Unterbruchs grossen Anklang fand und dem Vernehmen nach bis in die Nacht dauerte. Dieses genossenschaftliche Miteinander verdient besondere Erwähnung.

Genève

Le 3 février au matin, un incendie s'est déclaré dans un appartement au 6^e étage du 7 rue Baulacre. Les pompiers et Privera, heureusement, se sont rapidement rendus sur place. Le feu a vite été sous contrôle. Les habitants ont dû trouver abri chez des parents. Pendant ce temps, le logement a été remis en état. Par bonheur, personne n'a été blessé. Une installation électrique défectueuse aurait causé le sinistre.

S'agissant du projet de rénovation, il vaut la peine de jeter un coup d'œil sous la rubrique « Projets ».

Gerlafingen

Après une période difficile de trois ans, le problème avec la préparation d'eau chaude a été dans une large mesure résolu. Nous avons fait appel à un spécialiste de l'organisation faïtière des entreprises d'installation sanitaire et de chauffage, lequel a examiné notre installation et pris des mesures. Par la suite ont été effectuées diverses reprogrammations du dispositif de commande et la modernisation de l'adoucisseur d'eau.

Avec le couple Wunsch épaulé par Mme Rincon, nous avons été à même de compléter efficacement le service de conciergerie et de régler nombre d'affaires pendantes telles le remplacement et la réparation de fenêtres de cave, la remise en état de toute la place de jeu pour enfants, la mise d'inscriptions sur les portes de locaux annexes, etc.

La replantation des abords (haies traditionnelles et haies persistantes vertes) est en cours.

Glattbrugg

Année mouvementée pour notre groupe d'habitation. Au printemps, les toiles des stores ont toutes été changées et la place de jeu retapée. Les farces nocturnes d'adolescents continuent de faire problème ; une fois, on met le feu à notre gril, une autre on s'amuse à jeter des oeufs sur une façade. Nous sommes certains que nos locataires-associés sauront faire preuve de courage en intervenant directement ou en avisant la police s'il leur arrive d'observer de tels faits.

Mais le point culminant fut sans aucun doute la fête estivale du groupe qui, après une interruption prolongée, a été fort prisée et aurait duré jusque dans la nuit d'après ce que nous avons entendu. Cette convivialité entre coopératrices et coopérateurs se devait d'être mise en relief.

Lotzwil

Spürbar wurde eine gewisse Unsicherheit der Bewohner wegen der bevorstehenden Teilsanierung. Wohnungskündigungen und Leerstände sind mehrheitlich darauf zurückzuführen. Auch hinter den Kulissen wurde viel gearbeitet, denn es bleibt uns nichts anderes übrig, als die Leitungen zu erneuern. Anders können wir das Rostwasser nicht beseitigen. Noch im November 2014 fand eine ausserordentliche Mieterinformation statt, in welcher die Details (Programm, Umfang der Arbeiten usw.) bekanntgegeben wurden. Ab 2015 gilt's ernst. Die Sanierung beginnt. Weitere Infos lesen Sie unter «Projekte».

Rohr

Trotz des bevorstehenden Neubauprojektes konnten wir diverse Wohnungen kurzfristig weitervermieten. Deshalb wurden in den entsprechenden Wohnungen nur die unumgänglichsten Renovationen getätigt.

Wegen Vorabklärungen für die Projektumsetzung waren diverse Wohnungsbegehungen unumgänglich. Dank der Mithilfe unserer Bewohner konnten die Begehungen reibungslos durchgeführt werden. Deshalb bedanken wir uns für die Unterstützung und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Details betreffend den Ersatzneubau der Siedlung Rohr finden Sie unter «Projekte».

Schwamendingen

Die Bauarbeiten konnten planmässig vorangetrieben werden und sind fast beendet. Der Bezug konnte ebenfalls wie vorgesehen bereits beendet werden. Es ist eine wirkliche Erfolgsgeschichte. Vollvermietung der 108 Wohnungen ab dem ersten Tag, notabene realisiert durch die eigenen Mitarbeitenden. Viele haben tatkräftig mitgeholfen. Allen Mitwirkenden und insbesondere den beiden Hauptakteuren, Liegenschaftsassistenten/Reparateur Peter Meyer und Bewirtschafterin Renate Kaderli gebührt ein ganz grosses Dankeschön!

Ebenfalls ein grosses Merci gehört allen Personen, welche am Bau mitgewirkt und damit geholfen haben, diese schöne und grosszügige Siedlung zu realisieren.

Die Geschichte geht natürlich weiter. Bereits haben sich Interessenten für das neue Siedlungskomitee gemeldet. Wir lernen die Siedlung und deren Bewohner kennen und freuen uns die Herausforderungen, welche eine Neubausiedlung mit sich bringen, gemeinsam anzupacken.

Lotzwil

Une certaine incertitude est devenue perceptible parmi les habitants à l'approche de la rénovation partielle. D'où la plus grande partie des résiliations de bail et des objets vacants. Nous avons aussi travaillé ferme en coulisse car nous n'avons pas d'autre choix que de remplacer les conduites, seul moyen d'éliminer l'eau rouillée. Pas plus tard qu'en novembre 2014 s'est tenue une séance d'information extraordinaire afin de fournir de plus amples détails aux locataires concernant le programme et l'ampleur des travaux notamment. Les choses sérieuses commenceront en 2015 avec le début de la rénovation. Vous en saurez davantage sous la rubrique « Projets ».

Rohr

Nous avons été en mesure de relouer à court terme un certain nombre d'appartements en dépit de la proximité du projet de reconstruction. C'est pourquoi nous n'avons procédé dans les logements concernés qu'aux rénovations inevitables.

La réalisation du projet a rendu indispensables des visites d'appartements pour cause d'investigations préliminaires. Ces inspections se sont déroulées sans accrocs grâce à la coopération de nos habitants. Tous nos remerciements par conséquent pour cet appui et la confiance qui nous a été témoignée.

Vous trouverez de plus amples détails au sujet de la reconstruction du groupe d'habitation de Rohr sous « Projets ».

Schwamendingen

Les travaux de construction ont avancé comme prévu et sont presque terminés. De même, l'emménagement a été mené à chef dans les délais. C'est un plein succès. Les 108 appartements entièrement loués dès le premier jour, et ce comme de bien entendu par les soins de notre propre personnel. Beaucoup ont activement collaboré. Un tout grand merci à tous les protagonistes, spécialement à nos deux chevilles ouvrières Peter Meyer, réparateur et assistant de gestion immobilière, et Renate Kaderli, gérante d'immeuble.

Notre gratitude va aussi à tous les professionnels ayant œuvré à la construction, contribuant ainsi à la réalisation de ce groupe d'immeubles spacieux et de belle facture.

Bien sûr, ce n'est pas la fin de l'histoire... Des personnes intéressées se sont d'ores et déjà annoncées pour le nouveau comité de groupe. Nous apprenons à connaître ce nouveau groupe d'habitation et ses locataires et nous réjouissons de relever ensemble les défis inhérents à tout nouvel ensemble résidentiel.

Schwarzenburg

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre bitten wir die Bewohner, besonders auf tropfende Dichtungen und Leitungen, Schrankboiler inkl. Ablauftrichter sowie WC-Spülungen zu achten. Lange Zeit dauerte die Lecksuche und Schadensbehebung im Eingangsbereich von Haus Nr. 6, welche mit grossem Aufwand Ende Sommer abgeschlossen werden konnte.

Einiges wurde 2014 in die Umgebung investiert, namentlich mit der Neube-pflanzung der steilen Böschung bei den Häusern 4+6 und dem Verlegen von Verbundsteinplatten bei den Häusern 5+7.

Hinter den Kulissen wurde emsig am Anschluss an die neue Fernheizung geplant. Die Bewohner wurden diesbezüglich von der Graphis schriftlich informiert. Wir ersetzen die alten Oelheizungen durch Fernwärme, welche mit erneuerbarer Energie, in diesem Fall Holz, erzeugt wird. Die Arbeiten werden im 2015 erfolgen.

Uetikon

In Uetikon kam es nur im Bereich der Haustechnik (Boiler, Raumlufttrockner) zu grösseren Eingriffen. Bei kleinen Siedlungen verändert ein Mieterwechsel das Zusammenleben stärker. Im Frühjahr wird eine weitere Familie in unserer Siedlung einziehen und auch neu die Hauswartung für die Schöneggstr. 5 übernehmen.

Thalwil

Die vollständige Dachsanierung sowie die Installation der Photovoltaikanlagen an der Dorfstrasse und am Bauackerweg sind abgeschlossen. Noch im 2014 konnte die Anlage in Betrieb genommen werden und liefert seither fleissig Sonnenstrom in das öffentliche Stromnetz. Es wird der Stromverbrauch für 100 Personen pro Jahr produziert. Dies ergibt umgerechnet eine Ersparnis von 10 Tonnen Heizöl pro Jahr!

Mit dem Erweiterungs-Bau auf der Nachbarparzelle und verschiedenen Wasserleitungsbrüchen auf Gemeindegebiet haben die Bewohner im Jahr 2014 zahlreiche Baustellen miterlebt.

Nach wie vor sind die Wohnungen sehr begehrt, so dass die Hauptarbeit bei einem Mieterwechsel für die Totalrenovation der Wohnungen anfällt. Das Umgebungsbild hat sich dieses Jahr gezwungenermassen leicht verändert, da Bäume wegen Fäulnis aus Sicherheitsgründen gefällt werden mussten

Schwarzenbourg

Les expériences faites au cours des dernières années nous amènent à prier les habitants de prêter une attention particulière aux joints, conduites, chauffe-eau d'armoire avec coude d'écoulement et autres chasses d'eau qui gouttent. Il a fallu beaucoup de temps pour procéder à la détection de la fuite et pour remédier au dommage dû à l'eau dans le secteur de l'entrée de l'immeuble no 6, procédure qui s'est achevée à la fin de l'été au prix de grands efforts.

En 2014, nous avons pas mal investi dans les abords extérieurs, notamment en procédant à des plantations dans les talus à forte pente en bordure des immeubles 4 et 6 et en posant des dalles en pierre composite aux extérieurs des bâtiments 5 et 7.

En coulisse, nous avons travaillé dur sur un projet de raccordement au nouveau réseau de chauffage à distance. Graphis en a informé par écrit les habitants. Nous remplaçons les vieux chauffages à mazout par la chaleur à distance produite avec une énergie renouvelable, dans le cas qui nous occupe le bois. Les travaux seront entrepris en 2015.

Uetikon

Des interventions d'une certaine ampleur n'ont été nécessaires que dans le domaine des installations du bâtiment, bouilleurs, déshumidificateurs d'air. Dans le cas des groupes d'habitation de petite taille, tout changement de locataire influe plus fortement sur la vie commune. Le printemps prochain, une nouvelle famille rejoindra notre groupe, reprenant du même coup la conciergerie de l'immeuble du 5 Schöneeggstrasse.

Thalwil

La réfection complète des toits et la pose d'installations photovoltaïques à la Dorfstrasse et au Bauackerweg sont terminées. Ces installations ont été mises en service en 2014 encore, et depuis lors elles livrent souvent leur courant au réseau électrique public. Leur production correspond à la consommation de 100 ménages par année, ce qui équivaut toujours annuellement à une économie de dix tonnes de mazout !

Les travaux d'extension d'un bâtiment sur la parcelle voisine s'ajoutant à plusieurs ruptures de conduites d'eau sur le territoire communal, les habitants ont vu se multiplier les chantiers au cours de l'année considérée.

Les appartements étant toujours très demandés, c'est la rénovation complète des logements qui donne le plus à faire en cas de changement de locataire. L'allure générale des abords extérieurs s'est forcément quelque peu modifiée cette année, des arbres atteints de pourriture ayant dû être abattus pour des raisons de sécurité.

Zofingen

In der neu erstellten Siedlung Trilogie, welche im August 2013 bezogen werden konnte, sind immer noch fünf 4 1/2-Zimmerwohnungen frei. Verständlich, wenn man weiss, dass der Bezirk Zofingen den höchsten Leerwohnungsstand von Familienwohnungen im ganzen Kanton Aargau aufweist (über 700 leere Familienwohnung, Stichtag 15. August 2014). Mit angepasster Strategie, wie zum Beispiel der Zusammenlegung von Wohnzimmer und einem Kinderzimmer, versuchen wir ein weiteres Zielpublikum für grosse 3,5-Zimmerwohnungen anzusprechen.

Im Bereich des normalen Unterhalts treten nur wenige Störungen auf, doch sind wir nach wie vor daran, kleinere Tücken des Neubaus in den Griff zu bekommen. Die Siedlung findet grossen Anklang bei Mietern und Auswärtigen und wird von unseren Hauswarten hervorragend betreut. Auch an unserer ersten Siedlungsversammlung im Frühling nahmen fast alle Bewohner teil. Wir sind daher guter Hoffnung, dass sich doch noch ein Siedlungskomitee findet.

An der Gotthelfstrasse kommt es im Bereich der Warmwasserversorgung und Heizung regelmässig zu Störungen, welche zum Glück mehrheitlich ohne grosse Beeinträchtigungen der Mieter behoben werden können. Aufgrund des erreichten Alters der Liegenschaft möchten wir unsere Genossenschafter aufrufen, besonders auf tropfende Dichtungen und Leitungen sowie WC-Spülungen zu achten. Dank der guten Zusammenarbeit mit dem Siedlungskomitee und dem Hauswart, können wir grundsätzlich auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken.

Zollikofen

Die Siedlung In Zollikofen erlebte grundsätzlich ein geordnetes 2014. Viele Mieterwechsel bei den Alterswohnungen und die geänderten Rahmenbedingungen machte die Wiedervermietung schwieriger. Offensichtlich haben der Wohnmarkt und auch die Gemeinden die älteren Personen als interessante Zielgruppe entdeckt. Anders ist es nicht zu erklären, dass plötzlich Wohnangebote für Senioren wie Pilze aus dem Boden schiessen und auch die Altersheime ihr Angebot stetig ausbauen.

Zofingue

Le nouveau groupe d'habitation Trilogie, lequel pouvait être occupé à partir d'août 2013, compte encore et toujours cinq 4 ½ pièces à louer. C'est d'autant plus compréhensible quand on sait que le district de Zofingue affiche le taux de vacance locative des logements familiaux le plus élevé du canton d'Argovie (plus de 700 objets vacants, date de référence le 15 août 2014). En adaptant notre stratégie – par exemple en cassant la cloison entre le séjour et une chambre d'enfant – nous visons un nouveau public intéressé à de grands appartements de 3,5 pièces.

Pour ce qui est de l'entretien normal, nous ne rencontrons que quelques dysfonctionnements peu nombreux; nous nous employons néanmoins à l'élimination des défauts mineurs inhérents à toute nouvelle construction. Le groupe d'immeubles a la cote auprès des locataires et de personnes venant de l'extérieur, et nos concierges assurent une prise en charge impeccable. Notre assemblée de groupe au printemps a connu l'affluence des grands jours. D'où notre espoir de voir se constituer finalement un comité de groupe.

S'agissant de la Gotthelfstrasse, nous avons régulièrement des dérangements dans le domaine de l'alimentation en eau et en chaleur; fort heureusement, nous sommes parvenus la plupart du temps à les corriger sans causer trop de désagréments aux locataires. L'âge de l'immeuble aidant, nous aimerions inviter nos associés à prêter une attention particulière aux joints et conduites et aux chasses d'eau qui gouttent. La bonne collaboration du comité de groupe et du concierge nous permettent, tout bien considéré, de jeter un regard rétrospectif réjouissant sur cet exercice.

Zollkofen

Notre groupe de la banlieue bernoise a vécu dans les grandes lignes une année favorable. La conjonction de nombreux changements de locataires de logements adaptés aux personnes âgées et de la modification des conditions générales n'a guère facilité la relocation. Tout se passe comme si gérances et communes avaient déniché un nouveau filon intéressant. Comment expliquer autrement que subitement les offres en logements destinés aux aînés sortent de terre comme les champignons après l'ondée et que même les EMS étouffent les leurs en permanence ?

Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)

Arbon

Wie bereits in den vorangehenden Jahren wurde auch in diesem Geschäftsjahr die wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes in Arbon aufmerksam beobachtet. Die Sachlage hat sich nicht geändert. Es bestehen die gleichen Unsicherheiten. Wir wollen zu unserer Siedlungen in Arbon wie zu allen anderen Siedlungen Sorge tragen. Deshalb richten wir uns darauf ein, dass mittelfristig in Arbon kein grösseres Projekt anläuft. Wir werden die jeweils nötigen Renovationen ausführen und den Unterhalt weiter tätigen um die Siedlungen in Arbon in Schuss zu halten.

Brugg/Zurzacherstrasse

Das weitere Verfahren für unsere Siedlung an der Zurzacherstrasse ist die Durchführung eines Studienauftrages. Ein Studienauftrag ist im Prinzip wie ein Wettbewerbsverfahren, aber mit dem Unterschied, dass eine Zwischenbesprechung abgehalten wird. So erhalten alle Teams, welche am Wettbewerb teilnehmen, eine Rückmeldung, ob ihr eingeschlagener Weg richtig ist. Der Studienauftrag wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 starten.

Wir gehen momentan von einem Baustart Anfang 2017 aus.

Aarau – Rohr

Der Architekturwettbewerb war ein voller Erfolg. Es wurde ganze 70 Projekte abgegeben! Das Niveau war hoch, die Projektbeiträge entsprechend vielfältig. Gewonnen hat die junge Architektengemeinschaft Jürgensen Klement und Leimgruber aus Zürich. In der Jury vertreten war auch der Stadtbaumeister von Aarau, Herr Felix Fuchs. Besten Dank allen Beteiligten für diesen tollen Start.

Die Nachbearbeitung des Projektes zur Baugesuchsreife ist nun am Laufen. Um die vollen Qualitäten des Entwurfes auszunutzen, wird ein Arealüberbauungsverfahren parallel zum Baugesuch laufen. Der Baustart wird am 1. Juni 2016 sein.

Ein Novum für uns wird die Holzbauweise sein, mit welcher die Siedlung realisiert wird. Es ist ein wirklich spannendes und tolles Projekt mit viel «Charme». Wir freuen uns!

Projets (rénovations et nouvelles constructions)

Arbon

À l'image de ces dernières années, nous avons poursuivi durant l'exercice passé en revue l'observation attentive du marché de l'immobilier à Arbon. La situation n'a guère évolué, les mêmes incertitudes persistent. Nous tenons à prendre soin de nos groupes des bords du lac de Constance comme de tous nos autres groupes d'habitation. C'est pourquoi nous nous faisons à l'idée qu'il n'y aura pas, à moyen terme, de projet d'envergure à Arbon. Nous procéderons aux rénovations qui se révéleront indispensables et continuerons d'assurer l'entretien afin de maintenir en bon état nos groupes d'immeubles dans la cité thurgovienne.

Brougg / Zurzacherstrasse

La prochaine étape pour notre groupe de la Zurzacherstrasse prévoit la réalisation d'un mandat d'étude. Un mandat d'études parallèles est en principe une procédure de concours, à la différence près de la tenue d'une séance intermédiaire de concertation de sorte que les équipes associées au concours reçoivent un complément d'information quant à la pertinence de la voie suivie. Le mandat d'étude sera probablement attribué dès le printemps 2015.

Actuellement, nous partons de l'idée d'un commencement des travaux début 2017.

Aarau – Rohr

Le concours d'architecture fut couronné de succès, avec à la clé le dépôt de pas moins de 70 projets de niveau élevé, d'où la diversité des contributions. Le concours a été remporté par le jeune collectif d'architectes associés Jürgensen Klement et Leimgruber de Zurich. Était membre du jury notamment l'architecte municipal d'Aarau Felix Fuchs. Tous nos remerciements à l'ensemble des artisans de ce bon début.

Le développement du projet jusqu'au stade précédant la procédure de demande d'autorisation est désormais en cours. Une procédure de plan d'aménagement spécial sera engagée en parallèle avec celle de la demande de permis de construire afin d'utiliser pleinement les qualités du projet. Le démarrage des travaux est prévu le 1^{er} Juin 2016.

Ce groupe d'immeubles réalisé en bois constituera pour nous une première. C'est véritablement un projet épatant, captivant, un projet plein de charme. Nous nous réjouissons !

Allschwil

Aufgrund der diversen Baumängel hat sich die Graphis entschlossen, die Siedlung Allschwil genauer unter die Lupe zu nehmen. Es wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche zum Ziel hatte zu klären, wie es mit der Siedlung weiter gehen könnte. Die Machbarkeitsstudie wurde vom externen Büro Rosenmund und Rieder, Liestal zusammen mit Stierli Ruggli, Lausen erarbeitet. Geprüft wurde unter anderem auch, ob die Siedlung einer Sanierung unterzogen wird oder ob ein Neubau in Frage kommen könnte.

Fazit: Die Studie hat klar aufgezeigt, dass ein Neubau für die Graphis auf lange Sicht die nachhaltigste, sprich die beste Variante ist. Was nützt es uns, fast gleich viel Geld auszugeben für eine Sanierung wie für einen Neubau, wenn dann in rund 30 Jahren wieder saniert werden muss? Am 28. November.2014 hat der Verwaltungsrat deshalb beschlossen, die Siedlung Allschwil durch einen Ersatzneubau zu ersetzen.

Als nächster Schritt wird ein Testplanungsverfahren durchgeführt werden. Dies ist wie ein Wettbewerb im kleineren Rahmen. Das Ziel ist es das bestmögliche Projekt für Allschwil zu erhalten. Bestmöglich für die Genossenschafter und natürlich auch passend zum Ort. Es wird eine spannende und interessante Zeit und wir freuen uns auf ein nächstes schönes Projekt für unsere Genossenschafter.

Der Baustart wird voraussichtlich im 2018 erfolgen.

Genf

Mit stetigen und gezielten Schritten wird das Projekt Genf weiter entwickelt. Im Frühling 2015 wird das Projekt soweit sein, dass es den Genossenschaffern vorgestellt werden kann. Es wird eine tolle Sache mit Verbesserungen im Komfortbereich geben. Die Siedlung soll so wieder für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht werden. Wir freuen uns!

Wenn alles weiter so gut klappt, dann ist vorgesehen für Ende 2015/Anfang 2016 die Arbeiten zu starten.

Lotzwil

In der gesamten Siedlung werden die Bäder komplett saniert inklusive der Leitungen. Ebenso werden die Badfenster ersetzt (wo noch nicht erneuert). Insgesamt sind noch 10 Küchen aus der Erstellungszeit der Siedlung vorhanden. Diese werden ebenfalls durch neue, zeitgemässe Küchen ersetzt. Bei der Gelegenheit werden wir die verbrauchsabhängige Wasserabrechnung einführen, das heisst, es werden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Im Aussenbereich werden die Zugangs-Treppen saniert.

Allschwil

Divers vices de construction ont amené Graphis à examiner de très près le groupe d'habitation d'Allschwil. Une étude de faisabilité a été réalisée qui avait pour objectif de clarifier la question des options se présentant pour l'avenir de notre groupe. Cette étude a été élaborée par le bureau (extérieur) Rosenmund et Rieder, Liestal, en collaboration avec Stierli Ruggli, Lausen (BL). L'analyse portait notamment sur la possibilité d'une réhabilitation en regard de l'éventualité d'une reconstruction.

Conclusion : l'étude a clairement montré qu'une nouvelle construction représentait pour Graphis le scénario le plus soutenable à long terme – lisez le meilleur. À quoi nous sert-il de dépenser presque autant d'argent pour une rénovation que pour une construction nouvelle s'il faut recommencer dans une trentaine d'années? D'où la décision que le conseil d'administration a prise le 28 novembre 2014 portant sur le remplacement de notre groupe de Bâle-Campagne par une reconstruction.

Un processus de planification test constituera la prochaine étape. Il s'agit en quelque sorte d'un petit concours dont le but est de retenir le meilleur projet possible pour Allschwil. Le meilleur possible pour nos associés, bien sûr, mais aussi un projet qui s'inscrit harmonieusement dans le paysage bâti de la ville. Nous allons au-devant d'une période intéressante, passionnante et nous nous réjouissons de ce prochain projet de belle facture destiné à nos associés.

L'ouverture du chantier est envisagée à l'horizon 2018.

Genève

Le projet du bout du lac va de l'avant, progressivement et de manière ciblée. Au printemps 2015, il sera mûr pour une présentation à nos associés. Le résultat sera formidable notamment en termes d'amélioration du confort. Le groupe doit être remis en état pour ces prochaines années. Nous nous réjouissons !

Si tout se passe comme jusqu'à présent, les travaux pourront être entamés fin 2015/début 2016.

Lotzwil

Les salles de bain seront rénovées dans tout le groupe d'habitation, conduites incluses. De plus, les fenêtres des mêmes salles de bains seront remplacées, sauf si celles-ci ont déjà été remises à neuf. Au total, il nous reste dix cuisines remontant à l'époque de l'édification du groupe. Elles seront à leur tour remplacées par des cuisines modernes. Nous saisissons l'occasion qui se présente d'introduire le décompte des frais d'eau en fonction de la consommation, ce qui implique la pose de compteurs d'eau chaude et d'eau froide. Enfin, les escaliers d'accès extérieurs feront l'objet d'une réfection.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, in Lotzwil ebenfalls eine Photovoltaikanlage zu realisieren. Dies ist dann das vierte Solarkraftwerk der Graphis und auch das bisher grösste. Es wird pro Jahr Strom für rund 130 Personen ins Netz liefern und somit ca. 13 Tonnen Co2 einsparen. Die Graphis liefert so einen weiteren Beitrag für eine saubere Zukunft.

Wechsel bei den Präsidiien der Siedlungskomitees

Im Berichtsjahr 2014 gab es bei den Präsidiien der Siedlungskomitees keine Wechsel.

Le conseil d'administration a décidé de mettre en place une installation photovoltaïque à Lotzwil également. Elle sera la quatrième du genre à Graphis, et qui plus est, la plus importante aménagée à ce jour. Ce système d'exploitation d'énergie solaire produira de l'électricité pour quelque 130 ménages par année et alimentera le réseau, économisant du même coup 13 tonnes de CO₂. Ce faisant, Graphis apporte une contribution renforcée à un avenir énergétique propre.

Changements chez les présidents de comité de groupe

Aucun changement n'est à signaler au cours de l'année considérée.

Personelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission ergaben sich per DV vom 14. Juni 2014 folgende Änderungen (Details sind unter «Veränderungen im VR und GPK» ersichtlich).

Demissionen: keine

Wechsel von der Geschäftsprüfungskommission in den Verwaltungsrat per 1. Juli 2014

Pierre Lehmann, Mietervertreter Genf,
ab 5.9.2014 Vizepräsident

Wahl in den Verwaltungsrat per 1. Juli 2014

Marco Fumasoli, Nichtmietervertreter, Bettlach

Wahl in die Geschäftsprüfungskommission per 1. Juli 2014

Thomas Preisig, Nichtmietervertreter, Zollikon

Geschäftsleitung / Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2014 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Austritte: Christina Berchtold, Bewirtschafterin
Martin Oertle, Hauswart Zollikofen

Eintritte: Adua Mancini, per 1. Mai 2014, Bewirtschafterin

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 14 juin 2014 (détails : cf. Changements au CA et à la CdG).

Démissions : aucune

Passage de la commission de gestion au conseil d'administration pour le 1^{er} juillet 2014 :

Pierre Lehmann, repr. locataires GE,
dès le 5.9.2014 vice-président

Élection au conseil d'administration au 1^{er} juillet 2014

Marco Fumasoli, représentant des non-locataires,
Bettlach (SO)

Élection à la commission de gestion au 1^{er} juillet 2014

Thomas Preisig, représentant des non-locataires, Zollikon

Direction / administration

Du côté des employées et employés permanents, les changements ci-après sont à signaler (plus de détails sous Rapport de l'administration) :

Départs : Christina Berchtold, gérante d'immeuble
Martin Oertle, concierge à Zollikofen

Entrées : Adua Mancini, au 1^{er} mai 2014, gérante d'immeuble

Dienstjubiläen

20 Jahre

Astrid Bigler	nebenamtliche Hauswartin Bützberg	Eintritt	01.01.1994
Susanne Sturzenegger	nebenamtliche Hauswartin Arbon	Eintritt	01.02.1994

10 Jahre

Verena Messerli	nebenamtliche Hauswartin Lotzwil	Eintritt	01.07.2004
------------------------	-------------------------------------	----------	-------------------

5 Jahre

Maria Mateus da Costa	nebenamtliche Hauswartin Genf	Eintritt	09.03.2009
------------------------------	----------------------------------	----------	-------------------

Lucia Cristiano	nebenamtliche Hauswartin Zofingen	Eintritt	01.05.2009
------------------------	--------------------------------------	----------	-------------------

Michael Tschofen	Architekt, stv. Geschäftsführer	Eintritt	01.09.2009
-------------------------	---------------------------------	----------	-------------------

René Rufener	Sachbearbeiter HBK	Eintritt	01.11.2009
---------------------	--------------------	----------	-------------------

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Ancienneté de service

20 ans

Astrid Bigler Concierge à titre accessoire,
Bützberg Entrée **01.01.1994**

Susanne Sturzenegger Concierge à titre accessoire,
Arbon Entrée **01.02.1994**

10 Jahre

Verena Messerli Concierge à titre accessoire,
Lotzwil Entrée **01.07.2004**

5 ans

Maria Mateus da Costa Concierge à titre accessoire,
Genève Entrée **09.03.2009**

Lucia Cristiano Concierge à titre accessoire,
Zofingen Entrée **01.05.2009**

Michael Tschofen Architekt, stv. Geschäftsführer
Entrée **01.09.2009**

René Rufener Spécialiste DCFE/HBK Entrée **01.11.2009**

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



Totentafel 2014

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Arbon	Vinci Giuseppe	1937	17.03.2014
	Hanhart August	1936	08.03.2014
Bern	Reber Sonja	1932	29.10.2014
Freiburg	Brüllhart Max	1927	27.05.2014
Genf	Rick René	1927	26.03.2014
	Eigenmann Claire	1929	05.04.2014
	Venezia Mosé	1938	27.04.2014
	Cruz Alvarez Ramon	1947	15.12.2014
Zofingen II	Blum Fritz	1945	15.06.2014
Zollikofen	Tschanz Edith	1933	09.06.2014

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



Nécrologie 2014

Colonie	Nom et prénom	Année	décédée le
Arbon	Vinci Giuseppe	1937	17.03.2014
	Hanhart August	1936	08.03.2014
Bern	Reber Sonja	1932	29.10.2014
Freiburg	Brüllhart Max	1927	27.05.2014
Genf	Rick René	1927	26.03.2014
	Eigenmann Claire	1929	05.04.2014
	Venezia Mosé	1938	27.04.2014
	Cruz Alvarez Ramon	1947	15.12.2014
Zofingen II	Blum Fritz	1945	15.06.2014
Zollikofen	Tschanz Edith	1933	09.06.2014

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

Bilanz per 31. Dezember 2014 Bilan au 31 décembre 2014

Aktiven/ Actifs	2014/ CHF	2013/ CHF
Zahlungsmittel/Disponibilités		
– Kasse/Caisse	2 724	1 200
– Postkonti/Comptes postaux	2 911 755	747 027
– Bankkonti/Comptes en banque	3 500 004	3 514 979
	6 414 483	4 263 206
Geldmarktanlagen/ Placements sur le marché monétaire		
Wertschriften/Titres	6 306 432	6 645 047
Guthaben bei Mietern/ Créances envers les locataires		
– Heizkosten/Frais de chauffage	1 492 821	1 395 993
– Mieten/Loyers	747 658	112 886
	2 240 478	1 508 878
Andere Guthaben, Trans. Aktiven/ Autres créances, actifs transitoires	132 734	137 213
Darlehen/Prêts		
Mobilien/Mobilier	90 408	86 373
Material/Matériel	104 773	81 259
Baukonto/compte constr. Schwamendingen	0	28 866 182
Anzahlung neues Büro Bern/ nouveau Bureau Berne	0	800 000
Baukonto/compte constr. Rohr	692 214	27 079
Baukonto/compte constr. Brugg 1	84 237	60 019
Baukonto/compte constr. Genf	385 409	0
Baukonto/compte constr. Lotzwil	19 450	0
Liegenschaften/Immeubles	228 070 184	179 142 380
./. Abschreibungsbestand/ ./. Amortissements sur immeubles	–55 791 000	–51 374 000
Buchwert der Liegenschaften/ Valeur comptable des immeubles	172 279 184	127 768 380
	<u>188 749 802</u>	<u>170 243 637</u>

Passiven/Passifs	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Vorauszahlungen von Mietern/ Paiements anticipés des locataires		
– Mieterzahlungen/Paiements des loyers	1 091 972	894 401
– Heizkostenvorschüsse/ Avances pour chauffage	1 853 828	1 685 229
	2 945 800	2 579 630
Andere Schulden, Trans. Passiven/ Autres dettes, passifs transitoires	1 897 460	2 216 262
Kautionen/Cautions	109 451	122 913
Darlehen/Prêts	2 560 000	2 607 000
Hypotheken/Hypothèques	150 050 000	132 450 000
Rücklagen und Fonds/ Provisions et fonds	25 310 060	25 263 244
	179 926 971	162 659 419
Eigene Mittel/Fonds propres		
– Genossenschaftskapital/Capital social	5 265 400	4 392 400
– Gesetzliche Reserven/Réserve légale	553 500	548 500
– Überschussvortrag Vorjahr/ Report exercice précédent	3 689	1 237
– Einnahmenüberschuss/Résultat net	54 442	62 452
	5 877 031	5 004 589
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	188 749 802	170 243 637

Erfolgsrechnung 2014 Compte d'exploitation 2014

Aufwand / Charges	<i>2014 / CHF</i>	<i>2013 / CHF</i>
Schuldzinsen / Intérêts passifs	3 670 889	3 375 169
Liegenschaftsunterhalt / Entretien immobilier compte	3 665 141	2 707 525
Wasser, ARA, Energie, TV etc. Eau, épuration, énergie, TV etc.	189 124	192 812
Steuern / Impôts	264 759	354 317
Versicherungen / Assurances	230 167	214 292
Verwaltung / Administration	1 573 330	1 508 379
Abschreibungen auf Immobilien / Amortissements immobiliers	4 417 000	3 829 000
Zuweisungen / Attributions	163 969	863 277
ausserordentlicher Aufwand Charges exceptionelles	18 850	492 691
Einnahmenüberschuss / Résultat net	54 442	62 452
	<hr/>	<hr/>
	14 247 670	13 599 914

Ertrag/Recettes	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Mietzinse/Loyers	13 267 790	12 506 626
– Entnahme Solidaritätsfonds Prélèvement sur le fonds de solidarité	105 000	105 000
	13 372 790	12 611 626
Einschreibengebühr/Frais d'Adhésion	26 100	7 100
Ertrag aus Kapitalanlagen/ Revenu des placements de capitaux	89 054	155 266
ausserordentlicher Ertrag	538 395	534 983
Recettes exceptionnelles		
Kursgewinne saldiert/Bénéfice de cours	221 331	290 939
	<hr/>	<hr/>
	14 247 670	13 599 914
	<hr/>	<hr/>

Verteilung des Einnahmenüberschusses

CHF

Überschuss-Vortrag aus Vorjahr	3 689
Einnahmenüberschuss	54 442
zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>58 131</u>

Die Verwaltung beantragt der Delegiertenversammlung,
den Überschuss-Saldo wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	3 000
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 1.0 %	53 000
Überschuss-Vortrag auf neue Rechnung	2 131
Total	<u>58 131</u>

Répartition du résultat net

	CHF
Report exercice précédent	3 689
Résultat net	54 442
A disposition de l'assemblée des délégués	<u>58 131</u>
 L'administration propose à l'assemblée des délégués de répartir comme suit le solde excédentaire:	
Attribution au fonds de réserve légal	3 000
Intérêt de 1.0 % sur les parts sociales libérées	53 000
Excédent reporté à nouveau	2 131
Total	<u>58 131</u>

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

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandates haben wir die Geschäftsführung fürs Jahr 2014 überprüft und festgestellt, dass

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

Thalwil, Zollikon, Allschwil, 13. Februar 2015

Die Geschäftsprüfungskommission:

P. Degen, T. Preisig, X. Elias

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 pour 2014 et constaté que

- les instructions légales, statutaires et règlementaires 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.

Thalwil, Zollikon, Allschwil, le 13 février 2015

La commission de gestion:

P. Degen, T. Preisig, X. Elias



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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 24. Februar 2015
CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

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

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 2014.

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 24 février 2015
CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Christian Zwahlen
Expert-réviseur agréé

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2014

(in Klammern: Vorjahresbeträge)

Baukonti **CHF 1 181 309** (CHF29 753 280)

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

	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Schwamendingen	0	28 866 182
Anzahlung neues Büro Bern	0	800 000
Baukonto Rohr	692 214	27 079
Planung Brugg	84 237	60 019
Planung Genf	385 409	0
Planung Lotzwil	19 450	0
	<u>1 181 309</u>	<u>29 753 280</u>

Liegenschaften **CHF 172 279 184** (CHF 127 768 380)

	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Buchwert der Liegenschaften	228 070 184	179 142 380
Wertberichtigung auf Immobilien	-55 791 000	-51 374 000
	<u>172 279 184</u>	<u>127 768 380</u>

Folgende Siedlungen haben eine Wertänderung zu verzeichnen:

<i>Siedlung</i>	<i>Vorgänge</i>	<i>CHF</i>
Gerlafingen	Wasserenthärtungsanlage	30 300
Bern Büro	Umgliederung Baukonto zu Liegenschaften	1 089 500
Zofingen	Umgliederung Baukonto zu Liegenschaften	84 435
Schwamendingen	Umgliederung Baukonto zu Liegenschaften	47 563 969
Thalwil	Photovoltaikanlage	159 600
		<u>48 927 804</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2013		179 142 380
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2014		<u>228 070 184</u>

Explications concernant les comptes de 2014

(entre parenthèses: montants de l'année précédente)

Comptes construction CHF 1 181 309 (CHF29 753 280)

Il s'agit de travaux commencés pour les nouveaux bâtiments dans nos groupes d'habitations à:

	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Schwamendingen	0	28 866 182
Acompte nouveau bureau Berne	0	800 000
Rohr	692 214	27 079
Brugg	84 237	60 019
Genève	385 409	0
Lotzwil	19 450	0
	<u>1 181 309</u>	<u>29 753 280</u>

Immeubles CHF 172 279 184 (CHF 127 768 380)

	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Valeur comptable des immeubles	228 070 184	179 142 380
Amortissements sur les immeubles	-55 791 000	-51 374 000
	<u>172 279 184</u>	<u>127 768 380</u>

Les groupes d'habitations suivantes ont enregistré une modification de valeur:

<i>Groupe d'habitation</i>	<i>Objets</i>	<i>CHF</i>
Gerlafingen	l'adoucisseur d'eau	30 300
Bureau Berne	transformer compte de constr. aux immeubles	1 089 500
Zofingue	transformer compte de constr. aux immeubles	84 435
Schwamendingen	transformer compte de constr. aux immeubles	47 563 969
Thalwil	installation photovoltaïque	159 600
		<u>48 927 804</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2013		<u>179 142 380</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2014		<u>228 070 184</u>

Andere Schulden, transitorische Passiven	CHF 1 897 460	(CHF 2 216 262)
---	----------------------	-----------------

CHF

Unternehmer- und Lieferantenrechnungen sowie übrige, später oder noch nicht fakturierte Rechnungen		1 091 972
Div. Kred./Abgrenzungen/Rückstellungen (z.B. Rev.)		805 488
		<hr/>
		1 897 460

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 150 050 000	(CHF 132 450 000)
-------------------	------------------------	-------------------

Veränderungen im 2014:		CHF
------------------------	--	-----

Bestand am 31.12.2013		132 450 000
-----------------------	--	-------------

Amortisationen		
– Crédit Suisse		–400 000
– Bank Coop		–1 000 000

Neuaufnahmen		
– UBS für Neubauprojekt Schwamendingen		19 000 000

Bestand am 31.12.2014		<hr/> 150 050 000
-----------------------	--	--------------------------

Autres dettes, passifs transitoires	CHF 1 897 460	(CHF 2 216 262)
		CHF
Factures d'entrepreneurs et fournisseurs, et factures à venir ou en attente		1 091 972
Div. créd./régularisations/provisions		805 488
		<hr/>
		1 897 460

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 150 050 000	(CHF 132 450 000)
Modifications en 2014:		CHF
Etat au 31.12.2013		132 450 000
Amortissements		
– Crédit Suisse		–400 000
– Banque Coop		–1 000 000
Nouveaux prêts		
– UBS pour les nouveaux projets		19 000 000
		<hr/>
Etat au 31.12.2014		150 050 000

Eigene Mittel	CHF 5 877 031		(CHF 5 004 589)	
	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>	<i>Anteil</i>
	<i>2014</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2013</i>
	<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Mieteranteile	86	4 544 200	83	3 667 200
Nichtmieteranteile	14	721 200	17	752 500
	100	5 265 400	100	4 392 400
Gesetzliche Reserve		553 500		548 500
Überschussvortrag				
aus Vorjahr		3 689		1 237
Einnahmenüberschuss		54 442		62 452
		5 877 031		5 004 589

Aufwand

Schuldzinsen **CHF 3 670 889** (CHF 3 375 169)

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

Abschreibungen auf Immobilien **CHF 4 417 000** (CHF 3 829 000)

Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 2,5 % (2,9 %) auf dem Buchwert abzüglich bisheriger Abschreibungen.

Fonds propres	CHF 5 877 031		(CHF 5 004 589)	
	<i>Part</i>	<i>Part</i>	<i>Part</i>	<i>Part</i>
	<i>2014</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2013</i>
	<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Part associés locataires	86	4 544 200	83	3 667 200
Part associés non-locat.	14	721 200	17	752 500
	<hr/>		<hr/>	
	100	5 265 400	100	4 392 400
Réserve légale		553 500		548 500
Excédent reporté de l'exercice antérieur		3 689		1 237
Résultat net		54 442		62 452
	<hr/>		<hr/>	
		5 877 031		5 004 589
	<hr/>		<hr/>	

Charges

Intérêts passifs **CHF 3 670 889** (CHF 3 375 169)

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

Amortissements immobiliers **CHF 4 417 000** (CHF 3 829 000)

Le taux d'amortissement moyen se monte à 2,5 % (2,9 %) de la valeur comptable après déduction des amortissements précédents.

Einnahmenüberschuss	CHF 54 442	(CHF 62 452)
	<i>2014 / CHF</i>	<i>2013 / CHF</i>
Nach Abschreibungen und Zuweisungen verbleibt ein Überschuss von	54 442	62 452
Vortrag aus Vorjahr	3 689	1 237
	<hr/>	
Saldo zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>58 131</u>	<u>63 689</u>

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

Ertrag

Mietzinsertrag	CHF 13 372 790	(CHF 12 611 626)
	<i>2014 / CHF</i>	<i>2013 / CHF</i>
Mietzinse	13 267 790	12 506 626
Solidaritätsfonds	105 000	105 000
	<hr/>	
	<u>13 372 790</u>	<u>12 611 626</u>

Durch die Vollvermietung in Schwamendingen hat sich der Mietertrag erhöht.

Einschreibgebühren **CHF 26 100** (CHF 7 100)

Gemäss den Statuten werden die Mitgliederbeiträge dem Solidaritätsfonds zugeführt.

Résultat net	CHF 54 442	(CHF 62 452)
	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Excédent restant après amortissements et attributions	54 442	62 452
Report de l'année précédente	3 689	1 237
	<hr/>	
Solde à disposition de l'assemblée des délégués	58 131	63 689

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 13 372 790	(CHF 12 611 626)
	<i>2014/CHF</i>	<i>2013/CHF</i>
Loyers	13 267 790	12 506 626
Fonds de solidarité	105 000	105 000
	<hr/>	
	13 372 790	12 611 626

Les recettes des loyers ont reçues une augmentation grâce à la location complète à Schwamendingen.

Frais d'Adhésions **CHF 26 100** (CHF 7 100)

En conformité avec les statuts, les frais d'adhésions alimentent le fonds de solidarité.

Statistik/Statistique

Mitgliederbestand/Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et Entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2014	947	85	1 032
Abgänge/Départs	57	4	61
Zwischentotal	890	81	971
Zugänge/Arrivées	178	5	183
Per 31. Dez. 2014	1 068	86	1 154

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

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

Wohnungstypen in den einzelnen Siedlungen / Types de logements dans les divers groupes d'habitations

Siedlung Groupe d'habitation	Kt.	Läden Magasin	Büro Bur.	Bastel- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers entre-pôts	Schlafzimmer	Studio	1	2/2L	2½	3/3L	3½	4/4L	4½	5	5½	Total Wohnungen Total logements	Garagen Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage
Genève I GP 2-8	GE	2	4		4			2	62	3	4	59	5	5	6	6	121	20	60	64
Genève II GP 10-20	GE									48	16	44	2	30	14		90	36		62
Genève III/IV Bauleire	GE				3		32		48	48	16	16					160			51
Genève VIII Viollet	GE	5						10	1		36	16		8	8		32			
Fribourg	FR				2				1				1				49			
Bern	BE		1	3	4			33	33	33	15	30	12				123	24	43	11
Bützberg	BE						4	3			7	6		21	14		49		57	27
Lotzwil	BE		1	10	1									16	12		34		34	20
Schönbühl	BE		10					1	2		11			12	4		30		25	7
Zollikofen	BE						4	21	9		4	4		8			41		45	3
Gerlafingen	SO			9				9	15		9		15				33		30	7
Allschwil	BL			2				12	12	12	18		6				48	10		6
Brugg I Zurzachstr.	AG			1					2		6		16				24	21		1
Brugg II Dahlienstr.	AG														28		28		34	16
Rohr	AG			6							18		12				30			22
Zofingen I Rotenbr.	AG			3					7		8			15			30		33	
Zofingen II Gottheistr.	AG						4	1	7		8		11	4	1		36	8		6
Glattbrugg	ZH			1			6	6	6	6	24	6	6				48	20		2
Schöndingen Garten	ZH		2	6				1	25		41		28		13		108			101
Thalwil	ZH		1		2			23	17	12	6	6	2				66	13	30	5
Uetikon	ZH										6		12				18			11
Arbon I Landquarstr.	TG										3		6				9			
Arbon II Brühstr.	TG												8				8			2
Arbon III Bergstr.	TG										6		6	4	2		18	6		
Arbon IV Rehweg	TG							4	4			8	4	4			24	8	48	12
Chur	GR							2	6		8		6		2		24			20
Total		7	9	51	17	3	46	24	233	148	200	251	125	152	33	69	1281	166	591	377

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2015 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2015	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13 /15	2 528 000	4 551	
		Heuwinkelstrasse 17 /19	3 148 000		
		Eschenstrasse 6/8	3 148 000		
		Garagen	219 000		
		Total	9 043 000	4 551	
Arbon	1948 1948 1950 1950 1959/1967* 1973	Landquartstrasse 54	1 767 000	1 293 698 1 761 3 059	
		Brühlstrasse 31	1 463 000		
		Berglistrasse 43	1 653 000		
		Berglistrasse 45	1 673 000		
		Rehweg 5	1 912 000		
		Rehweg 7	1 937 000		
		Rehweg 9 Einstellhalle/ Garage souterrain	1 242 000		
		Total	11 647 000	6 811	
Bern	1951	Ob. Aareggweg 17	1 522 600	13 892	
		Ob. Aareggweg 19	1 409 900		
		Ob. Aareggweg 21	1 353 500		
		Ob. Aareggweg 23	1 015 100		
		Ob. Aareggweg 25	1 409 900		
		Ob. Aareggweg 27	1 015 100		
		Ob. Aareggweg 29	1 015 100		
		Ob. Aareggweg 31	1 409 900		
		Ob. Aareggweg 33	1 015 100		
		Thormannmättelweg 1	1 804 600		
		Thormannmättelweg 3	1 015 100		
		Thormannmättelweg 5	1 409 900		
		Thormannmättelweg 7	1 015 100		
		Tiefenaustrasse 101	1 522 600		
		Tiefenaustrasse 103	1 804 600		
		Tiefenaustrasse 105	1 804 600		
		Tiefenaustrasse 107	1 804 600		
		Tiefenaustrasse 109	1 838 500		
		Einstellhalle / Garage sout.	1 917 500		

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2015 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2015	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Brugg I	1949	Zurzacherstrasse 52a/b	2 588 000	4 012	
	1967	Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 699 000 636 000		
Brugg II	1972	Dahlienstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 816 000	3 499	
		Total	13 739 000		
Bützberg	1992	Südstrasse 2	2 086 600	7 739	
	1991	Südstrasse 4	2 481 400		
	1991	Südstrasse 6	1 951 300		
	1990/ 1994	Südstrasse 8	2 481 400		
	1989	Südstrasse 10	2 481 400		
	1989	Südstrasse 12	1 951 300		
	1989	Einstellhalle/ Garage sout.	2 255 900		
	Total	15 689 300		7 739	
Chur	1950	Wiesentalstrasse 63 Wiesentalstrasse 65	1 949 900 1 949 900	2 454	
		Total	3 899 800		2 454
Fribourg	1948	Rte de Bertigny 22 Rte de Bertigny 24 Rte de Bertigny 26 Rte de Bertigny 28 Rte de Bertigny 30 Rte de Bertigny 32	1 664 100 1 664 100 1 729 200 1 664 100 1 664 100 2 030 300	3 554	
		Total	10 415 900		3 554

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2015 Valeur assurée des bâiments au 1.1.2015	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Gerlafingen	1990/1992	Tiefmattstrasse 6 Tiefmattstrasse 8 Tiefmattstrasse 10 Tiefmattstrasse 6a Einstellhalle/Garage sout.	3 055 780	5 776	
			3 027 360		
			3 013 360		
			1 108 800		
			Total		5 776
Genève I II III IV VIII	1951 1949 1972 1952 1955	Grand-Pré 2-8 Grand-Pré 10-20 Einstellhalle/Garage sout. Baulacre 5-11 Vidollet 5-7	37 323 481	6 230	
			29 963 864	3 594	
			1 652 553	2 492	
			35 185 242	4 572	
			10 111 837	2 091	
			Total		18 979
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Garagen	2 535 000	3 790	
			2 240 000		
			2 430 000		
			1 185 000		
			99 900		
			Total		3 790
Lotzwil	1984-85	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/Garage sout.	1 691 900	5 795	
			1 962 500		
			1 691 900		
	1986-88	Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	902 400		
			1 894 900		
			1 861 000		
			1 466 300		
			Total		5 795
			Total		11 470 900
			Total		8 489 900
			Total		114 236 977

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2015 Valeur assurée des bâtimts au 1.1.2015	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Rohr	1950	Pilatusstrasse 4 Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Pilatusstrasse 10 Pilatusstrasse 12 Pilatusstrasse 14	1 440 000 1 466 000 1 440 000 1 015 000 951 000 1 015 000	5 903	5 903
		Total	7 327 000		5 903
Schwamendingen	2014	Altwiesenstrasse 82–86 Altwiesenstrasse 92–96 Altwiesenstrasse 102–106 Dübendorfsstrasse 143–145 Einstellhalle/Garage sout.		10 006	
	2014				
		Total	54 000 000		10 006
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	
		Total	9 527 900		5 062
Thalwil	1951 1955 1951 1955	Bauackenweg 19–23 Albisstrasse 38–42 - inkl. Einstellh./Garage sout Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	5 170 600 5 386 900 6 320 800 1 998 800	6 358	
		Total	18 877 100		6 358

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2015 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2015	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	2 132 000	3 107
			2 132 000	
		Total	4 264 000	3 107
Zofingen I	2012	Rotfarbstrasse 9 Rotfarbstrasse 11 Rotfarbstrasse 16 Rotfarbstrasse 18	–	3 870
			3 600 000	
			4 400 000	
			3 000 000	
			1 200 000	
Zofingen II	1952	Gothelfstrasse 8 Gothelfstrasse 10 Gothelfstrasse 12 Gothelfstrasse 14 Garagentrakte/ Garages	1 859 000	4 035
			1 643 000	
			1 643 000	
			1 859 000	
			276 000	
		Total	19 480 000	7 905
Zollikofen	2003/05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	4 718 900	3 611
			4 194 600	
			3 670 300	
			1 835 100	
		Total	14 418 900	3 611
		Total	363 835 277	122 804

Erfolgsrechnung 2014 und Vorjahre mit Verhältniszahlen Compte d'exploitation 2014 et années précédentes avec nombres proportionnels

	2014		2013		2012		2011		2010		2009	
	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	13 372	100.0	12 612	100.0	12 590	100.0	13 065	100.0	12 860	100.0	12 714	100.0
Mietzinse/Loyers	875	6.5	988	7.8	4 353	34.6	279	2.1	232	1.8	791	6.2
Uebrigter Ertrag/autres recettes	14 247	106.5	13 600	107.8	16 943	134.6	13 344	102.1	13 092	101.8	13 505	106.2
Aufwand / Charges												
Schuldzinsen /intérêts passifs	3 671	27.5	3 375	26.8	3 300	26.2	3 285	25.1	3 378	26.3	3 392	26.7
Unterhalt und Abgaben/ Entretien et charges	3 854	28.8	2 900	23.0	3 851	30.6	4 752	36.4	3 651	28.4	3 762	29.6
Steuern und Versicherungen/ Impôts et assurances	494	3.7	569	4.5	1 076	8.5	504	3.9	684	5.3	553	4.3
Verwaltung und div. Aufwand/ Administration et charges div.	1 573	11.8	1 508	12.0	1 773	14.1	1 975	15.1	1 375	10.7	1 410	11.1
Werberichtigungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	4 417	33.0	3 829	30.4	5 525	43.9	1 955	15.0	1 550	12.1	1 545	12.2
Kursverluste saldiert/ pertes de cours	-	-	-	-	-	-	319	2.4	76	0.6	-	-
Rücklagen und Fonds	163	1.2	852	6.8	121	1.0	464	3.6	2 098	16.3	2 571	20.2
Provisions et fonds ausserordentlicher Aufwand	19	0.1	493	3.9	1 235	9.8						
Charges exceptionnelles Rücklage für Personalvorsorge bzw. Personalvorsorgestiftung/ Provision pour fondation de prévoyance	2	0.0	2	0.0	4	0.0	23	0.2	28	0.2	17	0.1
14 193	106.1	13 528	107.3	16 885	134.1	13 277	101.6	12 840	99.8	13 250	104.2	
Einnahmenüberschuss/ Résultat net	54	0.4	72	0.6	58	0.5	67	0.5	252	2.0	255	2.0
14 247	106.5	13 600	107.8	16 943	134.6	13 344	102.1	13 092	101.8	13 505	106.2	



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

adua.mancini@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

