

Bau- und
Wohngenossenschaft

Grophis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2015

Umschlagbild / Image en couverture

Ausschnitt der Siedlung Schwamendingen/
Vue partielle de la groupe Schwamendingen

Am 18. Juni 2016, anlässlich der **64. Delegiertenversammlung**,
werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.
Le 18 juin 2016, à l'occasion de la **64^e assemblée des délégués**,
les délégués Graphis visiteront cette groupe.

Graphis-Siedlung Schwamendingen in Zahlen/ Groupe Schwamendingen en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 10 006m² / Surface des parcelles: 10 006m²

Altwiesenstrasse	82–86/92–96/102–106
Dübendorfstrasse	143–145

Baujahr	2012–2014 (Erstbezug Herbst 2014)
Année de construire	2012–2014 (premier emménagement automne 2014)

1 × 1-Zimmerwohnung / appartement
25 × 2,5-Zimmer-Wohnungen / appartements
41 × 3,5-Zimmer-Wohnungen / appartements
28 × 4,5-Zimmer-Wohnungen / appartements
13 × 5,5-Zimmer-Wohnungen / appartements
108 Wohnungen / appartements total

1 × Kinderhort / garderie
1 × Kindertagesstätte / garderie toute la journée

101 Einstellhallenplätze / Places de parcage couverts

Jahresbericht und Jahresrechnung

Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2015



**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	32 / 33
Personelles / Personnel	38 / 39
Dienstjubiläen / Ancienneté de service	38 / 39
Totentafel / Nécrologie	40 / 41
Bilanz / Bilan	42 / 43
Erfolgsrechnung / Compte des résultats	46
Anhang / Annexe	54 / 55
Verwendung des Bilanzgewinns / Emploi du bénéfice	66 / 67
Bericht der Geschäftsprüfungskommission / Rapport de la commission de gestion	50 / 51
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	52 / 53
Statistik / Statistique	68

Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative

1. Verwaltungsrat / Conseil d'administration

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

Vizepräsident /
Vice-président Pierre Lehmann, Grand-Pré 6, 1202 Genève

Mitglieder /
Membres Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach
Ingold Beat, Dübendorfstrasse 147, 8051 Zürich
Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève
Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg
Wälchli Fritz, Schöneeggstrasse 11, 8707 Uetikon am See

Protokollführer /
Secrétaire Berger Heinz, 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: www.graphis.ch
E-Mail: info@graphis.ch

Büro Genève /
Bureau de Genève Grand-Pré 8, 1202 Genève
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
Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon

4. Revisionsstelle / Organe de révision

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

Gedanken des Präsidenten

70 Jahre Graphis

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter

Die Graphis wurde bekanntlich im Jahre 2015 70-jährig. Ist es ruhmreich, wenn eine Genossenschaft oder ein Unternehmen ein solches Alter erreicht? Mag sein... Die Vergangenheit ist nämlich eines, die Zukunft das andere.

Im Falle der Graphis kann man mit Fug und Recht behaupten, die Geschichte war bisher erfolgreich. Ein Dank geht daher an alle, die bis anhin zum Gedeihen der Graphis ihren Beitrag geleistet haben. Und um die Erfolgsgeschichte weiterzuschreiben, dürfen wir uns einfach nicht auf den Lorbeeren ausruhen. Ich bin davon überzeugt, dass der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission, die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden der Graphis auf dem richtigen Weg sind.

Ein paar Beispiele, um diese Aussage zu untermauern:

- Die kontinuierliche Erneuerung des Immobilienbestandes ist im vollen Gange: in Zofingen und Schwamendingen sind die Ersatzneubauten bezogen und voll vermietet, in Rohr ist der Wettbewerb abgeschlossen und die Projektierung des Ersatzneubaus weit fortgeschritten, sodass bald mit der Umsetzung begonnen werden kann, in Brugg läuft zurzeit der Architekturwettbewerb mit 8 Teams, die aus 85 Bewerbungen ausgewählt werden konnten, und in Allschwil ist aus den Studienaufträgen für den Ersatzneubau das Siegerprojekt gekürt worden. In Genf steht eine grosse Sanierung an, deren Planung weiter fortschreitet.
- Wir reden dabei von einer Projektsumme von insgesamt gegen 150Mio. Franken. Zudem läuft auch der Unterhalt sämtlicher anderer Siedlungen weiter. Aber auch hier dürfen wir mit ruhigem Gewissen sagen, dass die verantwortlichen Gremien alles im Griff haben. Jährlich besprechen wir in VR, GPK und GL die finanzielle Langzeitplanung über die nächsten 30 Jahre.
- Personell ist die Graphis ebenfalls gut aufgestellt. Der Geschäftssitz in Bern verfügt über ausgewiesenes Personal mit viel Fachkompetenz. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission wurden mit den Erneuerungs- und Ergänzungswahlen im letzten Jahr mit weiteren bestens qualifizierten Personen verjüngt und somit wurde eine solide personelle Basis für die nächsten Jahre geschaffen.
- Und last but not least wurden an der DV 2015 neue Statuten genehmigt, die das nötige Regelwerk für eine erfolgreiche Zukunft bilden.

Die Grundsteine für weitere 70 erfolgreiche Jahre sind somit gelegt.

Les propos du président

70 ans de Graphis

Madame, Monsieur,
Chers associés et chers locataires,

Comme on sait, Graphis a eu 70 ans en 2015. Y a-t-il de la gloire pour une coopérative ou une entreprise à atteindre un tel âge ? Peut-être ... Reste que si le passé est une chose, le futur en est une autre.

Dans le cas de Graphis, on peut affirmer que la réussite fut au rendez-vous. D'où notre reconnaissance à toutes celles et tous ceux qui ont contribué jusqu'ici à l'essor de notre coopérative. Et afin d'écrire une nouvelle page de cette histoire à succès, nous ne devons pas nous reposer sur nos lauriers. Je suis convaincu que le conseil d'administration, la commission de gestion, la direction et le personnel de Graphis sont sur la bonne voie.

Florilège d'exemples à l'appui de cette affirmation:

- Renouvellement du patrimoine immobilier: cette opération, inscrite dans la durée, bat son plein: à Zofingue et à Schwamendingen, les bâtiments reconstruits sont occupés et entièrement loués; à Rohr, le concours est terminé et l'étude du projet de construction nouvelle très avancée, tant et si bien que la mise en oeuvre pourra bientôt commencer; à Brougg est en cours, actuellement, le concours d'architecture comprenant huit équipes retenues à l'issue d'une sélection faite parmi 85 candidatures; à Allschwil, le lauréat a été désigné à la suite d'une procédure de mandats d'études portant sur la nouvelle construction.
- Rénovations et entretien: Genève va au-devant d'un vaste projet de rénovation, dont la planification se poursuit. Il y est question d'un coût total estimé à 150 millions de francs. En outre, l'entretien de tous les autres groupes d'habitation se poursuit. Mais sur ce plan-là également, nous pouvons dire en toute bonne conscience que les organes responsables ont la situation bien en main. Chaque année, nous discutons au CA, à la CdG et à la direction de la planification financière à long terme (pour les trente prochaines années).
- Personnel: sur le plan du personnel également, Graphis est placée sous les meilleurs auspices. Le siège social à Berne est doté d'employés qualifiés ayant fait leurs preuves. L'année dernière, le conseil d'administration et la commission de gestion ont été rajeunis à la faveur d'élections de renouvellement et complémentaires; l'arrivée de nouvelles personnes elles aussi hautement qualifiées crée, côté personnel, une base solide pour ces prochaines années.
- Statuts: dernier exemple, et non le moindre, l'AD de 2015 a adopté de nouveaux statuts constituant un corpus de règles gage d'un avenir prometteur.

Les jalons sont ainsi posés pour les prochains 70 ans de succès.

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

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 employées et employés d'exploitation permanents ou temporaires de nos groupes d'habitation pour leur engagement inlassable et toujours croissant.

Beat Aberegg, président

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2015 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über den Geschäftsgang verschaffen.

Das Tagesgeschäft im Berichtsjahr 2015 wurde mitbestimmt vom wichtigen Thema «Statutenrevision» und den in Bearbeitung stehenden grossen Projekten Sanierung Genf, Ersatzneubauten Rohr (Aarau), Brugg und Allschwil.

Gerne erinnern wir uns an die Delegiertenversammlung vom 6. und 7. Juni 2015 in St. Gallen zurück, wo unsere Graphis ihr 70-Jahre-Jubiläum in einem schlichten, aber dennoch festlichen Rahmen feiern durfte.

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 Genossenschaftern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte usw.).

Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben im Februar 2016 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zuhänden der Delegierten einen Bericht erstellt.

Veränderungen im Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission

Die beiden Gremien haben im Berichtsjahr keine Veränderungen erfahren.

Verwaltung / Geschäftsführung

Die Verwaltungstätigkeit verlief normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bescherte hektische Arbeitstage. Das umfangreiche Tagesgeschäft sowie die Vorarbeiten im Hinblick auf die abzubrechenden Siedlungen und die Sanierung in Genf haben den Arbeitsumfang der Verwaltung mitgeprägt.

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

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2015 de l'administration a pour but de vous livrer un aperçu de notre coopérative et de la marche des affaires.

Durant l'année passée sous revue, les affaires courantes ont été influencées par la révision des statuts – un gros morceau – et par les grands projets en cours tels que la rénovation à Genève et les reconstructions à Rohr (Aarau), Brougg et à Allschwil (BL).

Nous gardons un bon souvenir de l'assemblée des délégués des 6 et 7 juin 2015 à Saint-Gall, où notre coopérative a fêté son 70ème anniversaire en toute simplicité, certes, mais aussi dans une ambiance festive.

Conseil d'administration et commission de gestion

Activités du conseil d'administration

Toujours lors de quatre séances, le conseil d'administration (CA) a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes, notamment en matière de stratégie, adoption du budget et des comptes annuels, planification financière, admission de membres et exclusion d'associés, 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 2016 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

Aucune modification n'est à signaler durant l'année considérée au sein de ces deux organes.

Administration / gestion

L'activité de l'administration s'est déroulée normalement. La lourde charge à gérer a valu au personnel de dures journées de travail. Le volume d'affaires généré par l'activité courante et les travaux préparatoires occasionnés par les groupes d'habitation voués à la démolition et la rénovation à Genève ont déterminé la quantité de travail fournie par l'administration.

Grâce au grand dévouement 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 Samuel Flükiger, Bauherrenvertreter

Am 17. August 2015 hat Herr Samuel Flükiger seine Arbeit als Bauherrenvertreter bei der Graphis aufgenommen. Herr Flükiger wurde 1987 geboren und wohnt in Rüdtligen. Nach einer Schreinerlehre hat Herr Flükiger das Fachhochschulstudium in Holztechnik an der Fachhochschule in Biel erfolgreich zum Ing. FH BSc. abgeschlossen. Diverse weitere Weiterbildungen im Immobilienmanagement (Facility Management/ CAS Immobilienbewertung) dienen ihm bei der Erfüllung seiner anspruchsvollen Aufgaben bei der Graphis. Er hat sich in den vergangenen Monaten bestens eingearbeitet und im Team eingefügt.

Austritt René D'Orazio

Am 1. Oktober 1995 trat Herr René D'Orazio in die Graphis ein und hat fast 20 Jahre vorwiegend in der Region Bern/Fribourg/Aargau als Maler/Gipsler gearbeitet. Er hat die Graphis per 31. März 2015 verlassen, um sich selbständig zu machen. Wir danken ihm an dieser Stelle für die geleisteten langjährigen Dienste bestens und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Austritt Xavier Kindelan

Am 1. September 2013 trat Herr Xavier Kindelan in der Funktion eines Junior-Bauleiters in die Graphis ein. Er hat uns nach zwei Jahren per 31. August 2015 verlassen, um ausserhalb der Graphis eine neue Herausforderung anzunehmen. Wir danken ihm für seine Arbeit bestens und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Wohnungswechsel

Im 2015 wurden 163 Wohnungswechsel verzeichnet. Das bedeutet, dass 12,73 % der Wohnungen eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter erhalten haben. Die Anzahl der Kündigungen wird durch die geplanten Projekte in Rohr, Brugg und Allschwil wesentlich beeinflusst.

2014 = 144 Wohnungswechsel	12,28 %
2013 = 101 Wohnungswechsel	8,84 %
2012 = 187 Wohnungswechsel	14,98 %
2011 = 263 Wohnungswechsel	21,07 %

Personnel administratif

L'administration a connu plusieurs mouvements de personnel.



Entrée de Samuel Flükiger, représentant du maître d'ouvrage

Le 17 août 2015, M. Samuel Flükiger a commencé son travail à Graphis en tant que représentant du maître d'ouvrage. Né en 1987 à Rüdtligen, il habite également ce bourg de l'Emmental bernois. Après un apprentissage de menuisier, M. Flükiger a terminé des études supérieures à la Haute école spécialisée bernoise à Bienne et obtenu son baccalauréat ès sciences en technique du bois (Ing. ES BSc). Diverses autres formations continues dans le domaine de la gestion immobilière (gestion des services généraux/CAS Estimation immobilière) lui seront fort utiles dans l'accomplissement de ses tâches exigeantes chez Graphis. Au cours des derniers mois, il s'est parfaitement mis au courant et intégré dans l'équipe.

Sortie de René D'Orazio

M. René D'Orazio est entré au service de Graphis le 1^{er} octobre 1995 et a travaillé près de vingt ans durant avant tout dans la région de Berne-Fribourg-Argovie en qualité de plâtrier-peintre. Il a quitté notre coopérative au 31 mars 2015 pour se mettre à son compte. Nous remercions ici M. D'Orazio pour ses bons services durant toutes ces années et lui souhaitons nos meilleurs voeux et plein succès pour l'avenir.

Sortie de Xavier Kindelan

Le 1^{er} septembre 2013, M. Xavier Kindelan est entré en fonction à Graphis en qualité de chef de chantier junior. Il nous a quittés deux ans plus tard, au 31 août 2015, pour relever un nouveau défi à l'extérieur de notre coopérative. Nous le remercions pour son travail et lui souhaitons nos meilleurs voeux et beaucoup de succès pour l'avenir.

Déménagements

Durant l'année passée en revue, nous avons enregistré 163 déménagements. Cela signifie que 12,73 % de nos logements ont reçu une nouvelle ou un nouveau locataire. Le nombre de résiliations est influencé dans une large mesure par les projets prévus à Rohr, Brougg et à Allschwil. Chiffres des années précédentes :

144 en 2014	12,28 %
101 en 2013	8,84 %
187 en 2012	14,98 %
263 en 2011	21,07 %

Leerwohnungsbestand bei der Graphis

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

Ausschlüsse aus der Genossenschaft/Kündigung durch die Graphis

In diesem Jahr mussten wir einen Mieter wegen häuslicher Gewalt und einen Mieter wegen wiederholten Störungen des Hausfriedens aus der Genossenschaft ausschliessen und die Mietverhältnisse auflösen.

Siedlungsversammlungen

In den Monaten April und Mai 2015 wurden in allen 18 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Arbon bzw. St. Gallen bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2014, Jahresbericht 2014, Betriebsrechnung 2014, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

Im 2015 hatten diese wichtigen Veranstaltungen nebst den alljährlichen Traktanden zusätzlich die neuen Statuten zu verabschieden und über die geplante Sanierung in Genf zu befinden.

Am 30. März 2015 wurde in Genf eine ausserordentliche Siedlungsversammlung einberufen. Dies wegen der Tragweite und der direkten Betroffenheit der Bewohnerinnen und Bewohner. An dieser Zusammenkunft wurden dann auch nur die Sanierung Genf und die neuen Statuten behandelt. Der Publikumsaufmarsch war überwältigend. Angemeldet hatten sich 230 Personen, erschienen sind schlussendlich rund 350 Leute, darunter 229 Stimmberechtigte. Die Statutenrevision fand eine knappe Mehrheit. Das Sanierungsprojekt Genf hingegen fand mit 131 Ja- zu 93 Nein-Stimmen eine deutliche Zustimmung.

Delegiertenversammlung

Am 6./7. Juni 2015 fand die Delegiertenversammlung in Arbon bzw. St. Gallen statt. Neben den Tagesthemen genossen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der schönen Stadt St. Gallen ein interessantes Rahmenprogramm (Stadtbesichtigung, Führungen durch das Konzept «Markthalle Altenrhein Hundertwasser Architekturprojekt» von Friedensreich Hundertwasser und das Fliegermuseum in Altenrhein), umrahmt von kulinarischen Leckerbissen.

Der offizielle Teil ist reibungslos verlaufen. Alle Abstimmungen verliefen erfolgreich. Die Statuten gelten damit als definitiv genehmigt (32 Ja, 2 Nein). Das Gleiche gilt auch für das Sanierungsprojekt Genf, welches die Delegierten mit nur einer Gegenstimme (33 Ja, 1 Nein) überaus deutlich annahmen.

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

Durant l'année considérée, nous avons dû exclure un locataire pour violence domestique et un autre habitant en raison d'atteintes répétées aux relations de bon voisinage, exclusions assorties de la résiliation des baux.

Assemblées de groupe

D'avril à mai 2015, une assemblée s'est tenue dans chacun de nos 18 groupes d'habitation. Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués d'Arbon/St-Gall (procès-verbal de l'AD de 2014, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, désignation des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes résidentiels. En 2015, ces réunions primordiales avaient, outre les points de l'ordre du jour revenant chaque année, à se prononcer au sujet des nouveaux statuts et du projet de rénovation à Genève.

Au bout du lac, une assemblée de groupe extraordinaire fut convoquée le 30 mars, en raison à la fois de la portée des décisions à prendre et du fait que les habitants étaient directement concernés. Cette rencontre se limita par conséquent à traiter les deux objets mentionnés plus haut. Ce fut l'affluence des grands jours. Alors que 230 inscriptions étaient enregistrées, la participation se monta à 350 personnes, dont 229 munies du droit de vote. La révision des statuts fut adoptée de justesse. Le projet de rénovation, lui, passa la rampe plus nettement, soit par 131 voix contre 93.

Assemblée des délégués

Les 6 et 7 juin 2015, nos assises annuelles se déroulèrent à Arbon et à Saint-Gall. En marge des délibérations, les participants bénéficièrent dans la belle métropole de la Suisse orientale d'un programme culturel intéressant, comprenant une visite de la ville, des visites guidées notamment du projet architectural « Halle de marché d'Altenrhein » de l'artiste Friedensreich Hundertwasser et du Musée de l'aviation d'Altenrhein également, le tout accompagné de gourmandises culinaires.

La partie statutaire s'est passée sans encombre : toutes les votations se déroulèrent avec succès. Les statuts sont ainsi considérés comme étant définitivement adoptés (par 32 voix contre 2), de même que le projet de rénovation de Genève quasi pélabiscité par les délégués (à 33 contre un).

Verzinsung der Anteilscheine

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2015 werden die Anteilscheine demnach mit 0,75 % verzinst.

Neue Geschäftsstelle

Die Graphis hatte seit 1966 an der Blumensteinstrasse 2 in Bern auf zwei Etagen rund 211 m² Büroräumlichkeiten gemietet.

Mit Änderungen in der Organisation und der damit zusammenhängenden Aufstockung des Personals wurden die vorhandenen Platzverhältnisse immer enger und unbefriedigender. Ein Sitzungszimmer war nicht vorhanden. Die Büros im 3. OG (unter dem Dach) waren im Sommer sehr warm, im Winter dafür kalt. Also Gründe genug, um nach neuen Räumlichkeiten Ausschau zu halten. Bern als Standort der Geschäftsstelle liegt bezüglich unserer Siedlungen zentral, da unsere Siedlungen bekanntlich von Genf bis Chur verteilt liegen. Die Graphis hatte also ein grosses Interesse, den Bürostandort Bern beizubehalten.

Auf der Suche nach geeigneten Büroräumlichkeiten sind wir auf ein Objekt mit Büroräumen an der Wylerfeldstrasse 7 in Bern gestossen. Dass Büroräumlichkeiten an dieser Lage zudem wahlweise zur Miete oder zum Verkauf ausgeschrieben werden, kommt eher selten vor.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude, welches im Erdgeschoss einen Gewerbeanteil aufweist. Die oberen 5 Stockwerke beherbergen Wohnungen. Erbaut wurde es 1968. Es liegt im Wylerfeldquartier. Die Gehdistanz zum Bahnhof Bern beträgt 25 Minuten. Mit dem Bus, welcher im 3- und 6-Minuten-Takt fährt, dauert die Fahrt an den Bahnhof 7 Minuten.

Das Objekt besteht aus

– Büroräumen	Erdgeschoss	306 m ²
– Werkstatt- und Lagerraum	Erdgeschoss	125 m ²

Diese 125 m² sind an das Velogeschäft «Velocita» vermietet. Die 306 m² Bürofläche für die Graphis sind ausreichend. Die Vermietung wurde deshalb fortgesetzt, was ganz im Sinne der Mieter ist.

– 1 Einstellhallenplatz und 6 ungedeckte Aussenparkplätze

Nachdem der Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission das Geschäft geprüft und den Erwerb (nicht die Miete) bewilligt hatten, wurde der Kauf abgewickelt.

Der Innenausbau (Decke, Beleuchtung, Bodenbeläge, Wandschränke, WC-Anlage, Küche, Fenster usw.) hatte seine Lebensdauer erreicht. Es musste renoviert werden. Dieser Umstand wurde selbstverständlich beim Kaufpreis berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Rémunération des parts sociales

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est désormais à chaque fois inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, publié au début de décembre de l'année respective par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice 2015, un intérêt de 0,75 % est payé sur les parts sociales.

Nouveaux bureaux

Depuis 1966, Graphis louait sur deux étages des locaux d'une surface de 211 m² à la Blumensteinstrasse 2, à Berne.

Suite à des changements dans l'organisation avec le renforcement consécutif de l'effectif du personnel, l'administration était confrontée à des problèmes de place. En outre, il n'y avait pas de salle de réunion. Très chauds en été, les bureaux au 3e étage (sous le toit) étaient froids en hiver. Suffisamment de raisons, donc, pour se mettre à la recherche de nouveaux locaux. Berne comme emplacement de nos bureaux jouit d'une situation centrale par rapport à nos groupes d'habitation disséminés de Genève à Coire. Graphis avait donc tout intérêt au maintien de notre bureau dans la ville fédérale.

En quête de locaux appropriés, nous sommes tombés sur un objet comprenant des bureaux à la Wylerfeldstrasse 7 à Berne. Ce n'est pas tous les jours que des surfaces de travail dans cette situation sont proposées, au choix, à la location ou à la vente.

Il s'agit en l'occurrence d'un bâtiment résidentiel comprenant un espace commercial au rez-de-chaussée. Les cinq niveaux supérieurs se composent de logements. Construit en 1968, il se trouve dans le quartier du Wylerfeld, à 25 minutes de marche de la gare de Berne. Avec le bus, circulant toutes les 3 ou toutes les 6 min, on se rend à la gare en 7 minutes.

Cet objet comprend :

- des locaux à usage de bureau rez 306 m² ;
- un atelier et entrepôt rez 125 m² ;

Les 125 m² sont loués au magasin de vélos Velocita. Pour Graphis, les 306 m² de superficie de bureaux sont suffisants. C'est pourquoi la location a été poursuivie, dans l'intérêt des locataires.

- un garage souterrain et six places de parc extérieures non couvertes.

Après que le conseil d'administration et la commission de gestion ont étudié cette affaire et autorisé non pas la location mais une acquisition, l'achat a été réalisé.

Les aménagements intérieurs, plafond, éclairage, revêtements de sol, placards, toilettes, cuisine, fenêtres, etc., avaient atteint leur durée de vie. Ils devaient être rénovés. Compte tenu de cette situation, le prix d'achat a bien sûr été revu à la baisse.

Für Anpassungen an unsere Bedürfnisse wurden also umfangreiche Arbeiten gemacht. Nach einer mehrere Wochen dauernden Renovation war es dann am Donnerstag, 21. August 2014 endlich so weit. Das Umzugsunternehmen fuhr am Morgen um 06.30 Uhr an der Blumensteinstrasse 2 vor und begann mit dem Abbau und Abtransport der Arbeitsplätze. Dass vorher alle Mitarbeitenden viel Vorarbeit geleistet und entrümpelt hatten (wir haben gegen 3000 kg Papier entsorgt), versteht sich von selbst. Am Montag, 25. August 2014 um 08.00 Uhr nahmen wir den Bürobetrieb am neuen Standort wieder auf.

Die grossen Sanierungsarbeiten ausserhalb unserer Büroräumlichkeiten (Fassadensanierung, Einstellhallenabdichtung, Isolierung der Einstellhallendecke, Fensterersatz, Leitungssanierung usw.) dauerten noch bis ins Frühjahr 2015.

Nach über einem Jahr Erfahrung im Büroalltag an der Wylfeldstrasse 7 können wir stolz und zufrieden zurückblicken. Wir haben uns bestens eingelebt und fühlen uns sehr wohl. Wir verfügen über helle, schöne und grosszügige Büroräumlichkeiten. Alles auf einem Boden verbessert die Arbeitsabläufe und die Kommunikation ganz erheblich. Die Frage, ob wir diesen Kauf und die Renovation nochmals genauso machen würden, kann mit einem überzeugenden Ja beantwortet werden.

Wer haftet für welche Schäden?

Für Mieterinnen und Mieter ist es wichtig zu wissen, dass die Haftpflichtversicherung nicht für Schäden aufkommen muss, die über eine normale Abnutzung hinausgehen. Das sei an einem Beispiel illustriert:

Ein Mieter hat fünf Jahre in einer Wohnung gelebt, die vor seinem Einzug renoviert worden war – mit neuem Badezimmer, Parkettboden, Spannteppichen, neu tapeziertem und gestrichenem Wohnzimmer und Kinderzimmer (Malerkosten insgesamt 3000 Franken). Beim Auszug nach fünf Jahren notiert der Liegenschaftsverwalter auf dem Abgabeprotokoll einen Mangel nach dem anderen – Wasserringe auf dem Parkett: 500 Franken; Sprung im Lavabo: 700 Franken; zwei Brandlöcher im Spannteppich: Minderwert 200 Franken; von Tabakrauch vergilbte Wände im Wohnzimmer: 1000 Franken; von Tabakrauch vergilbte Wände im Bürozimmer: 500 Franken.

Die Schadenersatzforderung des Vermieters in der Höhe von 2900 Franken leitet der Mieter an seine Privathaftpflichtversicherung weiter. Von dieser erhält er nun Bescheid, dass sie nur 795 Franken übernimmt. Und wer haftet für die ungedeckten 2105 Franken – etwa gar der Mieter selbst?

Normale Abnutzung

Schäden durch normale Abnutzung – wie z.B. Bilderschatten an Wänden, Lampenschatten an Decken, ausgetretene Spannteppiche oder sauber zugedeckte Dübellocher – dürfen der Mieterschaft nicht belastet werden.

Les adaptations à nos besoins ont entraîné des travaux étendus. Le jeudi 21 août, à l'issue d'une rénovation ayant duré plusieurs semaines, nous y étions enfin. L'entreprise de déménagement arriva un matin à 6h 30 à la Blumensteinstrasse 2 et commença avec le démontage et le transport des postes de travail. Qu'auparavant tous les employés sans exception aient bien préparé et déblayé le terrain (nous avons éliminé trois tonnes de papier), cela va de soi. Le lundi 25 du même mois, à 8 heures, nous avons repris le travail dans nos nouveaux bureaux.

Les grands travaux de rénovation en dehors des espaces de bureaux (réfection de façades, étanchement du garage souterrain et de son toit, remplacement des fenêtres, réhabilitation des conduites, etc.) se sont étalés jusqu'au printemps 2015.

C'est non sans fierté et satisfaction que nous pouvons aujourd'hui jeter un regard sur plus d'une année d'expérience avec le quotidien au bureau à la Wylerfeldstrasse 7. Nous nous sommes très bien acclimatés et nous sentons à l'aise. Nous disposons de beaux bureaux, spacieux et lumineux. Avoir tous les employés réunis au même étage améliore grandement les processus de travail et la communication. Et si c'était à refaire, nous choisirions à coup sûr l'option acquisition et rénovation.

Dommmages locatifs, qui paie quoi ?

Pour les locataires, il importe de savoir que l'assurance RC n'a pas à endosser la responsabilité pour les dommages excédant l'usure normale.

Prenons un exemple : un locataire a vécu cinq ans dans un appartement qui avait été rénové avant son emménagement, nouvelle salle de bain, parquet, moquettes, séjour et chambres d'enfants repeints et retapissés, les frais de peinture s'étant élevés au total à 3000 francs. Lors de son départ au bout de cinq ans, le gérant d'immeubles note sur le PV de remise d'appartement un défaut après l'autre ; taches d'eau en forme d'anneaux sur le parquet : 500 francs ; lavabo fissuré : 700 francs ; deux trous de brûlures sur la moquette : 200 francs de moins-value ; murs jaunis par le tabac dans le séjour 1000 francs et dans la pièce faisant office de bureau 500 francs.

Le locataire transmet la demande de dommages-intérêts du bailleur s'élevant à 2900 francs à son assurance responsabilité civile privée. L'assurance lui répond qu'elle ne prendra à sa charge qu'un montant de 795 francs. Et qui sera responsable du montant non couvert de 2105 francs, le locataire ?!

Usure normale

Les dommages dus à l'usure normale comme, par exemple, les traces de tableaux aux murs, les traces de lampes de plafond, les tapis tendus usés aux endroits souvent piétinés ou les trous de chevilles colmatés dans les régles de l'art ne sont pas à la charge du locataire.

Übermässige Abnutzung

Schäden durch übermässige Abnutzung gehen dagegen zulasten des Mieters. Übermässig heisst, dass bestimmte Bauteile oder Einrichtungen vor Ablauf ihrer üblichen Lebensdauer ersetzt bzw. repariert werden müssen – z.B. zerbrochene Fensterscheiben, zerkratzte Glaskeramikkfelder, grobe Kratzer oder Absatzeindrücke im Bodenbelag, Kratzspuren von Haustieren an Türen, durch unsachgemässe Bedienung beschädigte Küchengeräte, durch Rauchen vergilbte Wände und Decken usw.

In unserem Beispiel sind Wasserringe, Raucherwände, Brandlöcher und Sprung im Lavabo als übermässige Abnutzung zu werten, d.h., der Mieter haftet selber dafür. Und zwar nicht für den vollen Neupreis, sondern für den Zeitwert. Zur Berechnung wird die Tabelle des Mieter- und Hauseigentümergegenstandes beigezogen. Gemäss dieser Liste beträgt die Lebensdauer

- von Raufasertapeten 10 Jahre – der Mieter haftet also nach fünf Jahren für 50 % der Malerkosten, d.h. für insgesamt 1500 Franken,
- von Lavabos 35 Jahre – der Mieter haftet also nach 5 Jahren für 85 % der geforderten 700 Franken, d.h. für 595 Franken.
- Für die fachgerechte Entfernung der Wasserringe auf dem Parkett hat der Mieter für die in Rechnung gestellten 300 Franken aufzukommen.
- Die Entschädigung für den Minderwert des Spannteppichs in der Höhe von 200 Franken geht ebenfalls zulasten des Mieters

Nach dieser Rechnung ergibt sich ein Total von 2595 Franken. Davon übernimmt die Versicherung jedoch nur 795 Franken. Der Grund dafür ist in den allgemeinen Versicherungsbedingungen zu finden, die bestimmte Schadensfälle ausschliessen.

Ausschluss von der Privathaftpflicht

Sogenannte Allmählichkeitsschäden, d.h. Schäden, die allmählich, also nach und nach entstanden sind, werden von der Privathaftpflichtversicherung ausgeschlossen. Darunter fallen z.B. die Wasserringe auf dem Parkett, das zerkratzte Glaskeramikkfeld, durch unsachgemässes Lüften verursachter Schimmel an Wänden, von Rauch vergilbte Wände. Nicht gedeckt sind auch absichtlich verursachte Schäden wie etwa eine Katzenklappe in der Balkontüre. Oder Schäden, die wegen Nichteinhaltens der Sorgfaltspflicht – z.B. wegen eines durch Rauchen im Bett ausgelösten Brandes im Schlafzimmer – entstanden sind.

Für solche Schäden ist der Mieter gegenüber dem Vermieter haftbar, ohne dass er sie auf die Versicherung abwälzen kann. In unserem Beispiel schrumpft deshalb der Anspruch des Mieters an seine Versicherung auf 595 Franken für den Sprung im Lavabo sowie den Minderwert für die Brandlöcher im Spannteppich. Macht zusammen 795 Franken. Die Differenz zum Total von 2595 Franken, d.h. 1800 Franken, hat der Mieter aus dem eigenen Portemonnaie zu berappen.

Usure excessive

Par contre, les dégâts découlant d'une usure excessive sont supportés par le locataire. Il y a usure excessive lorsque certaines parties du bâtiment ou installations doivent être remplacées ou réparées avant l'échéance de leur durée de vie ordinaire, soit, par exemple, les vitres cassées, vitrocéramique fissurée, grandes rayures profondes ou marques de chaussures sur le parquet, rayures sur les portes occasionnées par les griffes d'animaux de compagnie, appareils de cuisine endommagés par une utilisation non conforme, les murs et plafonds jaunis par le tabac, etc.

Dans notre exemple, les anneaux de l'eau, les murs jaunis, les trous de brûlures ou une fissure sur le lavabo sont à considérer comme de l'usure excessive, c'est-à-dire que le locataire en assume les conséquences. Reste que seule la valeur vénale et non la valeur à neuf peut être réclamée. Le calcul se fait à l'aide du tableau de durée de vie de l'Association des locataires (ASLOCA) et de l'Association des propriétaires fonciers (APF). Ce barème indique les durées de vie suivantes :

- papier grain grossier: 10 ans – au bout de 5 ans, le locataire doit encore payer 50 % des frais de peinture, soit au total 1500 francs ;
- lavabo : 35 ans – au bout de 5 ans, le locataire doit encore payer 85 % des 700 francs réclamés, soit 595 francs ;
- taches d'eau sur un parquet éliminées dans les règles de l'art : le locataire doit s'acquitter du montant de 300 francs qui lui a été facturé ;
- moins-value pour la moquette : le locataire paie également une indemnité d'un montant de 200 francs.

Le montant total de la facture est de 2595 francs. Comme nous l'avons vu, l'assurance ne prend à sa charge que la somme de 795 francs. On trouvera les raisons de cette limitation dans les conditions générales d'assurance qui excluent de l'assurance un certain nombre de sinistres.

Exclusions de l'assurance RC

Les dommages survenus progressivement, soit des dégâts qui apparaissent de façon graduelle, au fil du temps, sont exclus de l'assurance responsabilité civile de particuliers. Sont exclus notamment les anneaux de l'eau sur le parquet, les plaques de cuisson en vitrocéramique rayées, la formation de moisissures sur les murs en raison d'une aération défectueuse, les murs jaunis par le tabac. Ne sont pas non plus couverts les dommages causés intentionnellement comme, par exemple, la pose d'une chatière sur une porte de balcon. Ou les dommages résultant d'une violation du devoir de diligence, par exemple les dégâts d'incendie causés par une personne fumant au lit.

Le locataire est responsable envers le bailleur de ce type de dommage, sans qu'il puisse faire supporter cette négligence grave à l'assureur. Dans notre exemple, ses prétentions envers l'assurance sont en conséquence ramenées à 595 francs pour la fissure sur le lavabo ; et cela fait 795 francs en comptant

Falsch wäre es, daraus den Schluss zu ziehen, eine Privathaftpflichtversicherung sei überflüssig. Weil sie auch viele Schäden ausserhalb des Mietverhältnisses deckt, wo die Schadenssumme rasch in die Hunderttausende gehen kann, ist und bleibt sie unverzichtbar.

(Quelle: Fazyt Fambau)

Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)

Allgemein

Wenn bei den einzelnen Siedlungen nur wenig geschrieben steht, sind das gute Nachrichten. Alles, was im Geschäftsbericht erwähnt werden muss, können Sie unter den einzelnen Siedlungen nachlesen. Alles Wissenswerte über Projekte (Sanierungen/Neubauten) finden Sie in der Rubrik «Projekte».

Allschwil

Allschwil blickt auf ein sehr hektisches Jahr mit vielen Aus- und Neueinzügen zurück (18 Wohnungswechsel). Die Zusammensetzung und natürlich auch die Vertrautheit der vergangenen Jahre verändern sich. Erfreulicherweise erhalten jedoch viele neue Bewohner die Gelegenheit, für kurze Zeit in eine preisgünstige Wohnung ziehen zu können. Dies bestätigt die Graphis in ihrer Vermietungspolitik, die Wohnungen nicht einfach leer stehen zu lassen. Indem auch noch für die verbleibende Zeit moderate Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden, kann weiterhin günstiger Wohnraum für sozial Schwächere angeboten werden.

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

Arbon / Landquartstrasse

Im Laufe des Frühlings wurden die Jalousieläden wetterseitig ersetzt. Zudem hat der Frühlingssturm einen Baum entwurzelt, was Gelegenheit bot, einen weiteren Aussenparkplatz zu erstellen. Als eine der letzten Siedlungen wurden hier bis anhin die Gärten von den Genossenschafnern mit Leib und Seele bewirtschaftet. Ein Grossteil davon musste nun aufgehoben werden, weil die Bewohner aus gesundheitlichen Gründen auf die weitere Bewirtschaftung verzichteten.

la moins-value inhérente aux trous dans le tapis tendu. Il doit donc payer de sa propre poche la différence par rapport au total de 2595 francs, soit 1800 francs.

Il serait erroné d'en tirer la conclusion qu'une assurance RC privée est superflue ; elle est et reste indispensable, ne serait-ce que parce qu'elle couvre de nombreux dommages en dehors du droit du bail, dans des domaines où le montant des dommages peut vite se chiffrer en centaines de milliers de francs.

(Source: Fazyt Fambau)

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 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

Année animée pour notre groupe de Bâle-Campagne avec pas moins de 18 déménagements et leur cortège de départs et d'arrivées de locataires. Côté cour, la composition et bien sûr les habitudes des années écoulées changent. Côté jardin, nombre de nouveaux habitants ont l'occasion de trouver un chez-soi avantageux pour une brève période. Ces opportunités confirment notre coopérative dans sa politique locative consistant notamment à éviter de laisser vides nos logements. Moyennant des coûts d'entretien modérés durant le temps restant, on peut ainsi proposer des logements abordables à des familles à faible revenu.

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

Arbon / Landquartstrasse

Au cours du printemps, les volets côté intempéries ont été remplacés. En outre, une tempête printanière a déraciné un arbre, ce qui nous a donné l'occasion d'aménager une place de parc extérieure supplémentaire. Jusqu'à ce jour, les associés ont été ici parmi les derniers, au sein des groupes d'habitation de Graphis, à cultiver leurs jardins avec ardeur. Une grande partie d'entre eux ont dû être abandonnés, les habitants ne pouvant plus s'en occuper pour des raisons de santé.

Brühlstrasse

Hier verlief das Jahr mit Ausnahme des Sturmschadens am Dach sehr ruhig.

Berglistrasse

Auch die Berglistrasse verzeichnete ein ruhiges Jahr. Die Vermietung bleibt schwierig, obwohl schöne Wohnungen zu günstigen Mietpreisen angeboten werden können.

Rehweg

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung verursachten dieses Jahr immer wieder Schwierigkeiten. Hauswarte und Fachbetriebe sind bemüht, eine dauerhafte Lösung zu finden. Im November konnten wir die von den Mietern gewünschten Tumbler mit Cardsystem montieren.

Der Verwaltung bereiten nach wie vor die zahlreichen Mieterrückmeldungen Kopfschmerzen, welche auf ein schwierigeres nachbarschaftliches Verhältnis hindeuten. Aus Erfahrung können wir nur betonen: Wenn die Mieter/Genossenschafter vor Ort es nicht fertigbringen, miteinander zu sprechen, vielleicht auch mit einem gewissen Verständnis über unterschiedliche Auffassungen und Ansichten hinwegzusehen, selber auch mitzuhelfen und vielleicht auch einmal mehr Rücksicht zu nehmen, als man es eigentlich für nötig halten würde – dann werden weder die Hauswarte noch die Verwaltung diese Probleme lösen können.

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

Bern

In Bern verlief das Jahr 2015 ordentlich. Auch beim Grillplatz ist es ruhiger geworden, als Anlaufstelle ist die Interventionsgruppe «Pinto» den Bewohnerinnen und Bewohnern bekannt. Die Planung für den Ersatz der Ölheizungen wurde vorangetrieben. Es wurden verschiedene Heizsysteme geprüft: Öl, Gas, Pellets, Fernwärme usw. Der Entscheid fiel zuerst auf eine zentrale Gasheizung. Nun haben wir die Möglichkeit erhalten, doch noch Fernwärme genauer anzuschauen. Der definitive Entscheid steht also noch aus. Die Ausführung ist fürs 2016 vorgesehen.

Brugg

In Brugg haben im Jahr 2015 doch einige Wohnungswechsel stattgefunden. Das Siedlungskomitee hatte also alle Hände voll zu tun und hat die Verwaltung tatkräftig bei der Weitervermietung unterstützt. Zudem konnte diesen Sommer beim Eingangsbereich die langersehnte Rollstuhlrampe montiert werden. Der Eingangsbereich links konnte durch die Neubepflanzung verschönert werden. Die Aktivitäten des Siedlungskomitees waren auch im 2015 vielfältig, was bei Klein und Gross viel Freude ausgelöst hat. Der Halloween- und Nikolaus-Anlass haben bereits einen traditionellen Stellenwert erhalten. Es freut uns, dass diese Anlässe rege besucht werden. Besten Dank an die Organisatoren und an das Siedlungskomitee.

Brühlstrasse

Année tranquille dans cet immeuble aussi, à l'exception de dommages au toit causés par une tempête.

Berglistrasse

Rien à signaler, également, au groupe III. La location reste difficile, alors même que nous sommes à même de proposer de beaux logements à loyers avantageux.

Rehweg

Durant l'année passée en revue, le chauffage et la production d'eau chaude ont été à l'origine de difficultés récurrentes. Les concierges et les entreprises spécialisées s'efforcent de trouver une solution durable. En novembre, nous avons installé les sèche-linge munis d'un système de carte à puce chargée souhaités par les locataires.

Autre problème donnant des maux de tête à l'administration, les nombreux retours de locataires laissant supposer une détérioration des relations de voisinage. L'expérience nous conduit à souligner que si les locataires-associés sur place ne sont plus capables de se parler, le cas échéant en faisant preuve d'une certaine tolérance et compréhension pour les divergences de vue et d'opinion, de s'aider aussi eux-mêmes et pour une fois prendre plus d'égards qu'il ne nous paraîtrait nécessaire, alors ni les concierges ni l'administration ne pourront résoudre ces problèmes.

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

Sur les bords de l'Aar, tout s'est bien passé une fois de plus durant l'année considérée. Même la place pour les grillades est devenue plus tranquille, le groupe d'intervention PINTO faisant office de point de contact pour les habitants. Par ailleurs, la planification relative au remplacement des chauffages à mazout s'est poursuivie. Comme on sait, divers systèmes de chauffage ont été examinés: mazout, gaz, granulé de bois, chauffage à distance, etc. Le choix s'est porté d'abord sur une centrale de chauffage à gaz. Nous avons maintenant la possibilité d'étudier de plus près l'option du chauffage urbain. La décision définitive n'est pas encore prise. L'exécution est prévue pour 2016.

Brougg

Le groupe argovien a tout de même connu, à la Dahlienstrasse, une série de déménagements durant l'année sous revue. Son comité n'a donc pas chômé, prêtant un concours précieux à l'administration en vue de la relocation. En outre, la rampe pour chaises roulantes longtemps attendue a été aménagée pendant l'été à l'entrée de l'immeuble. De plus, une replantation a embelli la zone située à gauche de l'entrée. Poursuivant sur sa lancée, le comité du groupe a une nouvelle fois déployé moult activités pour le plus grand plaisir de

Auch an der Zurzacherstrasse hatten wir im Jahr 2015 wieder vermehrt Wohnungswechsel zu verzeichnen. Trotz des geplanten Abbruchs (Anfangs 2019) ist die Vermietung bei Wohnungswechsel nach wie vor unproblematisch. Grössere Reparaturen fielen nicht mehr an. Einzig bei den Einzelboilern wurde infolge Probleme mit dem Warmwasser beschlossen, sämtliche Einzelboiler ein letztes Mal zu entkalken.

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

Bützberg schaut auf ein bewegtes Jahr zurück. Im Frühjahr musste das Flachdach der Südstrasse 8 aufgrund einer grösseren Rinnstelle vorzeitig saniert werden. Zudem wurden sämtliche Vordächer bei den Eingangsbereichen angepasst, das letzte Treppenhaus (Haus Nr. 10) hat einen Neuanstrich erhalten, der Wassererwärmer/Boiler im Haus Nr. 4 musste notfallmässig ersetzt werden und zu guter Letzt musste im Herbst 2015 ein Teil des Kinderspielplatzes (defektes Spielgerät) demontiert werden. Der Ersatz dieses «Teilsplatzes» ist in Planung. Das ist sicher ganz im Sinne der kinderreichen Siedlung, welche den Spielplatz voraussichtlich ab Frühjahr 2016 wieder komplett geniessen kann. Im Weiteren wurde anlässlich der letzten Siedlungsversammlung wieder ein Siedlungskomitee gewählt.

Chur

Mit 5 Wohnungswechseln fand ein eher reger Mieterwechsel statt. Aufgrund des Engagements zahlreicher Genossenschafter und der Hauswarte funktionierten die Vermietungen, der Unterhalt und die Siedlungsorganisation reibungslos. Einmal mehr ein grosses Dankeschön an die Churer.

Freiburg

Nach wie vor sind unsere Wohnungen dank dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und der zentralen Lage gut vermietbar. Voraussichtlich wird die Total-sanierung später als gemäss dem Bauleitbild ausgeführt werden. Einige Fasadenteile werden jedoch im 2016 bzw. 2017 gestrichen werden müssen.

Genf

Informationen zu der ausserordentlichen Siedlungsversammlung vom 30. März 2015 sind vorhergehend unter der Rubrik «Siedlungsversammlungen» nachzulesen.

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

petits et grands. Les fêtes traditionnelles de la Saint-Nicolas et de Halloween sont très prisées, ce qui nous réjouit. Tous nos remerciements aux organisateurs et au comité du groupe d'habitation.

À la Zurzacherstrasse également, nous avons en 2015 de nouveau un plus grand nombre de déménagements. En dépit de la démolition prévue à l'horizon 2019, la relocation ne pose pas de problème. Il n'y a plus eu de réparations de grande envergure. Dans le cas des bouilleurs individuels uniquement, nous avons décidé à la suite d'ennuis de production d'eau chaude de procéder à un dernier détartrage de l'ensemble des bouilleurs individuels.

Vous trouverez sous « Projets » plus de détails concernant la suite des opérations concernant l'étude prospective et le plan de développement se rapportant à Brougg I (Zurzacherstrasse).

Bützberg

Année mouvementée pour le groupe résidentiel de ce village de Haute-Argovie. Dès le printemps, il a fallu rénover prématurément le toit plat du bâtiment sis au 8, Südstrasse en raison d'une fuite d'eau assez importante. En outre, les avant-toits surplombant les zones d'entrées ont tous dû être adaptés; la dernière cage d'escalier (maison no 10) a été repeinte; le chauffe-eau/bouilleur de la maison no 4 a dû être remplacé en urgence et, dernier avatar mais non des moindres, il nous a fallu à l'automne démonter une partie de l'aire de jeux pour enfants pour cause d'équipements défectueux. Le remplacement de cet élément est en cours. Cette décision est à n'en pas douter dans l'intérêt de ce groupe d'habitation comptant de nombreux enfants, lequel pourra de nouveau bénéficier de toute la place de jeux vraisemblablement à partir du printemps 2016. Par ailleurs, la dernière assemblée du groupe d'habitation a désigné un nouveau comité de groupe.

Coire

Avec cinq déménagements, les changements de locataires ont été plutôt fréquents. Le dévouement de nombreux associés et des concierges aidant, tout s'est bien passé en ce qui concerne les locations, l'entretien et l'organisation du groupe d'habitation. Une fois de plus, tous nos remerciements aux Coiriens.

Fribourg

Nos appartements continuent à se louer au mieux grâce à un bon rapport prix-prestations et à leur situation centrale. La rénovation complète sera exécutée à une date plus tardive que le prévoit l'étude prospective. Reste que des parties de façades devront être repeintes en 2016 ou en 2017.

Genève

Des informations au sujet de l'assemblée extraordinaire du groupe d'habitation du 30 mars 2015 sont publiées plus haut sous la rubrique « Assemblées de groupe ».

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

Gerlafingen

Die umweltfreundliche Heizanlage taucht teilweise immer noch in den Modus «Arbeitsverweigerung», was uns und die Bewohnerschaft verständlicherweise vor gewisse Herausforderungen stellt.

Daneben wurden erneut zahlreiche grössere Unterhaltsarbeiten vorgenommen wie z.B. elektrische Modernisierung sämtlicher Untergeschossräume, Gesamtersatz Schmutzschleusen, Sanierung der Einstellhallenrampe, neue Brandschutztüren von der Einstellhalle zu den Wohnhäusern, Neugestaltung der Hecken und Lebhage.

Glattbrugg

Die Malerarbeiten in den Treppenhäusern der gesamten Siedlung konnten weitgehend abgeschlossen werden und erstrahlen in neuem Glanz. Im Aussenbereich wurden diverse elektrische Anpassungen vorgenommen. Während dem ganzen Jahr fanden diverse aufwändige Wohnungssanierungen statt, zum Teil in bewohntem Zustand.

Die wieder aufgenommene Tradition des Sommerfestes fand im 2015 eine erfolgreiche Fortsetzung.

Für das Jahr 2016 ist die Sanierung der Geländer auf den Garagen und der Garagendächer selber in Vorbereitung. In Auftrag gegeben, aber nicht mehr im 2015 umgesetzt, wird der Ersatz der Keller- und Heizungstüren (Brandschutz).

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 blieb uns nichts anderes übrig, als die Leitungen zu erneuern. Anders konnten 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 März 2015 galt es für drei Monate ernst. Weitere Infos lesen Sie unter «Projekte».

Aarau – Rohr

Die Verwaltung stand im 2015 in regem Kontakt mit verschiedenen Genossenschaftlern und unterstützte diese wo gewünscht bei der Suche nach einer neuen Wohnung. 2015 herrschte ein reger Wohnungswechsel. Insgesamt fanden dieses Jahr 13 Wohnungswechsel statt, was bei einer Siedlung dieser Grösse beachtlich ist. Trotz des bevorstehenden Neubauprojektes konnten wir diverse Wohnungen kurzfristig weitervermieten. Deshalb wurden in den entsprechenden Wohnungen nur die allernötigsten Renovationen getätigt.

Gerlafingen

Il arrive encore parfois que l'installation de chauffage respectueuse de l'environnement se mette en mode « Refus de fonctionner », mésaventure qui nous pose certains défis – comme aux habitants eux-mêmes – de manière compréhensible.

Au surplus, nous avons de nouveau procédé à de nombreux travaux d'entretien d'envergure comme, par exemple, la modernisation des installations électriques de tous les locaux des sous-sols, remplacement de l'ensemble des tapis anti-salissures, réfection de la rampe d'accès au garage souterrain, pose de nouvelles portes coupe-feu entre le garage souterrain et les immeubles d'habitation, replantation des haies traditionnelles et des haies persistantes vertes.

Glattbrugg

Les travaux de peinture dans les cages d'escaliers de l'ensemble du groupe d'habitation ont été dans une large mesure achevés et leur confèrent un nouvel éclat. Les espaces extérieurs ont bénéficié de divers réglages électriques. Les rénovations d'appartements, elles, se sont étalées tout au long de l'année, en partie en site habité.

La tradition de la fête estivale du groupe d'habitation remise au goût du jour s'est poursuivie avec succès durant l'année considérée.

Pour 2016, la réfection des barrières sur les garages et des toits de garages proprement dits est en préparation. Quant au remplacement des portes de cave et de chaufferie par des portes ignifuges (protection anti-incendie), la commande a été passée mais n'a plus été exécutée en 2015.

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 n'ayant pas d'autre choix que de remplacer les conduites, seul moyen d'éliminer l'eau rouillée. Rappelons qu'en novembre 2014 s'était 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 ont commencé pour un trimestre dès mars 2015. Vous en saurez davantage sous la rubrique « Projets ».

Rohr (Aarau)

En 2015, l'administration a entretenu des contacts étroits avec divers associés, leur offrant un appui sur demande dans la recherche d'un nouvel appartement. Durant cette même année sous revue, les déménagements se sont multipliés. Nous avons enregistré pas moins de 13 changements d'appartement, soit un nombre appréciable pour un groupe d'habitation de cette taille. Nous avons été en mesure de relouer à court terme un certain nombre d'objets en dépit de la proximité du projet de reconstruction. C'est pourquoi nous n'avons procédé dans les logements concernés qu'aux rénovations inévitables.

Wegen Vorabklärungen für die Projektumsetzung waren diverse Wohnungsbegehungen nicht zu vermeiden. 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 Neubausiedlung hat bereits nach kurzer Zeit zu einer Gemeinschaft zusammengefunden. Im Sommer fand das erste Siedlungsfest mit vielen Teilnehmern statt. Trotz den kleinen Reibereien im Bereich der Waschküchen und Parkplatzsituation freuen wir uns über das gut nachbarschaftliche Verhältnis der Bewohner.

Die Liftsituation an der Dübendorfstrasse 143 hat sich nach zweimaligem Ersatz der Platinplatte entspannt. Grössere Probleme sind im Unterhaltsbereich nicht aufgetreten. Das Einstellen der neuen Anlagen (Minergieheizung, Lüftung etc.) nimmt seinen normalen Lauf.

Unser Dank für den gelungenen Start des Neubaus Garten geht an ALLE!

Schwarzenburg

Die Mieter in Schwarzenburg blieben 2015 von Lärm- und Schmutzmissionen nicht verschont. Bereits Anfangs März 2015 startet die Gemeinde Schwarzenburg mit den Sanierungsarbeiten an der Gemeindestrasse, den Werkleitungen und mit dem Einbau der Leerrohrleitungen für die Fernwärme. Die Zufahrt zum Heckenweg war während Wochen erschwert. Ein grosses Dankeschön an die Mieter für das Verständnis während der Sanierungsphase.

Die alten Ölheizungen wurden durch Fernwärme ersetzt, welche mit erneuerbarer Energie, in diesem Fall Holz, erzeugt wird. Die Inbetriebnahme der Fernwärmeheizung ist im September 2015 mit Bravour erfolgt.

Ebenfalls wurde im Jahr 2015 die Hauswartung neu organisiert. Seit dem 1. April 2015 haben Herr und Frau Häusler die Hauswartung für die gesamte Siedlung übernommen. Die Siedlung präsentiert sich in vollem Glanz. Wir danken der Familie Häusler für ihren Einsatz.

Uetikon

Auch in der eher kleinen Siedlung Uetikon sind vier Wohnungswechsel im Jahr 2015 eher ungewöhnlich. Der Generationenwechsel macht sich bemerkbar. In einer die ganze Siedlung umfassenden Aktion wurden sämtliche Toilettenkasten revidiert und wenn nötig umgebaut sowie Küchen- und Badmischer ersetzt, soweit dies nicht bereits im letzten Jahr geschehen war. Wir freuen uns über den nach wie vor guten Zustand der Siedlung.

La réalisation du projet a rendu indispensables des visites d'appartements pour cause d'investigations préliminaires. Ces inspections se sont déroulées sans accroc 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 de Rohr sous « Projets ».

Schwamendingen

Le nouvel ensemble résidentiel n'a guère tardé à former une communauté de locataires. La première fête du groupe d'habitation s'est déroulée en été, réunissant bon nombre de participants. Quelques bémols mis à part – petites frictions dans les secteurs buanderie et places de parc – nous ne pouvons que nous réjouir du bon voisinage entre les habitants.

À la Dübendorfstrasse 1, la sérénité est revenue après le remplacement à deux reprises d'une plaquette de circuit électronique de l'ascenseur. Il n'y a pas eu de problèmes notables dans le domaine de l'entretien. Le réglage des nouvelles installations telles que le chauffage (répondant au label Minergie), la ventilation, par exemple, reprend son cours normal.

Nos remerciements à TOUS pour le bon départ de notre construction nouvelle !

Schwarzenbourg

Durant l'année considérée, les locataires n'ont pas été épargnés par le bruit et les émissions polluantes. Dès le début de mars, la Commune de Schwarzenbourg a entamé les travaux concernant la réfection de la route communale, les conduites de service et la pose des tubes vides de chauffage à distance. L'accès au Heckenweg était rendu difficile des semaines durant. Un grand merci aux locataires pour leur compréhension pendant la phase des travaux.

Les vieux chauffages à mazout sont remplacés par la chaleur à distance produite avec une énergie renouvelable, en l'occurrence le bois. La mise en service du réseau de chauffage à distance a été réalisée en septembre avec brio.

En 2015 également, la conciergerie a été réorganisée. Le couple Häusler a repris les tâches de conciergerie pour l'ensemble du groupe d'habitation depuis le 1^{er} avril. Il se présente dans toute sa splendeur. Nous remercions la famille Häusler qui ne ménage pas sa peine.

Uetikon

Fait plutôt inhabituel, le groupe d'habitation de relativement petite taille de la Côte d'or zurichoise a enregistré lui aussi pas moins de quatre déménagements durant l'année passée en revue. Le changement de génération est perceptible. Une opération de maintenance englobant l'intégralité du groupe a permis de vérifier tous les réservoirs de chasse des toilettes et de les réparer le cas

Thalwil

Mit nur gerade einem Wohnungswechsel bestätigt sich, dass die Wohnungen in Thalwil nach wie vor sehr begehrt sind. Es gehen zwar zahlreiche Wohnungsbewerbungen ein, selten zieht aber jemand aus unserer Siedlung weg.

Im ersten Halbjahr wurden die Dächer der Liegenschaften an der Friedhofstrasse, Bauackerweg und an der Albisstrasse saniert. Nachdem die zahlreichen Baustellen der Gemeinde (Werkleitungen) langsam verschwunden waren, konnten wir im Bereich unserer Zugangswege sämtliche Bordsteine ersetzen.

Zofingen / Trilogie

Auch dieses Jahr hat sich viel in unserer neuen Siedlung bewegt. So ist denn auch die Vollvermietung Tatsache geworden. Im Sommer wurde der Spielplatz neu gestaltet, da sich der lose Sand leider nicht bewährt hat. Während des ganzen Jahres wurden diverse kleinere Ergänzungen / Korrekturen in den Wohnungen vorgenommen und schliesslich im zweiten Halbjahr die 2-Jahres-Garantie durchgeführt. Ebenfalls im zweiten Halbjahr sind grössere Probleme an einer der Grundwasserpumpen aufgetaucht, die dank dem Einsatz der Hauswarte und Fachbetriebe letztlich behoben werden konnten. Erfreulicherweise erhalten wir viele Rückmeldungen zu dem schönen Erscheinungsbild unserer Siedlung.

Wir danken an dieser Stelle all unseren Bewohnern für ihr Verständnis und ihre Geduld, da sie sich im 2015 doch öfters Termine für unsere Handwerker reservieren mussten oder gewisse Einschränkungen erfahren haben.

Gotthelfstrasse

Manchmal haben auch kleine Ursachen grosse Wirkung. So haben versteckte, brüchig gewordene Dichtungen (Vorwandsystem) für Wasserschäden gesorgt, welche mehrere Wohnungen betroffen haben. Zusammen mit den acht Wohnungswechseln wurde es daher auch an der Gotthelfstrasse nie richtig ruhig. Um die Waschsituation zu verbessern, wurden schliesslich auf Jahresende hin in jeder der vier Waschküchen ein Tumbler installiert und die alten Münz-Systeme mit dem Card-System ersetzt.

échéant, et de remplacer les mitigeurs de cuisine et de salle de bain pour autant qu'ils ne l'aient pas déjà été l'année dernière. Nous nous réjouissons du maintien en bon état du groupe d'habitation.

Thalwil

Un seul et unique déménagement nous avons là la confirmation que l'attrait de nos appartements dans cette autre cité des bords du lac de Zurich ne se dément pas. Nous enregistrons de nombreuses demandes, mais il est rare qu'un habitant quitte le groupe d'habitation.

Au cours du premier semestre, les toits des immeubles de la Friedhofstrasse, Bauackerweg et de l'Albisstrasse ont été rénovés. Et nous avons pu remplacer tous les bords de trottoirs longeant les accès à nos bâtiments, après que les multiples chantiers de la Commune relatifs aux conduites de service eurent progressivement disparu.

Zofingue / Trilogie

Durant l'année considérée également, beaucoup de choses se sont produites dans notre nouveau groupe d'habitation. Le remplissage de nos logements est devenu réalité. En été, la place de jeux pour enfants a été réaménagée, étant donné que le sable poudreux n'a pas fait ses preuves. Tout au long de l'année, divers compléments ou corrections mineurs ont été apportés aux appartements et, finalement, au cours du second semestre, les travaux de la garantie de deux ans exécutés. Pendant ce même semestre, une des pompes à eaux souterraines a posé de sérieux problèmes, lesquels ont été pour finir résolus grâce à l'esprit de coopération de nos concierges et des entreprises spécialisées. Heureusement, nous recevons des retours quant au très bel aspect de notre groupe d'habitation.

Nous remercions ici tous nos habitants pour leur compréhension et leur patience ; en effet, en 2015, ils ont dû souvent convenir de dates avec les artisans et s'accommoder de certaines restrictions.

Gotthelfstrasse

Parfois, les petites causes ont de grands effets. Ainsi, des joints (système de bâti-support) invisibles et poreux ont provoqué des dégâts d'eau ayant touché plusieurs logements. Si l'on y ajoute les huit déménagements enregistrés, la Gotthelfstrasse elle aussi n'a pas vraiment connu la tranquillité. Enfin, à l'approche de la fin de l'année, chacune des quatre buanderies a été équipée d'un sèche-linge et les anciens systèmes à monnaie remplacés par des systèmes à cartes, afin d'améliorer les conditions de lavage.

Zollikofen

Die Siedlung in Zollikofen erlebte ein geordnetes 2015. Nach wie vor ist ein überdurchschnittlicher Mieterwechsel zu verzeichnen. Einerseits jüngere Personen, deren Lebenssituation sich beruflich oder privat verändert hat, andererseits ältere Personen, die verstorben oder in ein Pflegeheim umgezogen sind.

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 unseren 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

Der Studienauftrag (Wettbewerb) für den Ersatzneubau unserer Siedlung an der Zurzacherstrasse ist am Laufen und wird im Januar 2016 juriert werden. Wir erwarten 8 Projekte, wovon eines als Siegerprojekt in die Weiterbearbeitung gehen wird. Es bleibt spannend und wir freuen uns schon jetzt auf die interessanten Beiträge.

Wir gehen momentan von einem Baustart Anfang 2019 aus.

Aarau – Rohr

Mit der Überarbeitung unseres in Holzbauweise geplanten Ersatzneubaus konnten die Qualitäten des Siegerprojekts nochmals gesteigert und konkretisiert werden. Die im September 2015 erfolgte Baueingabe wird zeigen, wie gut die Vorarbeiten für die Baubewilligung waren. Das von der Stadt Aarau geforderte Arealgutachten eines externen Fachspezialisten unterstrich jedenfalls die hohe Qualität der geplanten Siedlung und stimmt zuversichtlich, die Baubewilligung Mitte des Jahres zu erhalten.

In der Detailplanung und Realisierung werden wir neu von Rykart Architekten AG, mit welchen wir bereits den Ersatzneubau Zofingen I erfolgreich realisieren konnten, unterstützt. Sie haben zusammen mit den Fachplanern die anspruchsvolle Aufgabe, das Bauwerk vollständig und in allen Einzelheiten zu planen, damit die Bauarbeiten ausgeschrieben und vergeben werden können.

Zollikofen

Notre groupe résidentiel a passé une fois de plus une année favorable. Le nombre de déménagements a été de nouveau supérieur à la moyenne, sous l'effet conjugué de personnes jeunes dont les conditions de vie sur les plans privé ou professionnel ont encore évolué et d'aînés décédés ou qui sont entrés en EMS.

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

Le mandat d'études ou concours en vue de la reconstruction de notre groupe d'habitation de la Zurzacherstrasse est en cours et fera l'objet de l'appréciation du jury en janvier 2016. Nous attendons huit projets ; le projet retenu sera développé. Cela reste captivant et nous nous réjouissons d'ores et déjà de ces contributions intéressantes.

Actuellement, nous partons de l'idée d'un commencement des travaux début 2019.

Aarau – Rohr

L'affinage de notre projet de reconstruction en bois a permis d'optimiser et de concrétiser les qualités du projet lauréat. L'accueil réservé à la demande de permis de construire déposée en septembre 2015 nous renseignera sur la qualité des travaux préparatoires qui l'ont précédée. Dans tous les cas, l'expertise additionnelle demandée à un spécialiste externe par la Ville d'Aarau a souligné le haut niveau de qualité du groupe d'habitation projeté et nous laisse bon espoir d'obtenir le permis de construire à la mi-2016.

Aux stades de la planification de détail et de la réalisation, nous bénéficierons désormais de l'appui du bureau d'architectes Rykart S.A., avec lequel nous avons déjà mené à chef notre reconstruction de Zofingue I. En collaboration avec les concepteurs spécialisés, ils ont la mission exigeante de réaliser les plans détaillés de l'ensemble du bâtiment afin que les travaux de construction puissent faire l'objet d'un appel d'offres et être attribués.

Die Realisierung des Projekts beginnt im Juni 2016 mit dem Rückbau der bestehenden Siedlung gefolgt vom Aushub und den Stahlbetonarbeiten (Autoeinstellhalle, Kellergeschoss und Treppenhäuser). Zur selben Zeit werden die Holzelemente für die nachfolgenden drei Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG) vorgefertigt. Wenn alles bereit ist, können die Holzelemente montiert werden und der Innenausbau kann in Angriff genommen werden. Die Fertigstellung der Siedlung soll planmässig im Herbst 2018 erfolgen.

Allschwil

Nachdem die Machbarkeitsstudie klar aufgezeigt hatte, dass ein Neubau für die Graphis auf lange Sicht die nachhaltigste, sprich die optimale Variante ist, wurde als nächster Schritt ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dies ist wie ein Wettbewerb im kleineren Rahmen. Ziel war, das bestmögliche Projekt für Allschwil zu erhalten. Bestmöglich für die Genossenschafter und natürlich auch passend zum Ort.

Anstehend ist nun der Ersatzneubau gemäss Bauleitbild/Entwicklungsplan als Folge des vom VR genehmigten und am 29. September 2015 jurierten Architekturwettbewerbes (Testplanung). Das Büro, welches den Architekturwettbewerb gewonnen hat, ist Jakob Steib Architekten AG aus Zürich. Die Wettbewerbsjury hat den Entscheid einstimmig gefällt. Die Stadt Allschwil hat sich sehr positiv zum Projekt geäußert, da es einen erheblichen Mehrwert auch für Allschwil darstellt und so gute Aussichten auf das Bestehen im Quartierplanverfahren nach sich zieht. Die Entscheidung für den Wettbewerb war richtig und auch wichtig für die Graphis. Mit Jakob Steib Architekten AG hat Graphis ein ausgewiesenes und spezialisiertes Büro im Wohnungsbau als Architekt zur Seite. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit!

Der Baustart wird voraussichtlich im 2018 erfolgen.

Genf

Mit stetigen und gezielten Schritten wird das Projekt Genf weiterentwickelt. Am 30. März 2015 war es so weit, dass das Projekt Genossenschaffern vorgestellt werden konnte. Es wird eine tolle Sache mit Verbesserungen im Komfortbereich geben. Die Siedlung soll so wieder für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht werden. Die Baubewilligung ist am 21. Oktober 2015 eingetroffen.

Mit grossem Erstaunen mussten wir im November 2015 zur Kenntnis nehmen, dass der Mieterverband in Genf (ASLOCA) gegen den Entscheid, also gegen die erteilte Baubewilligung, der kantonalen Behörde DALE (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) Beschwerde eingelegt hat. Ob diese Beschwerde das Projekt gefährdet und/oder zu Verzögerungen führt, war zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts noch nicht bekannt. Es ist absolut stossend, dass der Mieterverband einer Genossenschaft bei einem dringend notwendigen Sanierungsprojekt, welches notabene in Genf selber von einer grossen Mehrheit an einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung

La réalisation du projet débutera en juin 2016 par la déconstruction de l'ancien groupe d'habitation, suivie des travaux d'excavation et de béton armé (garage souterrain, sous-sols et cages d'escalier). En même temps, les éléments en bois pour les trois niveaux suivants (rez, 1^{er} et 2e étages) seront préfabriqués. Lorsque tout sera terminé, ils seront assemblés et l'aménagement intérieur pourra être réalisé. L'achèvement du groupe résidentiel doit être effectué à l'automne 2018, conformément au plan.

Allschwil

Après que l'étude de faisabilité a montré clairement qu'une construction nouvelle représentait pour Graphis le scénario le plus soutenable à long terme, soit le meilleur, nous sommes passés à l'étape suivante, à la réalisation d'un processus de planification test. 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.

Est prévue maintenant la reconstruction selon l'étude prospective et le plan de développement dans la foulée du concours d'architecture (planification test) approuvé par le CA et jugé le 29 septembre 2015. Le lauréat du concours est le cabinet d'architectes Jakob Steib à Zurich. Le jury a pris sa décision à l'unanimité. La Ville s'est exprimée très favorablement sur le projet, car il constitue une plus-value non négligeable pour Allschwil également et les chances qu'il passe le cap de la procédure de planification de quartier sont bonnes. La décision favorable au concours était judicieuse et non dénuée d'importance pour Graphis. En optant pour ce bureau zurichois, notre coopérative s'est assurée le concours de spécialistes reconnus en construction de logement au titre d'architectes. Nous nous réjouissons de collaborer avec eux.

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. Tant et si bien que le 30 mars, tout était prêt 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 décennies. L'autorisation de construire nous est parvenue le 21 octobre 2015.

Quelle ne fut pas notre surprise, pour ne pas dire notre déception, d'apprendre en novembre que l'ASLOCA genevoise avait fait recours contre la décision de l'autorité cantonale, soit contre l'autorisation de construire délivrée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Au moment de la rédaction du présent rapport, nous ne savions pas encore si ce recours mettrait en cause ou retarderait le projet.

Il est des plus choquant que l'ASLOCA mette des bâtons dans les roues à une coopérative dans un projet de rénovation vital, lequel – faut-il le préciser – a

angenommen worden war, Steine in den Weg legen kann. Insbesondere dann, wenn sich die Mieten trotz Erhöhung auch nach der Sanierung in einem sehr fairen Rahmen bewegen.

Lotzwil

In der gesamten Siedlung wurden die Bäder komplett saniert inklusive der Leitungen. Ebenso wurden die Badfenster ersetzt (wo noch nicht erneuert). Insgesamt waren noch 10 Küchen aus der Erstellungszeit der Siedlung vorhanden. Diese wurden ebenfalls durch neue, zeitgemässe Küchen ersetzt. Bei der Gelegenheit wurde auch die verbrauchsabhängige Wasserabrechnung eingeführt, das heisst, es wurden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Video-Gegensprechanlagen ergänzen den Komfort und die Sicherheit. Im Aussenbereich sind die Zugangstreppen saniert worden.

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

Die Sanierung konnte somit zu unserer Freude sehr erfolgreich abgeschlossen werden.

Neugründung von Siedlungskomitees

Bei der neu erstellten Siedlung in Zürich Schwamendingen wurde 2014 ein neues Siedlungskomitee gegründet. Als Präsident wurde Rolf Sydler gewählt.

Bei der ebenfalls neuen Siedlung «Trilogie» (Rotfarbstrasse) in Zofingen wurde 2014 ein neues Siedlungskomitee gewählt, welches dem bereits bestehenden Siedlungskomitee der Gotthelfstrasse angegliedert wurde. Hier blieb das Präsidium unverändert (Frau Graziano).

In Bützberg ist es zu einer «Wiederbelebung» gekommen. Als Präsident wurde Roger Tschanz gewählt.

Wir wünschen den neu gewählten Mietgliedern der Siedlungskomitee viel Freude bei der Erfüllung ihrer Aufgaben.

Wechsel beim Präsidium des Siedlungskomitees Bern

In Bern hat Nitai Woodert den langjährigen Präsidenten Werner Duppenenthaler abgelöst.

Wir danken Werner Duppenenthaler für sein Engagement herzlich.

obtenu l'aval, à Genève même, d'une large majorité lors d'une assemblée extraordinaire du groupe d'habitation. D'autant plus que les loyers, en dépit de leur augmentation, restent tout à fait corrects même après rénovation.

Lotzwil

Les salles de bain ont été entièrement rénovées dans tout le groupe d'habitation, conduites incluses. De plus, les fenêtres des mêmes salles de bains ont été remplacées, sauf celles ayant déjà fait l'objet d'une remise à neuf. Au total, il nous restait dix cuisines remontant à l'époque de l'édification du groupe. Elles ont été à leur tour remplacées par de nouvelles cuisines modernes. À cette occasion, nous avons introduit le décompte des frais d'eau en fonction de la consommation, ce qui impliquait la pose de compteurs d'eau chaude et d'eau froide. Des interphones portiers répondent aux besoins de confort et de sécurité. Enfin, les escaliers d'accès extérieurs ont bénéficié d'une réfection.

Le conseil d'administration avait 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.

Ainsi, la rénovation aura été menée à bon port pour notre plus grande joie.

Création de comités de groupe

En 2014, le groupe d'habitation nouvellement construit à Zurich Schwamendingen a désigné un comité dont la présidence est assumée par Rolf Sydler.

Autre groupe frais émoulu, le «Trilogie » sis Rotfarbstrasse à Zofingue s'est lui aussi donné, en 2014 également, un comité qui a rejoint le comité de groupe existant de la Gotthelfstrasse. La présidente, Mme Graziano, reste à son poste.

À Bützberg, un comité a été relancé, avec Roger Tschanz en qualité de président.

Nous souhaitons aux membres nouvellement élus des commissions de groupe beaucoup de plaisir et de satisfaction dans l'exercice de leur mandat.

Changement à la tête du comité du groupe de Berne

Dans la ville fédérale, Nitai Woodert a repris le flambeau de Werner Duppen-thaler, son prédécesseur durant de longues années.

Nous remercions chaleureusement Werner Duppen-thaler pour son dévouement.

Personelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission ergaben sich per Delegiertenversammlung vom 6./7. Juni 2015 keine Änderungen

Geschäftsleitung/Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2015 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Austritte: René D'Orazio, Maler
Xavier Kindelan, Junior-Bauleiter/Bauherrenvertreter
Eintritte: Samuel Flükiger, per 16. August 2015, Bauherrenvertreter

Dienstjubiläen

10 Jahre

Daniel Herrmann	nebenamtlicher Hauswart, Lotzwil	Eintritt	1.9.2005
------------------------	-------------------------------------	----------	-----------------

5 Jahre

Paulo Pais	Maler, Glattbrugg	Eintritt	1.7.2010
-------------------	----------------------	----------	-----------------

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Personnel

Organes de la coopérative

Conseil d'administration et commission de gestion

Il n'y a pas eu de changement au CA et à la CdG lors de l'assemblée des délégués des 6 et 7 juin 2015.

Direction / administration

Du côté des employées et employés permanents, les changements ci-après sont à signaler en 2015 (plus de détails sous Rapport de l'administration) :

Départs: René D'Orazio, peintre
Xavier Kindelan, chef de chantier jun./
repr. du maître d'ouvrage

Entrées: Samuel Flükiger, au 16 août 2015,
repr. du maître d'ouvrage

Ancienneté de service

10 ans

Daniel Herrmann Concierge à titre accessoire,
Lotzwil Entrée **1.9.2005**

5 ans

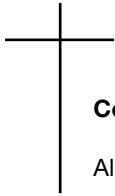
Paulo Pais Peintre,
Glattbrugg Entrée **1.7.2010**

Tous nos remerciements pour votre fidélité tout au long de ces années !

Totentafel 2015

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Allschwil	Ingeborg Gschwind	1922	22.06.2015
Arbon	Anna Peterer	1927	17.05.2015
Bern	Robert Fehlmann	1927	19.01.2015
Brugg I	Agnes Keller	1924	11.05.2015
Brugg II	Robert Zulauf	1943	11.07.2015
Chur	Gilbert Flatscher	1933	01.10.2015
Genève	Jean Frei	1919	24.02.2015
	Jacqueline Eimann	1944	26.02.2015
	Suzanne Maeder	1926	12.04.2015
	Edwige Chopard	1916	08.05.2015
	Jean Baechler	1921	29.07.2015
	Werner Reist	1930	22.09.2015
Glattbrugg	Karl Heinz Konrad Nyfeler	1943	31.12.2015
Rohr	Lucia Hofer-Weber	1925	28.03.2015
	Adelina Brunner-Blöchlinger	1939	12.07.2015
Schwamendingen	Edwin Stocker	1945	10.02.2015
	Edith Huber	1950	09.06.2015
Uetikon	Albert Wirz	1926	11.01.2015
	Richard Geiser	1915	28.11.2015
Zollikofen	Armin Saxer	1927	10.07.2015
	Theres Farine	1929	16.11.2015

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



Nécrologie 2015

Colonie	Nom et prénom	Année	décédée le
Allschwil	Ingeborg Gschwind	1922	22.06.2015
Arbon	Anna Peterer	1927	17.05.2015
Bern	Robert Fehlmann	1927	19.01.2015
Brugg I	Agnes Keller	1924	11.05.2015
Brugg II	Robert Zulauf	1943	11.07.2015
Chur	Gilbert Flatscher	1933	01.10.2015
Genève	Jean Frei	1919	24.02.2015
	Jacqueline Eimann	1944	26.02.2015
	Suzanne Maeder	1926	12.04.2015
	Edwige Chopard	1916	08.05.2015
	Jean Baechler	1921	29.07.2015
Werner Reist	1930	22.09.2015	
Glattbrugg	Karl Heinz Konrad Nyfeler	1943	31.12.2015
Rohr	Lucia Hofer-Weber	1925	28.03.2015
	Adelina Brunner-Blöchlinger	1939	12.07.2015
Schwamendingen	Edwin Stocker	1945	10.02.2015
	Edith Huber	1950	09.06.2015
Uetikon	Albert Wirz	1926	11.01.2015
	Richard Geiser	1915	28.11.2015
Zollikofen	Armin Saxer	1927	10.07.2015
	Theres Farine	1929	16.11.2015

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

Bilanz per 31. Dezember 2015

Bilan au 31 décembre 2015

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Aktiven/Actif						
Kassen/Caisse	3 974		2 724		1 249	
Post- und Bankguthaben/Avoir comptes postaux et comptes bancaires	5 932 858		6 411 759		-478 901	
Flüssige Mittel/Trésorerie	5 936 832	3,1	6 414 483	3,4	-477 652	-0,3
Forderungen gegenüber Mietern/ Créances à l'égard des locataires	53 433		747 658		-694 225	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/ Créances résultant de ventes et de prestations de services	53 433	0,0	747 658	0,4	-694 225	-0,4
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme	1 876 149		1 586 485		289 664	
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme	1 876 149	1,0	1 586 485	0,8	289 664	0,1
Vorräte/Stocks	109 139		104 773		4 366	
Vorräte/Stocks	109 139	0,1	104 773	0,1	4 366	0,0
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Actifs de régularisation	77 752		38 869		38 883	
Aktive Rechnungs- abgrenzungen/ Actifs de régularisation	77 752	0,0	38 869	0,0	38 883	0,0
Umlaufvermögen/Actif Circu- lant	8 053 305	4,2	8 892 269	4,7	-838 964	-0,5
Anteilscheine/ Parts sociales (banque raiffeisen)	200		200		0	
Wertschriften/ Titres cotés en bourse détenus à court terme	5 411 154		6 306 432		-895 278	

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Finanzanlagen/ Immobilisations financières	5 411 354	2,8	6 306 632	3,3	-895 278	-0,5
Mobilien/Mobilier	13 071		27 516		-14 445	
Maschinen/Machines	11 578		33 857		-22 279	
Fahrzeuge/Véhicules	26 406		29 036		-2 630	
Mobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles mobiles	51 055	0,0	90 408	0,0	-39 353	-0,0
Anlagen im Bau/ Installations en construction	2 734 651		1 181 310		1 553 342	
Liegenschaften/Immeubles	234 945 385		228 070 184		6 875 201	
Abschreibungsbestand/ Amortissement des immeubles	-61 120 000		-55 791 000		-5 329 000	
Immobilie Sachanlagen/ Immobilisations corporelles immeubles	176 560 036	92,9	173 460 494	91,9	3 099 543	1,0
Anlagevermögen/ Actif Immobilise	182 022 445	95,8	179 857 533	95,3	2 164 912	0,5
Aktiven/Total actif	190 075 750	100,0	188 749 802	100,0	1 325 948	0
Passiven/Passif						
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de ser- vices	956 394	0,5	1 154 100	0,6	-197 706	-0,1

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Erhaltene Anzahlungen/ Acomptes reçus	3 317 134		2 945 800		371 334	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme	3 317 134	1,7	2 945 800	1,6	371 334	0,2
Passive Rechnungs- abgrenzungen/ Passifs de régularisation	278 934		293 077		-14 143	
Passive Rechnungs- abgrenzungen/ Passifs de régularisation	278 934	0,1	293 077	0,2	-14 143	0,0
Kurzfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à court terme	4 552 462	2,4	4 392 977	2,3	159 485	0,1
Langfristige Bankverbindlich- keiten/ Dettes bancaires à long terme	151 150 000		150 050 000		1 100 000	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme portant intérêt	2 586 385		2 669 451		-83 067	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à long terme portant intérêt	153 736 385	80,9	152 719 451	80,9	1 016 934	0,0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme	25 314 342		25 310 060		4 283	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme	25 314 342	13,3	25 310 060	13,4	4 283	-0,1
Übrige langfr. Rückstellungen/ Autres provisions à long terme	465 505		450 284		15 221	
Rückstellungen / Provisions	465 505	0,2	450 284	0,2	15 221	0,0
Langfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à long terme	179 516 232	94,4	178 479 794	94,6	1 036 438	-0,1

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Fremdkapital/ Capitaux Etrangers	184 068 694	96,8	182 872 771	96,9	1 195 923	0,0
Genossenschaftskapital/ Capital social	5 404 000		5 265 400		138 600	
Genossenschaftskapital/ Capital social	5 404 000	2,8	5 265 400	2,8	138 600	0,1
Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice	556 500		553 500		3 000	
Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice	556 500	0,3	553 500	0,3	3 000	0,0
Gewinnvortrag/ Report du bénéfice	2 131		3 689		-1 558	
Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice	44 425		54 442		-10 017	
Bilanzgewinn/ Bénéfice au bilan	46 556		58 131		-11 575	
Freiwillige Gewinnreserven/ kumulierte Verluste/ Réserves facultatives issues du bénéfice/pertes cumulées	46 556	0,0	58 131	0,0	-11 575	0,0
Eigenkapital/ Capitaux Propers	6 007 056	3,2	5 877 031	3,1	130 025	0,0
Passiven/ Total passif	190 075 750	100,0	188 749 802	100,0	1 325 948	0

Erfolgsrechnung 2015

Compte des résultats 2015

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Nettoerlös aus Vermietung/ Produits nets des locations	15 596 524		13 267 790		2 328 734	
Erlöse/Produits	15 596 524	99,3	13 267 790	99,1	2 328 734	0,2
Einschreibgebühren/ Taxes d'envois recommandés	11 700		26 100		-14 400	
Ertrag aus Honorar HBK und PVA/ Revenus d'honoraires DFCE (HBK) et installations PV	104 844		93 647		11 197	
Sonstige Erlöse/ Autres produits	116 544	0,7	119 747	0,9	-14 400	-0,2
Nettoerlöse aus Leistungen/ Produits nets de prest. de services	15 713 068	100,0	13 387 537	100,0	2 314 334	-
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-3 967 349		-3 622 893		344 455	
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-3 967 349	-25,2	-3 622 893	-27,1	344 455	1,8
Direkter Aufwand/ Charges directes	-3 967 349	-25,2	-3 622 893	-27,1	344 455	1,8
Bruttogewinn I/ Benefice brut I	11 745 719	74,8	9 764 643	72,9	2 658 790	1,8
Zinsaufwand (Hypotheken)/ Charges d'intérêt (Hypothèques)	-4 324 275		-3 670 889		653 386	
Bruttogewinn II/ Benefice brut II	7 421 445	47,2	6 093 755	45,5	3 312 175	1,7
Personalaufwand/ Charges de personnel	-607 336		-766 661		-159 325	
Raumaufwand/ Charges de locaux	-17 789		-56 750		-38 961	

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren/ Assurances choses, droits et taxes	-226 687		-230 167		-3 480	-
Energie- und Entsorgungsaufwand/ Charges d'énergie et évacuation des déchets	-105 413		-189 124		-83 711	-
Informatikaufwand/ Charges d'informatique	-49 987		-80 887		-30 900	-
Verwaltungsaufwand/ Charges d'administration	-563 175		-603 290		-40 115	-
Werbeaufwand/Publicité	-17 976		-22 681		-4 705	-
Sonstiger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-9 649		-10 017		-367	-
Übriger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-1 598 012	-10,2	-1 959 576	-14,6	-361 564	4,5
Betriebliches Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBTDA)/ Resultat avant impôts et amortissements (RAIA)	5 823 433	37,1	4 134 179	30,9	2 950 612	6,2
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles mobiles	-76 214		-75 293		-921	
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles immeubles	-5 329 000		-4 417 000		-912 000	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens/ Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	-5 405 214	-34,4	-4 492 293	-33,6	912 921	-0,8
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)/ Resultat avant impôts (RAI)	418 219	2,7	-358 114	-2,7	776 333	5,3

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übriger Finanzaufwand/ Autres charges financières	-39 380		-53 432		-14 052	
Finanzaufwand / Charges financières	-39 380	-0,3	-53 432	-0,4	-14 052	0,1
Zinsertrag / Produits d'intérêts	120 014		131 658		-11 643	
Wertschriftenergebnis/ Produits des titres	-157 179		232 160		-389 339	
Finanzertrag / Produits finan- ciers	-37 165	-0,2	363 817	2,7	-400 982	-3,0
Betriebliches Ergebnis vor Steuern / Resultat avant impot	341 674	2,2	-47 729	-0,4	-389 403	2,5
Entnahme Fonds/ Prélèvements de fonds	105 000		105 000		-	
Zuweisungen Fonds/ Attributions à des fonds	-153 981		-163 969		9 988	
Veränderungen Fonds / Variations de fonds	-48 981	-0,3	-58 969	-0,4	9 988	0,1
Veränderungen Fonds / Variations de fonds	-48 981	-0,3	-58 969	-0,4	9 988	0,1
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand / Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	-32 217		-18 850		-13 368	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag / Produits exceptionnels, uniques ou hors période	20 107		444 748		-424 641	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg / Résultats exceptionnels, uniques ou hors période	-12 110	-0,1	425 899	3,2	-438 008	-3,3
Jahresgewinn vor Steuern (EBT) / Benefice avant impôts (BAI)	280 583	1,8	319 201	2,4	-38 617	-0,6

	2015		2014		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kantons- und Gemeindesteuern/ Impôts cantonaux et communaux	-221 932		-419 291		-197 360	
Direkte Bundessteuern/ Impôt fédéral direct	-14 226		154 533		-168 759	
Direkte Steuern/Impôts directs	-236 158	-1,5	-264 759	-2,0	-28 600	0,5
Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice	44 425	0,3	54 442	0,4	-10 017	-0,1

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

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandats haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2015 überprüft und festgestellt, dass

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

Thalwil, Allschwil, Zollikon, 4. Februar 2016

Die Geschäftsprüfungskommission

*Peter Degen, Präsident,
Xara Elias,
Thomas Preisig*

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 2015 et constaté que

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

Thalwil, Allschwil, Zollikon, le 4 février 2016

La commission de gestion

*Peter Degen, Président,
Xara Elias,
Thomas Preisig*



An die Delegiertenversammlung der
Graphis Bau- und Wohngenossenschaft,
Bern

GFELLER + PARTNER AG

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die im vorliegenden Geschäftsbericht abgebildete Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 19. Februar 2016
CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

ppa/ Christian Zwahlen
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



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

GFELLER + PARTNER AG

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015.

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 audits, 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 audits 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'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Berne, le 19 février 2016

CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Hans Jörg Dubach
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé

Christian Zwahlen
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Geschäftsleitung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Im Rahmen des Vorsichtsprinzips können dabei Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Erstanwendung des ab dem 1. Januar 2013 geltenden Rechnungslegungsgesetzes erfolgt mit der vorliegenden Jahresrechnung. Die Gliederung der Vorjahresrechnung wurde entsprechend angepasst. Die Vergleichbarkeit ist dadurch gegeben.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Sachanlagen:

Die Sachanlagen werden indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode. Die sich im Bau befindenden Liegenschaften werden als Anlagen im Bau bilanziert.

Annexe

Indications relatives aux principes appliqués dans les comptes annuels

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

Dans les comptes annuels, les principes suivants ont été appliqués :

L'établissement des comptes requiert de la part du comité des estimations et des évaluations qui pourraient influencer l'importance des valeurs en capital et des obligations ainsi que les obligations éventuelles au moment de l'établissement du bilan mais aussi des charges et des produits de la période de référence. Le conseil d'administration prend alors une décision pour chaque cas, à son entière discrétion, en profitant des marges de manoeuvre légales existantes pour l'établissement du bilan et les évaluations. Pour bien de la société, dans le cadre du principe de précaution, des amortissements, des valeurs de correction et des provisions peuvent être constitués au-delà des proportions économiques nécessaires.

L'acceptation du nouveau droit en matière de comptabilité et de révision du 1er janvier 2013, modifie la présentation des comptes annuels. La répartition des comptes de l'année précédente a été modifiée dans ce sens pour qu'ils soient comparables.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement indirect. Les amortissements pratiqués sont déterminés selon le mode dégressif. Les meubles en cours de construction sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

<i>Forderungen gegenüber Mietern</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
gegenüber Dritten	9 246	5 063
gegenüber Genossenschafter und Organen	44 187	742 595
Wertberichtigungen	0	0
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>53 433</u>	<u>747 658</u>

Die Forderung gegenüber Mietern hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert, da per Ende 2014 noch hohe Debitorenrechnungen offen waren.

<i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Heiz- und Nebenkosten	1 876 149	1 586 485
Total übrige kurzfristige Forderungen	<u>1 876 149</u>	<u>1 586 485</u>

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

<i>Anlagen im Bau (Sachanlagen)</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Rohr (Planungskosten)	1 642 581	692 214
Brugg (Planungskosten)	161 946	84 237
Genf (Planungskosten)	693 887	385 409
Lotzwil (Planungs- und Sanierungskosten)	0	19 450
Allschwil (Planungskosten)	225 072	0
Bern (Planungs- und Sanierungskosten)	11 165	0
Total Anlagen im Bau	<u>2 734 651</u>	<u>1 181 310</u>

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

<i>Créances envers les locataires</i>	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
envers des tiers	9 246	5 063
envers les associés et envers les organes	44 187	742 595
corrections de valeur	0	0
Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	<u>53 433</u>	<u>747 658</u>

Autres créances à court terme

des frais de chauffage et des frais accessoires	1 876 149	1 586 485
Total autres créances à court terme	<u>1 876 149</u>	<u>1 586 485</u>

Il s'agit en l'occurrence notamment des frais de chauffage et des frais accessoires incombant aux locataires. Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les créances envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons d'importance relative.

*Immeubles en cours de construction
(immobilisations corporelles)*

	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Rohr (coûts de planification)	1 642 581	692 214
Brougg (coûts de planification)	161 946	84 237
Genève (coûts de planification)	693 887	385 409
Lotzwil (coûts de planification et de rénovation)	0	19 450
Allschwil (coûts de planification)	225 072	0
Berne (coûts de planification et de rénovation)	11 165	0
Total immeubles en cours de construction	<u>2 734 651</u>	<u>1 181 310</u>

<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
gegenüber Dritten	830 120	939 493
gegenüber Genossenschaf tern und Organen	126 274	214 608
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>956 394</u>	<u>1 154 100</u>

<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Mietzinsvorauszahlungen	1 128 959	1 091 972
Heizkostenvorschüsse	2 188 175	1 853 828
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>3 317 134</u>	<u>2 945 800</u>

Auf eine detaillierte Auf teilung zwischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Genossenschaf tern wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
gegenüber Dritten	238 934	253 077
gegenüber Genossenschaf ter und Organen	40 000	40 000
Total passive Rechnungsabgrenzungen	<u>278 934</u>	<u>293 077</u>

<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypothe ken)	151 150 000	150 050 000
– gegenüber Dritten (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB)	40 350 000	38 950 000
– gegenüber Genossenschaf tern und Organen (CS, Bank Coop)	110 800 000	111 100 000
Übrige langfrist ig verzinsliche Verbindlichkeiten	2 586 385	2 669 451
– gegenüber Dritten (Kaut ionen und Obligationen)	130 385	129 451
– gegenüber Genossenschaf tern und Organen (Obligationen)	2 456 000	2 540 000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	<u>153 736 385</u>	<u>152 719 451</u>

<i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</i>	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
envers des tiers	830 120	939 493
envers les associés et envers les organes	126 274	214 608
Total dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	<u>956 394</u>	<u>1 154 100</u>

<i>Autres dettes à court terme</i>	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Paiements anticipés de loyer	1 128 959	1 091 972
Avances pour chauffage	2 188 175	1 853 828
Total autres dettes à court terme	<u>3 317 134</u>	<u>2 945 800</u>

Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les dettes envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons d'importance relative.

<i>Passifs de régularisation</i>	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
envers des tiers	238 934	253 077
envers les associés et envers les organes	40 000	40 000
envers des participations	0	0
Total Passifs de régularisation	<u>278 934</u>	<u>293 077</u>

<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Dettes bancaires à long terme	151 150 000	150 050 000
– envers des tiers (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB)	40 350 000	38 950 000
– envers les associés et envers les organes (CS, Banque Coop)	110 800 000	111 100 000
Autres dettes à long terme portant intérêt	2 586 385	2 669 451
– envers des tiers (cautions, prêts)	130 385	129 451
– envers les associés et envers les organes (prêts)	2 456 000	2 540 000
Total dettes à long terme portant intérêt	<u>153 736 385</u>	<u>152 719 451</u>

<i>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
gegenüber Dritten (Fonds)	25 314 342	25 310 060
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	<u>25 314 342</u>	<u>25 310 060</u>

<i>Genossenschaftskapital</i>	%	<i>2015 / CHF</i>	%	<i>2014 / CHF</i>
Mieteranteile	87	4 717 800	86	4 544 200
Nichtmieteranteile	13	686 200	14	721 200
Total Genossenschaftskapital	<u>100</u>	<u>5 404 000</u>	<u>100</u>	<u>5 265 400</u>

<i>Unterhaltsaufwand</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Personalaufwand (Betriebspersonal)	1 052 201	1 179 907
Unterhalt	2 915 148	2 442 987
Total Unterhaltsaufwand	<u>3 967 349</u>	<u>3 622 893</u>

<i>Zinsaufwand</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Zinsaufwand	4 324 275	3 670 889
Total Zinsaufwand	<u>4 324 275</u>	<u>3 670 889</u>

Infolge Negativzinsen ist dieser Aufwand im Berichtsjahr angestiegen.

<i>Steueraufwand</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2014 / CHF</i>
Steueraufwand	236 158	264 759
Total Steueraufwand	<u>236 158</u>	<u>264 759</u>

Der Steueraufwand besteht aus bezahlten Steuerrechnungen bis zum 31. Dezember 2015. Rückerstattungen bzw. Nachforderungen infolge definitiver Veranlagungen führen immer wieder zu Schwankungen in dieser Position. Aufgrund der komplexen Steuersituation (Steuerpflicht in diversen Kantonen) wird der Steueraufwand letztlich vorsichtig bemessen.

<i>Autres dettes à long terme</i>		<i>2015/CHF</i>		<i>2014/CHF</i>
envers des tiers (fonds)		25 314 342		25 310 060
Total autres dettes à long terme		<u>25 314 342</u>		<u>25 310 060</u>

<i>Capital social</i>	%	<i>2015/CHF</i>	%	<i>2014/CHF</i>
Parts des associés locataires	87	4 717 800	86	4 544 200
Parts des associés non-locataires	13	686 200	14	721 200
Total capital social		<u>5 404 000</u>		<u>5 265 400</u>

<i>Coûts d'entretien</i>		<i>2015/CHF</i>		<i>2014/CHF</i>
Charges de personnel (personnel d'exploitation)		1 052 201		1 179 907
Entretien		2 915 148		2 442 987
Total coûts d'entretien		<u>3 967 349</u>		<u>3 622 893</u>

<i>Charges d'intérêts</i>		<i>2015/CHF</i>		<i>2014/CHF</i>
Charges d'intérêts		4 324 275		3 670 889
Total charges d'intérêts		<u>4 324 275</u>		<u>3 670 889</u>

Les taux d'intérêt négatifs ont entraîné une augmentation de ces charges durant la période sous revue.

<i>Charges d'impôts</i>		<i>2015/CHF</i>		<i>2014/CHF</i>
Charges d'impôts		236 158		264 759
Total charges d'impôts		<u>236 158</u>		<u>264 759</u>

La charge fiscale se compose des factures d'impôts payées jusqu' au 31 décembre 2015. Les remboursements ou les rappels d'impôts consécutifs aux taxations définitives des années précédentes conduisent invariablement à des variations de ce poste. La complexité de la situation fiscale découlant de l'assujettissement dans divers cantons nous amène en fin de compte à évaluer la charge fiscale avec prudence.

Nettoauflösung stille Reserven	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

Anzahl Mitarbeiter	<i>2015/Anzahl</i>	<i>2014/Anzahl</i>
---------------------------	--------------------	--------------------

**Bandbreite der Vollzeitstellen
im Jahresdurchschnitt**

– Bis zehn Vollzeitstellen		
– Nicht über 50 Vollzeitstellen	x	x
– Nicht über 250 Vollzeitstellen		
– Über 250 Vollzeitstellen		

**Restbetrag der Verbindlichkeiten aus
kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften
und anderen Leasingverpflichtungen,
sofern diese nicht innert zwölf Monaten
ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt
werden können.**

	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Baurechtsvertrag der Liegenschaft Büro Bern hat eine Vertragsdauer bis Ende Februar 2069.	1 253 402	1 276 613

**Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener
Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven
sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
Liegenschaft (Buchwert)	176 560 036	173 460 494
Wertschriften	0	1 400 000

Dissolution nette de réserves latentes	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Dissolution nette déterminante de réserves latentes	0	0

Nombre d'employés	<i>2015/Nombre</i>	<i>2014/Nombre</i>
-------------------	--------------------	--------------------

Variations du nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle

– jusqu'à dix emplois à plein temps		
– non supérieure à 50	x	x
– non supérieure à 250		
– plus de 250		

Valeur résiduelle des dettes découlant d'opérations de crédit-bail assimilables à des contrats de vente et des autres dettes résultant d'opérations de crédit-bail, dans la mesure où celles-ci n'échoient pas ni peuvent être dénoncées dans les douze mois qui suivent la date du bilan.

	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Le contrat de superficie de l'immeuble abritant notre bureau de Berne a une durée contractuelle courant jusqu'à fin février 2069.	1 253 402	1 276 613

Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété.

	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise Valeur comptable des immeubles	176 560 036	173 460 494
Titres	0	1 400 000

Anleiensobligationen

Zinssätze/Fälligkeiten	2015–2017	2018–2020	2021–2023	Total
0–1 %	20 000	304 000	45 000	369 000
1–2 %	292 000	66 000	398 000	756 000
2–3 %	405 000	639 000	0	1 044 000
3–4 %	317 000	0	0	317 000
Total	1 034 000	1 009 000	443 000	2 486 000

Die Anleiensobligationen werden nicht öffentlich aufgelegt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2015 / CHF	2014 / CHF
Notariatskosten aus Verschreibung Bürräumlichkeiten Bern (periodenfremd) a.o. Zuwendung an PVS Graphis Verschiedene unwesentliche Posten	0 –30 000 –2 217	–14 400 – –4 450
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	<u>–32 217</u>	<u>–18 850</u>
Erbschaft (einmalig) Bauherrenleistung aktiviert (ausserordentlich) Verschiedene unwesentliche Posten	20 107	18 152 410 000 16 597
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	<u>20 107</u>	<u>444 749</u>
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	<u>–12 110</u>	<u>425 899</u>

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag

Emprunts par obligations

Taux/Echéances	2015–2017	2018–2020	2021–2023	Total
0–1 %	20 000	304 000	45 000	369 000
1–2 %	292 000	66 000	398 000	756 000
2–3 %	405 000	639 000	0	1 044 000
3–4 %	317 000	0	0	317 000
Total	1 034 000	1 009 000	443 000	2 486 000

Les emprunts par obligations ne sont pas émis publiquement.

Explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de résultat

	2015/CHF	2014/CHF
Frais de notaire concernant les bureaux de Berne (hors période)	0	-14 400
Attribution au fond de prévoyance Graphis	-30 000	0
Divers postes de faible importance	-2 217	-4 450
Total charges exceptionnelles, uniques ou hors période	-32 217	18 850
Succession (unique)	-	18 152
Prestations de maître d'ouvrage portées à l'actif (exceptionnel)	-	410 000
Divers postes de faible importance	20 107	16 597
Total produits exceptionnels, uniques ou hors période	20 107	444 749
Total résultats exceptionnels, uniques ou hors période	-12 110	425 899

Événements importants survenus après la date du bilan

Pas d'événement important survenu après la date du bilan Proposition de conseil d'administration concernant l'emploi du bénéfice

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Gewinn-/Verlustvortrag	2 131	3 689
Jahresgewinn/-verlust	44 425	54 442
Bilanzgewinn	46 556	58 131
Total zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>46 556</u>	<u>58 131</u>

Antrag des Verwaltungsrates	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Bilanzgewinn	46 556	58 131
./ . Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-3 000	-3 000
./ . Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	0	0
./ . Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals (Zinssatz 0,75%)	-41 000	-53 000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>2 556</u>	<u>2 131</u>

Proposition de conseil d'administration concernant l'emploi du bénéfice

A disposition de l'assemblée des délégués	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
report de bénéfice/perte	2 131	3 689
Bénéfice/perte	44 425	54 442
Bénéfice au bilan	46 556	58 131
Total à disposition de l'assemblée des délégués	<u>46 556</u>	<u>58 131</u>

Proposition du conseil d'administration	<i>2015/CHF</i>	<i>2014/CHF</i>
Bénéfice au bilan	46 556	58 131
./. Attribution aux réserves légales	-3 000	-3 000
./. Attribution aux réserves statutaires et issues du bénéfice	0	0
./. Intérêt sur les parts sociales libérées (taux 0,75 %)	-41 000	-53 000
Report à nouveau	<u>2 556</u>	<u>2 131</u>

Statistik/Statistique

Mitgliederbestand/Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires und Entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2015	1068	86	1154
Abgänge/Départs	-77	-4	-81
Zwischentotal/ Total intermédiaire	991	82	1073
Zugänge/Arrivées	67	2	69
Per 31. Dez. 2015	1058	84	1142

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.

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2016 Valeur assurée des bâtimts au 1.1.2016	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 I II III III IV IV	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 43	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	1 750 000	13 892	
		Ob. Aareggweg 19	1 560 000		
		Ob. Aareggweg 21	1 560 000		
		Ob. Aareggweg 23	1 165 000		
		Ob. Aareggweg 25	1 560 000		
		Ob. Aareggweg 27	1 165 000		
		Ob. Aareggweg 29	1 165 000		
		Ob. Aareggweg 31	1 560 000		
		Ob. Aareggweg 33	1 165 000		
		Thormannmättelweg 1	2 080 000		
		Thormannmättelweg 3	1 165 000		
		Thormannmättelweg 5	1 560 000		
		Thormannmättelweg 7	1 170 000		
		Tiefenaustrasse 101	1 750 000		
		Tiefenaustrasse 103	2 080 000		
Tiefenaustrasse 105	2 080 000				
Tiefenaustrasse 107	2 080 000				
Tiefenaustrasse 109	2 080 000				
Einstellhalle/ Garage sout.	1 950 000				
		Total	30 645 000	13 892	13 892

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2016 Valeur assurée des bâtimens au 1.1.2016	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	7 511	
Bützberg	1992	Südstrasse 2	2 086 600	7 739	
	1991	Südstrasse 4	2 481 400		
	1991	Südstrasse 6	1 951 300		
	1990/1994	Südstrasse 8	2 481 400		
	1989	Südstrasse 10	2 481 400		
	1989	Südstrasse 12	1 951 300		
	1989	Einstellhalle/Garage sout.	2 255 900		
	Total	15 689 300	7 739		
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	1 957 800	2 454	
			1 957 800		
	Total	3 915 600	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	3 554	
			1 664 100		
			1 729 200		
			1 664 100		
			1 664 100		
			2 030 300		
	Total	10 415 900	3 554		

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2016 Valeur assurée des bâtimts au 1.1.2016	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 3 027 360 3 013 360 1 108 800	5 776	
		Total	10 205 300		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 29 963 864 1 652 553 35 185 242 10 111 837	6 230 3 594 2 492 4 572 2 091	
		Total	114 236 977		18 979
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Garagen	2 535 000 2 240 000 2 430 000 1 185 000 99 900	3 790	
		Total	8 489 900		3 790
Lotzwil	1984-85 1986-88	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/ Garage sout. Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	2 000 000 2 320 000 2 000 000 902 400 2 200 000 2 210 000 1 760 000	5 795	
		Total	13 392 400		5 795

Siedlung Groupe d'habitation	Erstlingsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2016 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2016	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 Dübendorfstrasse 143 – 145 Einstellhalle / Garage sout.	9 500 000 9 500 000 10 250 000 15 360 000 6 270 000	10 006	
		Total	50 880 000		10 006
Schwarzenburg	1984 – 86 / 1986*	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 4a Einstellhalle / Garage sout.	2 200 000 1 540 000 1 540 000 1 835 000 1 835 000 1 100 000 60 000	5 062	
		Total	10 110 000		5 062
Thalwil	1951 1955 1951	Bauackerweg 19 – 23 Albisstrasse 38 – 42 – inkl. Einstellh. / Garage sout.	5 260 000 5 386 900	6 358	
	1955	Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	6 430 000 1 998 800		6 358
		Total	19 075 700	3 107	
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	2 132 000 2 132 000		
		Total	4 264 000		3 107

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2016 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2016	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²
			Total	Total
Zofingen I	2012	Rotfarbstrasse 9 Rotfarbstrasse 11 Rotfarbstrasse 16 Rotfarbstrasse 18	0 3 578 000 4 271 000 3 058 000 1 103 000	3 870
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8 Gotthelfstrasse 10 Gotthelfstrasse 12 Gotthelfstrasse 14 Garagentrakte/Garages	1 859 000 1 643 000 1 643 000 1 859 000 276 000	4 035
		Total	19 290 000	7 905
Zollikofen	2003/05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	4 718 900 4 194 600 3 670 300 1 835 100	3 611
		Total	14 418 900	3 611
		Total	366 784 977	122 804



E-Mail persönlich:

Hauptsitz Bern:

heinz.berger@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

samuel.fluekiger@graphis.ch

ursula.neuhaus@graphis.ch

danielle.wenzler@graphis.ch

rené.rufener@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

adua.mancini@graphis.ch

marianna.vescovi@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

Privera Genève:

luca.ippoliti@privera.ch

frank.verna@privera.ch

Homepage

www.graphis.ch

