

Bau- und
Wohngenossenschaft

Graphis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2016

Umschlagbild / Image en couverture

Ausschnitt der Siedlung Freiburg / Vue partielle de la groupe Fribourg

Am 17. Juni 2017, anlässlich der **65. Delegiertenversammlung**,
werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.
Le 17 juin 2017, à l'occasion de la **65^e assemblée des délégués**,
les délégués Graphis visiteront cette groupe.

Graphis-Siedlung Freiburg in Zahlen / Groupe Fribourg en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 3554 m² / Surface des parcelles: 3554 m²

Rte Bertigny 22, 24, 26, 28, 30, 32

Baujahr 1948

Année de construire 1948

10 × Studios/studios

1 × 1-Zimmer-Wohnung/appartement

1 × 2-Zimmer-Wohnung/appartement

36 × 3-Zimmer-Wohnungen/appartements

1 × 4-Zimmer-Wohnung/appartement

49 Wohnungen/appartements total

29 Autoabstellplätze/Places de parage non couverts

Jahresbericht und Jahresrechnung

Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2016

Graphis

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

**Gründungsjahr
Année de fondation
1945**

**Liegenschaftenbesitz
in den Kantonen**

**Propriétés immobilières
dans les cantons**

Aargau
Baselland
Bern
Fribourg
Genève
Graubünden
Solothurn
Thurgau
Zürich

Inhaltsverzeichnis/Table des matières

	Seite / page
Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative	3
Gedanken des Präsidenten/Propos du président	4/5
Bericht der Verwaltung/Rapport de l'administration	8/9
Projekte/Projets	34/35
Grössere Unterhaltsarbeiten/Réparations d'entretien importantes	
Personnelles/Personnel	38/39
Dienstjubiläen/Ancienneté de service	38/39
Totentafel/Nécrologie	40/41
Bilanz/Bilan	44
Erfolgsrechnung/Compte des résultats	48
Verteilung des Einnahmenüberschusses/	
Répartition du résultat net	68/69
Bericht der Geschäftsprüfungskommission/	
Rapport de la commission de gestion	52/53
Bericht der Revisionsstelle/Rapport de l'organe de révision	56/57
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2016	
Explications concernant les comptes de 2016	
Statistik/Statistique	70

Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative

1. Verwaltungsrat / Conseil d'administration

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

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

Mitglieder / Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
Membres 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, Schöneggstrasse 11, 8707 Uetikon am See

Protokollführer / Berger Heinz, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
Secrétaire

2. Geschäftsführung / Direction

Geschäftsführer / Berger Heinz
Directeur

Stv. Geschäftsführer / Tschofen Michael
directeur adjoint

Büro Bern / Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
Bureau de Berne Telefon 031/301 07 02
Fax 031/301 12 47

Website www.graphis.ch
E-Mail siehe letzte Seite

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

3. Geschäftsprüfungskommission / Commission de gestion

Präsident / Président Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

Mitglieder / Elias Xara, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
Membres Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon

4. Revisionsstelle / Organe de révision

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

Gedanken des Präsidenten

Auszeit

Liebe Genossenschaftserinnen und Genossenschafter

Liebe Mieterinnen und Mieter

Das Tagesgeschäft der Graphis ist im Griff. Wie bereits früher einige Male erwähnt, sind die Ersatzneubauten in Zofingen und Schwamendingen schon seit geraumer Zeit «in Betrieb», die Bauarbeiten in Rohr/Aarau gehen planmäßig voran und die Ersatzbauprojekte in Brugg und Allschwil nehmen Gestalt an. Die entsprechenden Wettbewerbe gingen ja schon vor einiger Zeit erfolgreich über die Bühne. Die Sanierung in Genf verläuft ebenfalls in geordneten Bahnen und in verschiedenen Siedlungen laufen kleinere Projekte (siehe Details unter den Projekten und/oder Siedlungen in diesem Jahresbericht).

Es ist aber nicht selbstverständlich, dass alles ohne grosse Komplikationen abläuft. Ein Dank geht daher schon an dieser Stelle an alle VR-Kolleginnen und -Kollegen, die Geschäftsprüfungskommission, die Baukommission und alle Graphis-Mitarbeitenden, die ihren Beitrag dazu leisten.

Mit gutem Gefühl kann ich mich dann auch mal dem Philosophieren hingeben ... Es sind nicht zuletzt Meldungen aus dem Alltag, die einem zum Denken anregen und bei mir Fragen aufwerfen:

- Da wählt ein grosses Land einen Präsidenten, bei dem man nicht so genau weiß, was nun alles auf die «Übrige Welt» zukommt.
- Tausende Menschen sind irgendwo auf diesem Planeten auf der Flucht, auch in unserer unmittelbaren Nähe – wie soll das weitergehen?
- Werden nicht zu oft Täter zu Opfern gemacht?
- Warum nimmt der Egoismus immer mehr überhand – auch in Genossenschaften wie der Graphis?
- Wieso wissen viele voneinander so wenig, obwohl allgemein doch so viel kommuniziert wird?
- Warum müssen die Medien zu allem und jedem einen Kommentar abgeben und überlassen nicht uns die Meinungsbildung?

Auf all diese Fragen habe ich auch keine Antwort, aber ich bin grundsätzlich ein optimistischer Mensch und glaube an die Zukunft. Ich las mal einen Spruch, der für mich viel Positives beinhaltet: «Der eine sieht nur Bäume, Probleme dicht an dicht, der andere die Zwischenräume und das Licht ...»

Eine bekannte Schweizer Managerin und Nationalrätin sagte mal an einem Kadermeeting einem Kollegen: «You are a dreamer!» (Du bist ein Träumer ...).

Les propos du président

Parenthèse

Madame, Monsieur,
Chers associés et chers locataires,

Les affaires quotidiennes de Graphis sont entre de bonnes mains. Ainsi que cela a été évoqué plusieurs fois par le passé, les nouvelles constructions de remplacement à Zofingen et à Schwamendingen sont «en service» depuis un certain temps, les travaux de construction à Rohr/Aarau avancent méthodiquement et les projets de reconstruction à Brugg et Allschwil prennent forme. Les mises au concours correspondantes ont déjà été bouclées avec succès. Les travaux d'assainissement à Genève se déroulent également de manière ordonnée et des projets plus modestes sont en cours de réalisation dans différents groupes d'habitation (cf. détails sous «Projets» et/ou «Groupes d'habitation»).

Que tout ce déroule sans complications majeures n'est cependant pas le fruit du hasard. C'est la raison pour laquelle j'adresse déjà, ici, mes remerciements à tous mes collègues du CA, de la CCG, et à tous les collaboratrices et collaborateurs de Graphis qui y contribuent.

Je peux donc m'adonner un instant à la philosophie sans me gêner... et ce sont surtout les informations du quotidien qui invitent à la réflexion et soulèvent des questions en moi :

- Voilà un grand pays qui élit un Président, dont on ne sait pas vraiment à quoi le «reste du monde» doit s'attendre.
- Des milliers de personnes sont en fuite quelque part sur cette planète, même à proximité de chez nous – vers où est-ce que nous nous dirigeons ?
- Les agresseurs ne sont-ils pas trop souvent présentés comme victimes ?
- Pourquoi l'égoïsme prend-t-il toujours le dessus – même au sein de coopératives telles que Graphis ?
- Pourquoi beaucoup d'entre nous savent-ils si peu l'un de l'autre, alors que la communication s'est extrêmement généralisée ?
- Pourquoi les médias doivent-ils faire des commentaires sur tout un chacun, et ne nous laissent pas nous faire notre propre opinion ?

Je n'ai bien sûr pas de réponses à toutes ces questions, mais je suis quelqu'un de fondamentalement positif et je crois en l'avenir. Je vous cite ici un dicton qui contient beaucoup de positif à mes yeux : «L'un ne voit que des arbres, des problèmes en rangs serrés, l'autre les intervalles et la lumière...»

Un jour, dans une réunion de cadres, une manager et conseillère nationale suisse bien connue a dit à l'un de ses collègues : « You are a dreamer! » (Tu es un rêveur...).

Ich selber zähle mich nicht zu dieser Kategorie. Mit gesundem Menschenverstand möchte ich auch weiterhin durchs Leben gehen, Lösungen suchen und nicht Probleme ...

Ach ja: Die «philosophische Auszeit» ist vorbei und ich sollte mich wieder dem Tagesgeschäft zuwenden, damit es im Griff bleibt ...

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 Aberegg

Je ne me classe pas dans cette catégorie. Je voudrais continuer à marcher dans la vie avec un bon sens commun, trouver des solutions et non pas des problèmes ...

Voilà : la « parenthèse philosophique » est passée, et je dois à nouveau me pencher sur les affaires quotidiennes, afin que tout reste entre de bonnes mains ...

Mots de remerciements

J'adresse mes remerciements à mes collègues du Conseil d'Administration, de la Commission de contrôle de gestion, de la Direction et des Comités d'habitation pour leur excellente collaboration. Ces remerciements s'adressent tout autant aux collaboratrices et collaborateurs du service d'administration de Berne, qu'à tout le personnel d'exploitation travaillant à plein temps ou à temps partiel dans nos groupes d'habitation, pour leur engagement inlassable et grandissant.

Beat Aberegg, président

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2016 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Geschäftstätigkeit vermitteln.

Das Tagesgeschäft im Berichtsjahr 2016 war geprägt von den in Bearbeitung stehenden grossen Projekten Sanierung Genf, Ersatzneubauten Rohr (Aarau), Brugg und Allschwil.

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 wie jedes Jahr im Februar 2017 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zuhanden 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 blieb unverändert hoch und bescherte arbeitsreiche Tage. Das umfangreiche Tagesgeschäft sowie die Vorarbeiten im Hinblick auf die abzubrechenden Siedlungen und die Sanierung in Genf haben den Arbeitsumfang der Verwaltung wesentlich beeinflusst.

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

Personelles in der Verwaltung

In der Verwaltung gibt es einen personellen Wechsel.

Eintritt von Vlada Jovanov

Am 1. Januar 2016 hat Herr Jovanov ein 50 %-Pensum als Hauswart in der Siedlung Zollikofen angetreten. Herr Jovanov wurde 1963 geboren und hat einen erwachsenen Sohn. Als Allrounder hat er bereits in verschiedenen

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2016 de l'administration doit vous donner un aperçu de la coopérative et de la marche de ses affaires.

Les affaires courantes de l'année 2016 ont été marquées par le grand projet d'assainissement en cours à Genève, et les reconstructions à Rohr (Aarau), Brugg et Allschwil.

Conseil d'Administration et Commission de contrôle de gestion

Activités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes (notamment en matière de stratégie, approbation du budget, comptes annuels, planification financière, admission de membres, exclusion d'associés, gestion du personnel, projets d'assainissement, projet de construction, etc.) lors de quatre séances.

Activités de la Commission de contrôle de gestion

Les membres de la Commission de contrôle de gestion (CCG) qui assistent aux séances du CA, ont procédé en février 2017 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

Changements au sein du Conseil d'Administration et de la Commission de contrôle de gestion

Les deux organes n'ont connu aucun changement au cours de l'année sous revue.

Administration / Direction

L'activité administrative s'est déroulée normalement. La charge de travail des collaboratrices et des collaborateurs est restée élevée avec des journées bien remplies. Le volume d'affaires généré par l'activité courante et les travaux préparatoires occasionnés par les groupes d'habitation voués à la démolition et l'assainissement à Genève ont fortement influencé le volume de travail de l'administration.

Grâce au grand dévouement et à la très bonne collaboration entre le Conseil d'Administration, la Commission de contrôle de gestion et les membres des Comités d'habitation nous sommes venus à bout de nos tâches.

Personnel administratif

L'administration a connu une mouvement de personnel.

Entrée de Vlada Jovanov

Monsieur Jovanov a commencé son travail à mi-temps le 1^{er} janvier 2016 en tant que concierge dans le groupe de Zollikofen. Monsieur Jovanov est né en

Berufen gearbeitet und sich so das handwerkliche Rüstzeug und auch das Wissen, welches es für die Betreuung der Siedlung braucht, angeeignet. Er hat sich bestens eingelebt und wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt.

Austritt: Keine Austritte

Im 2016 musste kein Austritt verzeichnet werden.

Wohnungswechsel

Im 2016 wurden 176 Wohnungswechsel verzeichnet. Das bedeutet, dass 13,75 % der Wohnungen eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter erhalten haben. Die Anzahl der Kündigungen wird durch die geplanten Neubauprojekte in Rohr, Brugg und Allschwil wesentlich beeinflusst.

2015 = 163 Wohnungswechsel	12,79 %
2014 = 144 Wohnungswechsel	12,28 %
2013 = 101 Wohnungswechsel	8,84 %
2012 = 187 Wohnungswechsel	14,98 %

Leerwohnungsbestand bei der Graphis

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

Ausschlüsse aus der Genossenschaft/Kündigung durch die Graphis

In diesem Jahr mussten wir eine Mieterin wegen wiederholten schweren Störungen des Hausfriedens aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auflösen. Zu zwei weiteren Ausschlüssen und Kündigungen kam es aus Gründen fehlender Mietzinszahlungen.

Siedlungsversammlungen

In den Monaten April und Mai 2016 wurden in allen 17 Siedlungen (ausgenommen in Aarau/Rohr, welche ab Juni 2016 abgebrochen wurde) die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Schwamendingen bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2015, Jahresbericht 2015, Betriebsrechnung 2015, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

Delegiertenversammlung

Am 18. Juni 2016 fand die Delegiertenversammlung in unserer neu erstellten Siedlung Schwamendingen statt. Neben den Tagesthemen stiessen die Wohnungsbesichtigungen bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern auf grosses Interesse. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an die Genossenschafter, welche uns ihre schönen Wohnungen gezeigt haben.

Ein Novum war diese Delegiertenversammlung auch aus der Sicht des Durchführungsortes. Mitten in der Siedlung stand ein grosses Festzelt. Sogar das Wetter hat meist mitgespielt.

1963 et a un fils adulte. Il a déjà exercé plusieurs métiers en tant qu'homme aux compétences multiples, ce qui lui a permis d'acquérir et un bon bagage artisanal, et les connaissances nécessaires à la prise en charge d'un groupe d'habitation. Il s'est très bien intégré et est très apprécié par les résidentes et les résidents.

Départ au 2.11.2016: pas de départ

Aucun départ n'est à signaler en 2016.

Déménagements

176 déménagements ont été enregistrés en 2016. Cela signifie que 13,75 % des appartements ont trouvé une nouvelle ou un nouveau locataire. Le nombre de résiliations est influencé dans une large mesure par les projets de reconstruction à Rohr, Brugg et Allschwill.

163 en 2015	12,79 %
144 en 2014	12,28 %
101 en 2013	8,84 %
187 en 2012	14,98 %

Taux de logements vacants chez Graphis

Cet indicateur est fort heureusement resté toute l'année dans des limites plus qu'acceptables (nettement inférieur à 1 %).

Exclusion de la coopérative / résiliation de bail par Graphis

Au cours de l'année sous revue, nous avons dû exclure de la coopérative une locataire et résilier son bail. Deux autres exclusions et résiliations ont eu lieu pour défaut de paiement de loyers.

Assemblées de groupe

D'avril à mai 2015, une Assemblée s'est tenue dans chacun de nos 17 groupes d'habitation (excepté à Aarau/Rohr où la démolition a débuté en juin 2016). Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée des Délégués à Schwamendingen (procès-verbal de l'AD de 2015, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, élection des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes d'habitation.

Assemblée des Délégués

L'Assemblée des Délégués s'est déroulée le 18 juin 2016 dans notre nouveau groupe d'habitation construit à Schwamendingen. Outre les thèmes du jour, les participantes et participants ont manifesté un grand intérêt pour la visite des appartements. Nous adressons ici un grand merci aux associés qui nous ont ouverts leurs beaux appartements.

Le lieu de déroulement de cette Assemblée des Délégués a été en soi une novation. En effet, elle s'est déroulée dans un grand chapiteau au centre du groupe d'habitation. Même la météo a été au rendez-vous.

Der offizielle Teil ist reibungslos über die Bühne gegangen. Alle Abstimmungen verliefen erfolgreich.

Verzinsung der Anteilscheine

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1% weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen¹, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2016 werden die Anteilsscheine demnach mit 0,75 % verzinst.

Genossenschaftsgedanke

Oft wird vom Genossenschaftsgedanken gesprochen. Was ist damit aber überhaupt gemeint?

Wohnbaugenossenschaften unterscheiden sich grundsätzlich von renditeorientierten Vermietern. Für sie sind die Grundwerte wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Solidarität, Loyalität und Gleichheit wichtig. Die gesellschaftlichen Veränderungen in den letzten Jahren haben dazu geführt, dass immer mehr Personen in erster Linie ihre eigenen Vorteile sichern wollen. Das trifft oft zu Tage, wenn diese Leute Anstand, Respekt und Eigenverantwortung vermissen lassen und eine übermäßige Portion Ich-Bezogenheit an den Tag legen. Individualisierung um jeden Preis, das ist das Gegenteil von Gemeinschaftssinn.

Der gegenseitige faire Umgang ist eine Grundhaltung. Die Genossenschaft ist gefordert, den vielfältigen marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen, ohne dabei die Grundwerte zu vernachlässigen. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Geschäftsstelle leisten ihren Teil durch eine vorausschauende Planung, durch den verantwortungsvollen Umgang mit dem Genossenschaftsvermögen (Finanzen, Wohnungen) und der sorgfältigen Auswahl der Mietinteressenten und den Partnern. Aber auch jedes einzelne Genossenschaftsmitglied bei der Graphis trägt Verantwortung für den Erfolg, sei es durch den rücksichtsvollen Umgang mit den Nachbarn, der Umgebung, der Umwelt und der Wohnung. Ebenfalls trägt ein Engagement bei den Siedlungsaktivitäten, im Siedlungskomitee oder als stimmberechtigtes Mitglied an der Siedlungsversammlung zu einem guten Gelingen bei.

Niemand ist perfekt – auch wir nicht. Unsere Gründerväter haben vor 71 Jahren in einer heute noch beeindruckenden Art und Weise die Graphis gegründet und ihr Leben eingehaucht. Als Genossenschaftsmitglied und Mieter profitieren wir

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

La partie officielle s'est déroulée sans anicroches. Tous les scrutins se sont déroulés avec succès.

Rémunération des parts sociales

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est désormais à chaque fois inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail¹, lequel est publié début décembre de l'année respective par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice 2016, un intérêt de 0,75 % est payé sur les parts sociales.

Concept de coopérative

On parle souvent du concept de coopérative. Mais que signifie-t-il ?

Les coopératives de construction de logements se différencient fondamentalement des bailleurs orientés vers la rentabilité. Pour leur part, celles-ci aspirent à des valeurs fondamentales telles que l'entraide, l'auto-responsabilité, la solidarité, la loyauté et l'égalité. Les changements sociétaux de ces dernières années font que de plus en plus de personnes veulent assurer en premier lieu leurs propres avantages. Ceci apparaît souvent quand ces gens manquent de convenances, de respect et d'auto-responsabilité, et font preuve d'un égocentrisme excessif. Une individualisation de tout, voilà bien le contraire d'un esprit communautaire.

Avoir des relations réciproques courtoises est un principe de base. La coopérative est appelée à répondre aux exigences variées de l'économie du marché, sans pour autant négliger ses principes de bases. Le Conseil d'Administration et l'office central exercent leur part de travail en élaborant une planification prévoyante, par le biais d'une gestion responsable du capital de la coopérative (finances, appartements) et par un choix minutieux des locataires intéressés et des partenaires. Mais chaque membre de la coopérative chez Graphis est également responsable du succès, que cela soit par son comportement respectueux envers les voisins, les alentours, l'environnement et le logement. Un engagement au niveau des activités du groupe d'habitation, au sein du Comité d'habitation, ou en tant que membre avec droit de vote à l'occasion de l'Assemblée du groupe contribue également à cette réussite.

Personne n'est parfait – nous non plus. Nos pères fondateurs ont fondé Graphis et lui ont insufflé la vie de manière impressionnante voilà 71 ans. En tant que membres de la coopérative et locataires, nous profitons encore aujourd'hui de

¹ Le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail est recalculé tous les 3 mois (début mars, juin, septembre et décembre) et publié par l'Office fédéral du logement (OFL) (<http://www.bwo.admin.ch>).

noch heute von Engagement der Gründer. Nun ist es an uns, das Werk weiter zu pflegen und in die Zukunft zu führen. Es ist ein Privileg, bei der Graphis zu wohnen, das müssen wir uns immer wieder bewusst sein.

Airbnb – wie ist die Haltung der Graphis?

Was ist Airbnb?

Airbnb ist ein 2008 im kalifornischen Silicon Valley gegründeter Community-Marktplatz für Buchung und Vermietung von Unterkünften, ähnlich einem Computerreservierungssystem. Private Vermieter vermieten ihr Zuhause oder einen Teil davon unter Vermittlung des Unternehmens, jedoch ohne dass Airbnb rechtliche Verpflichtungen übernimmt.

Konzept

Der ursprüngliche Name Airbedandbreakfast (englisch: Luftmatratze und Frühstück) wurde 2009 verkürzt zu Airbnb. Das Unternehmen vermittelt Unterkünfte in über 190 Ländern und über 26 000 Städten. Es stellt als Onlineplattform den Kontakt zwischen Gastgeber und Gast her und ist ausschliesslich für die Abwicklung der Buchung verantwortlich. Der Gast bezahlt den Betrag für seine Buchung per Kreditkarte oder anderen Zahlungsmodellen an Airbnb.

Jeder Nutzer, also Gastgeber und Gast, stellt sich auf Airbnb mit einer Profilseite dar. Gastgeber müssen zumindest ein Bild hochladen und eine Telefonnummer angeben, Gäste müssen deutlich mehr Informationen preisgeben. Gastgeber beschreiben ihre Unterkunft in einem Text und mithilfe von Fotos. Gast und Gastgeber können sich gegenseitig bewerten.

Zweckentfremdung von Wohnraum

In vielen Grossstädten wird durch das Airbnb-Vermietungsmodell eine Vielzahl angestammter Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt. Ganze Innenstadtviertel sind davon betroffen – in erheblichem Ausmass verursacht durch rechtlich fragwürdige Vermietungsmodelle der Anbieter über Airbnb. Kritik entzündete sich daran, dass nicht mehr nur private Gastgeber Wohnraum vermieten, sondern sich umfangreiche kommerzielle Strukturen dahinter entwickelt haben. Diese entziehen dem Wohnungsmarkt Raum, vor allem in den Innenstädten. Das sorgt für erhöhten Mietdruck.

Der Dachverband wohnbaugenossenschaften Schweiz hat folgende Grundhaltung:

Diese Angebote (Airbnb) entsprechen nicht der Grundhaltung unserer Genossenschaftsbranche. Die Genossenschaften vermieten preisgünstigen Wohnraum und nicht preisgünstige «Ferienwohnungen». Ziel der preisgünstigen Wohnungen (Kostenmiete) ist nicht, dass sich dadurch einzelne Mitglieder zusätzlich bereichern. Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert und die Mitglieder/Bewohnerinnen und Bewohner sind Teil der Genossenschaft. Eine Vermietung von Genossenschaftswohnungen über solche Plattformen wird daher abgelehnt.

leur engagement. C'est maintenant à nous d'entretenir cette œuvre et de la mener vers le futur. C'est un privilège de pouvoir habiter chez Graphis – nous devons toujours en être conscients.

Airbnb – quel est la position de Graphis ?

Airbnb – qu'est-ce que c'est ?

Airbnb est une plateforme communautaire de réservation et de location de logements – à l'instar d'un système de réservation par ordinateur – fondée en 2008 dans la Silicon Valley en Californie. Des bailleurs privés louent leur logement ou une partie de celui-ci par l'intermédiaire de cette société et, ce, sans qu'Airbnb n'endosse d'obligation juridique.

Concept

L'appellation d'origine Airbedandbreakfast (anglais : matelas gonflable et petit-déjeuner) a été abrégée en 2009 en Airbnb. La société fournit des hébergements dans plus de 190 pays et plus 26 000 villes. Sa plateforme en ligne met en contact l'hôte et le client et s'occupe exclusivement de la réservation. Le client paye le montant de sa réservation par carte de crédit ou similaire à Airbnb. Chaque utilisateur, l'hôte et le client, se présente sur Airbnb par le biais d'une page de profil. Les hôtes doivent y télécharger au moins une photo et indiquer un numéro de téléphone ; les clients, eux, doivent révéler nettement plus d'informations. Les hôtes décrivent leur hébergement textuellement et à l'aide de photos. Hôtes et clients s'évaluent mutuellement.

Utilisation détournée de logements

Dans beaucoup de grandes villes, de nombreux locataires habituels se voient évincés de leurs appartements par le modèle de location Airbnb. Des quartiers entiers de centres-villes sont touchés – en bonne partie en raison de modèles de locations juridiquement douteux utilisés par les offreurs sur Airbnb. La controverse a éclaté parce que non seulement des hôtes privés se développaient à l'abri de cette plateforme, mais également de vastes structures commerciales. Celles-ci soustraient de l'espace au marché de l'immobilier et, ce, avant tout dans les centres-villes. Ce faisant, ce modèle commercial exerce une pression accrue sur les loyers dans les quartiers les plus attrayants pour les touristes.

La Fédération faîtière des coopératives d'habitation Suisse défend la position suivante :

Ces offres (Airbnb) ne correspondent pas à la position de notre branche des coopératives. Les coopératives louent des logements à loyer modéré et non des «appartements de vacances» à bas prix. L'objectif des appartements à loyer modéré (loyer basé sur les coûts) n'est pas de permettre à certains membres de s'enrichir. La coopérative ne vise pas la réalisation de bénéfices et les membres/résidents sont partie prenante de la coopérative. La location d'appartements de la coopérative par le biais de telles plateformes est donc refusée.

Datenschutz

Weitere Kritik ruft hervor, dass es bei Auseinandersetzungen zwischen Gast und Gastgeber keinerlei rechtlichen Schutz gibt. Zudem wird dem Unternehmen international vermehrt mangelnder Datenschutz angelastet.

Steuerliche Behandlung

Airbnb-Anbieter machen mit ihrem Angebot Hotels und Pensionen Konkurrenz. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung, da diese in vielen Ländern Mehrwertsteuer bezahlen müssen. Manche Airbnb-Vermieter deklarieren ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht in ihrer Steuererklärung und führen Ortstaxen oder Kulturförderabgaben nicht ab.

Ist die Vermietung via eine solche Plattform (z.B. Airbnb) überhaupt eine Untermiete? Es handelt sich bei Airbnb klar um eine Unter Vermietung. Diese ist bei der Graphis in den Statuten Artikel 42 und im Artikel 262 OR geregelt.

Untermiete – welchen Zweck soll diese erfüllen?

Die Unter Vermietung ist dafür gemacht, um beispielsweise bei längeren Auslandaufenthalten (max. 1 Jahr) die Wohnung nach der Rückkehr überhaupt noch zu haben und dabei die Kosten so tief wie möglich zu halten.

Wie kommt eine Untermiete zustande?

Gemäss Statuten und Mietrecht muss der Vermieter einer Untermiete zustimmen. Das bedeutet, dass uns ein Mieter die Absicht einer Untermiete mitteilen muss. Damit wir diese bewilligen, brauchen wir Angaben zu der Person, welche so eine Wohnung benützen würde. Bei Einverständnis wird ein Untermietvertrag zwischen Hauptmieter und Untermieter mit den entsprechenden Details abgeschlossen (Namen, Dauer, Beginn, Ende, Untermietzins usw.). Diesen Untermietvertrag genehmigt die Graphis, aber ohne selber Vertragspartei zu werden.

Kann Untermiete untersagt werden?

Eine Unter Vermietung wird abgelehnt, wenn uns als Vermieter Nachteile daraus erwachsen (Erzielung eines Gewinns, Überbelegung, Umgehung einer Unterbelegung, Änderung des Zwecks usw.) oder wenn sicher ist, dass der Hauptmieter keine Absichten mehr hat, zurückzukehren.

Wird gegen eine nicht bewilligte Untermiete vorgegangen?

Stellen wir eine unbewilligte Untermiete fest, wird der Mieterschaft der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Besteht die Untermiete trotzdem fort, wird der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrages umgesetzt.

Protection des données

D'autres critiques déplorent qu'il n'existe aucune protection juridique en cas de litige entre client et hôte. De même que l'entreprise se voit de plus en plus exposé au reproche international quant à un manquement au niveau de la protection des données.

Traitement fiscal

Les offreurs Airbnb font de la concurrence aux hôtels et aux pensions avec leur prestation. Ceci débouche sur une inégalité de traitement, sachant que ces derniers sont assujettis à la TVA dans de nombreux pays. Certains loueurs ne déclarent pas leurs revenus issus de locations et de baux et ne reversent pas de taxes de séjour ou communales.

Est-ce que la location via une telle plateforme (Airbnb p.ex.) est en fait une sous-location ? Il s'agit clairement d'une sous-location en ce qui concerne Airbnb. Celle-ci est réglée chez Graphis dans les statuts sous l'article et dans l'article 262 CO.

Sous-location – pour quelle raison ?

La sous-location est faite, par exemple, pour avoir encore un appartement au retour d'une absence prolongée à l'étranger (1 an max.) et, ce faisant, de supporter des coûts aussi bas que possible.

Comment conclure une sous-location ?

D'après les statuts et le droit du bail, le bailleur doit être d'accord avec une sous-location. Cela signifie qu'un locataire doit nous informer de son intention d'exercer une sous-location. Nous avons besoin d'indications sur la personne appelée à utiliser l'appartement afin de pouvoir l'autoriser. En cas d'accord, un contrat de sous-location contenant les détails correspondants (nom, durée, début, fin, loyer de la sous-location, etc.) doit être conclu entre le locataire principale et le sous-locataire. Ce contrat de sous-location est autorisée par Graphis, sans pour autant qu'elle ne devienne partie prenante du contrat.

Est-il possible d'interdire une sous-location ?

Une sous-location est refusée si des désavantages peuvent en résulter pour nous, en tant que loueur (réalisation d'un bénéfice, sur-occupation, contournement d'une sous-occupation, modifications de l'usage, etc.), ou lorsqu'il est certain que le locataire principale n'a pas l'intention de revenir.

Est-ce que des mesures sont prises contre une sous-location non autorisée ?

Si nous constatons une sous-location non autorisée, le locataire est menacé d'exclusion de la coopérative et de résiliation de son contrat de location. Si la sous-location se poursuit, alors l'exclusion de la coopérative et la résiliation du contrat de location sont mises en œuvre.

Die Haltung der Graphis zu Airbnb

Der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Geschäftsleitung lehnen die Vermietung über Plattformen wie z.B. www.airbnb.com ab. Plattformen wie Airbnb verfolgen ganz andere Zwecke und Ziele (z.B. touristische), die wir nicht unterstützen. Es sind sehr viele Fragen auch nicht gelöst (Meldepflicht, Versicherung, Haftung, Kurtaxen usw.).

Warum lehnt die Graphis eine Vermietung über Airbnb ab?

Wir wollen wissen, wer in unseren Wohnungen wohnt und wer im Haus ein- und ausgeht. Das ist für die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sehr wichtig. Fremde Personen, welche sich im Haus bewegen (Treppenhaus, Waschküche usw.) führen zu einem Unbehagen. Wechselnde Untermieter, ein typischer Hinweis auf eine Airbnb-Vermietung, akzeptieren wir deshalb nicht. Eines dürfen diese Mieter auf keinen Fall vergessen: Sie sind auch verantwortlich für den Untermieter.

Falls dieser Probleme bietet, halten wir uns an den Mieter, nicht an den Untermieter. Dies gilt auch für Schäden an Geräten und Einrichtungen, welche durch die fehlenden Informationen und Instruktionen auftauchen können.

Weiter wollen wir nicht, dass mit unseren günstigen Wohnungen Geld verdient wird. Dafür sind unsere Mietzinse nicht kalkuliert. Das widerspricht der Grundhaltung der Graphis als Genossenschaft und schadet dem Genossenschaftsgedanken, über welchen wir uns oben bereits geäussert haben.

Meldung an die Verwaltung

Falls in einer Siedlung häufig fremde Personen mit Reisekoffern gesehen werden (An- und Abreisen), kann es sein, dass eine Mitbewohnerin oder ein Mitbewohner seine Graphis-Wohnung als Touristenabsteige gegen Geld zur Verfügung stellt. Bitte melden Sie uns solche Beobachtungen. Wir garantieren, dass wir die Quelle der Informationen nicht nennen. Damit ermöglichen Sie uns, gegen solche unerlaubten Machenschaften gezielt vorzugehen.

Gut zu wissen ...!

Nie mit Kippfenster lüften

Regelmässiges Lüften ist für ein angenehmes Raumklima unerlässlich. Ein Vier-Personen-Haushalt produziert pro Tag durchschnittlich zwölf Liter Wasser in Form von Wasserdampf. Diese Feuchtigkeit muss abgeführt werden, sonst werden Wände und Decken von Schimmel befallen. Auch unangenehme Gerüche möchte man nicht in Innenräumen haben.

Die wirksamste Art zu lüften, ist das sogenannte Stosslüften. Dabei werden die Fenster aller Räume weit geöffnet – am besten mit Durchzug quer durch die Wohnung. Drei bis fünf Minuten reichen in der Regel, um die feuchte Innenluft durch frische, trockene Aussenluft zu ersetzen. Wiederholen Sie dies drei- bis viermal täglich, jedoch mindestens zweimal, wenn Sie tagsüber ausser Haus sind.

L'attitude de Graphis par rapport à Airbnb

Le Conseil d'Administration, la Commission de contrôle de gestion et la Direction rejettent le principe de location via une plateforme comme www.airbnb.com p. ex. Les plateformes telles qu'Airbnb poursuivent des objectifs (touristiques, p. ex.) que nous n'approuvons pas. Et beaucoup de questions restent encore sans réponses (obligation de déclarer, assurance, responsabilité, taxes de séjour, etc.).

Pourquoi Graphis rejette le principe de louer via Airbnb ?

Nous voulons savoir qui habite dans nos appartements et qui entre et sort dans l'immeuble. Cela est important pour les colocataires. Des personnes étrangères se déplaçant dans un immeuble (cage d'escalier, buanderie, etc.) créent un malaise. C'est la raison pour laquelle nous n'acceptons pas de sous-locataires changeants – un indice typique de location touristique à la Airbnb. Il y a une chose que les bailleurs ne doivent surtout pas oublier : ils sont responsables des faits et gestes de leurs sous-locataires. En cas de problèmes, Graphis se tourne vers le locataire et non vers le sous-locataire. Ceci est également valable pour les dommages causés à des appareils et installations en raison d'un défaut d'informations ou d'instructions.

En outre, nous ne voulons pas qu'il soit possible de gagner de l'argent avec nos appartements à loyer modéré. Nos loyers n'ont pas été calculés pour ça. Ceci va à l'encontre des principes de Graphis en tant que coopérative et nuit au concept de coopérative sur lequel nous nous sommes exprimés un peu plus haut.

Signalement à l'administration

Au cas où des personnes étrangères avec des valises seraient fréquemment observées (arrivées et départs) dans un groupe d'habitation, il se pourrait bien qu'une ou un locataire mette son appartement Graphis à disposition de touristes en échange de sommes sonnantes et trébuchantes. Veuillez nous signaler ce type d'observations. Vous pouvez être assurés que nous ne dévoilons pas nos sources. Nous avons ainsi la possibilité d'intervenir de manière ciblée contre de telles manigances interdites.

Bon à savoir... !

Ne jamais aérer avec des fenêtres basculantes

Aérer régulièrement un appartement est indispensable pour y jouir d'une atmosphère agréable. Un ménage de quatre personnes produit en moyenne 12 litres d'eau par jour sous forme de vapeur d'eau. Cette humidité doit être évacuée au risque de voir les murs et les plafonds attaqués par la moisissure. Et les mauvaises odeurs ne sont pas non plus bienvenues à l'intérieur des pièces.

La méthode la plus efficace d'aérer est la méthode dite par à-coup. Ce faisant, il suffit d'ouvrir les fenêtres de toutes les pièces – de créer de préférence un courant d'air à travers tout l'appartement. Trois à cinq minutes suffisent en règle

Stosslüften können Sie auch bei Regen oder Nebel und im Winter. Entscheidend ist, dass die verbrauchte, mit Feuchtigkeit gesättigte Luft nach aussen geleitet wird.



Im Handel gibt es Thermometer (Messung der Wärme) und Hygrometer (Messung der Luftfeuchtigkeit) schon für wenig Geld. Entscheiden Sie sich für ein digitales Gerät (wie Abbildung), nicht für ein analoges. Das digitale Gerät muss nicht geeicht werden. Bei einer Raumtemperatur zwischen 20 und 22 Grad beträgt die ideale Luftfeuchtigkeit 40 % bis 60 %.

Wenn dieser Wert überschritten wird, muss die feuchte Luft abgeführt werden (Stoss- oder Querlüften während 3 bis 5 Minuten).

Offene Kippfenster haben dagegen praktisch keinen Lüftungseffekt. Dafür kühlen die Wände aus, was die Schimmelbildung zusätzlich fördert – auch an der Aussenfassade, wo die entweichende warmfeuchte Luft auf der kalten Oberfläche kondensiert. Dadurch bleibt das Mauerwerk feucht und kann nicht mehr austrocknen. Nicht zu unterschätzen ist auch der permanente Wärmeverlust: Durch ein offenes Kippfenster gehen im Winter bis zu 200 Liter Heizöl verloren. Das schlägt sich in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nieder.

Aus all diesen Gründen hat die Graphis entschieden, bei einem Fensterersatz keine Kippfenster mehr einzubauen. (Quelle 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

Die Veränderungen in Allschwil sind spürbar. Mit weiteren 15 Wohnungswechseln haben erfreulicherweise viele langjährige Genossenschafter ein neues Zuhause gefunden. Dank dem Einsatz der inzwischen mit der Graphis vertrauten Handwerker, den eigenen Hauswarten und des Siedlungskomitees konnte der grosse damit zusammenhängende Arbeitsaufwand auch tatsächlich bewältigt werden. Für die Bewohner bleibt die Trittschallproblematik eine Herausforderung im Alltag. Unterschiedliche Wahrnehmungen über Ordnung und Sauberkeit sind weitere Konfliktzonen. Wir danken an dieser Stelle allen für ihren Einsatz und ihr Verständnis.

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

générale pour remplacer l'air chargé d'humidité par de l'air frais et sec. Répétez cette opération trois à quatre fois par jour, mais au minimum deux fois par jour si vous êtes absent pendant la journée. Vous pouvez également aérer par à-coup par temps de pluie, de brouillard et pendant l'hiver. Il est important que l'air vicié et chargé d'humidité soit évacué.



On trouve des thermomètres (mesure de la température) et des hygromètres (mesure de l'humidité de l'air) bon marché dans le commerce. Portez votre choix sur un appareil numérique (cf. illustration) et non analogique. En effet, un appareil numérique ne doit pas être étalonné. Pour une température intérieure entre 20 et 22 degrés, l'humidité ambiante doit se situer idéalement entre 40 et 60 %. Il est nécessaire d'évacuer l'humidité (aération par à-coup ou transversale pendant 3 à 5 minutes) lorsque cette valeur est dépassée.

En revanche, des fenêtres basculantes ouvertes n'ont pratiquement aucun effet de ventilation. En effet, les murs refroidissent, favorisant ainsi la formation de moisissures – également sur la façade extérieure où l'air chaud et humide qui s'échappe se condense sur la surface froide. Le mur reste humide et ne peut plus sécher. Et il ne faut pas non plus sous-estimer la perte de chaleur permanente. Une fenêtre basculante ouverte provoque la perte de près de 200 litres de fioul – un effet non négligeable sur la facture de chauffage et le décompte des charges.

C'est la raison pour laquelle Graphis a décidé de ne plus installer de fenêtres basculantes lors de l'échange de fenêtres. (Source Fambau)

Informations sur les groupes d'habitation (par ordre alphabétique)

Généralité

On peut considérer comme bonne nouvelle s'il n'y a que peu à rapporter sur les groupes d'habitation. Tout ce qui est digne d'être mentionné dans le rapport de gestion peut être consulté sous chaque groupe d'habitation. Tout ce qui est d'intérêt sur les projets (assainissement/nouvelle construction) se trouve sous la rubrique « Projets ».

Allschwil

Les changements sont visibles à Allschwil. Quinze nouveaux déménagements ont heureusement permis à des associés de longue date d'élire un nouveau domicile. Grâce à l'engagement des artisans familiers du travail avec Graphis, de ces propres concierges et du Comité d'habitation, le groupe est finalement arrivé à bout du vaste travail que cela a engendré. La problématique de l'isolation phonique des sols reste un défi quotidien pour les résidents. La différence de perception de certains en matière d'ordre et de propreté est une autre zone de conflit. Nous vous adressons ici à toutes et à tous nos remerciements pour votre engagement et votre compréhension. Vous trouverez des explications détaillées sur l'avenir du groupe d'habitation dans la rubrique « Projets » sous « Allschwil ».

Arbon

Landquartstrasse

Mit nur neun Wohnungen gehört die Landquartstrasse zu den kleinsten Standorten der Graphis. Todesfälle und interne Wechsel führten dieses Jahr auch hier zu drei Wohnungsrenovationen und den damit zusammenhängenden Veränderungen. Trotzdem darf von einem ruhigen und friedlichen Jahr gesprochen werden.

Brühlstrasse

Erneut können wir auf ein ruhiges Jahr an der Brühlstrasse zurück schauen. Die kleine, aber heimelige Siedlung wurde einzig mit neuen Holzgartentürchen verschönert und der in die Jahre gekommene Raumlufttrockner wurde ersetzt.

Berglistrasse

In einem ansonsten ruhig verlaufenen Jahr sorgten an der Berglistrasse dieses Jahr vor allem drei Veränderungen für Gesprächsstoff.

Im Frühjahr konnte mit Frau Giordano, welche der Graphis bereits an allen vier Standorten in Arbon bei der Wiedervermietung mithilft, eine ideale Nachfolgerin für die langjährige bisherige Hauswartin, Frau Lucifer, gefunden werden.

Im Laufe des Sommers war es dann schliesslich so weit: Das lang erwartete abschliessbare Velohaus war bezugsbereit und wurde auch sofort rege genutzt.

Im Herbst/Winter erstrahlten dann letztlich die Garagentore in neuem Glanz. Diese mussten aus Sicherheitsgründen mit neuer Technik versehen werden.

Rehweg

Der Rehweg schaut auf ein bewegtes Jahr zurück. Im Frühjahr zog nach vielen Jahren das Ehepaar Oppliger aus der Siedlung, welches rund drei Jahrzehnte auch als Hauswarte tätig war. Erneut konnte Frau Giordano als Nachfolgerin gewonnen werden, was sich in doppelter Hinsicht als gute Lösung erwies. Der Vermietungsaufwand fiel mit 9 Wohnungswechseln sehr hoch aus und wäre ohne tatkräftige Hilfe von Frau Giordano nicht mit so viel Erfolg belohnt worden.

Als besonderes Ereignis darf aber sicher das 1. Multikulturelle Sommerfest am Rehweg hervorgehoben werden, an dem Bewohner aus allen vier Standorten der Graphis sich beteiligten. Das Gelingen dieses Festes ist nur dank der Zusammenarbeit von Siedlungskomitee, Hauswartung und Bewohnern zustande gekommen und verdient einen grossen Applaus.

Und schliesslich konnten auch hier zwei langersehnte Anliegen der Bewohner erfüllt werden. Im Sommer wurden in einer Aufräumaktion die allgemeinen Räume und Estriche von allen Altlasten entrümpelt, welche sich über die Jahre angesammelt hatten. Und kurz vor Weihnachten kam die neue Video-Gegensprechanlage inklusive der neuen Hauseingangstüren in Betrieb.

Arbon

Landquartstrasse

Avec seulement 9 appartements, la Landquartstrasse fait partie des plus petites implantations de Graphis. Des décès et changements internes sont à l'origine de 3 rénovations d'appartements et des modifications qui s'y rapportent. On peut malgré tout parler d'une année paisible.

Brühlstrasse

Une nouvelle année vient de passer en toute tranquillité à la Brühlstrasse. Ce petit groupe d'habitation douillet a uniquement été embellie par un nouveau portillon de jardin en bois. De même qu'un sèche-linge à air soufflé vieillissant a été remplacé.

Berglistrasse

Trois changements ont surtout été sujet à discussion au cours de cette année somme toute tranquille passée à la Berglistrasse.

Au printemps, Madame Giordano, qui apporte d'ores et déjà son aide dans la relocation sur les quatre groupes d'habitation à Arbon, a succédé à la concierge de longue date, Madame Lucifer, en poste jusqu'à présent.

Il a été enfin réalisé au cours de l'été: l'abri à vélos verrouillable longuement attendu a été inauguré et tout de suite activement utilisé.

Et depuis cet automne-hiver, les portes de garages resplendissent d'un nouvel éclat. En effet, pour des raisons de sécurité, celles-ci ont dû être équipées d'une nouvelle technique.

Rehweg

Le Rehweg a une année mouvementée derrière lui. En effet, au printemps, le couple Oppiliger a quitté le groupe d'habitation, après y avoir passé près de trente années à exercer comme concierge. Là aussi, Madame Giordano leur a succédé, une bonne solution d'un double point de vue. L'activité de location a été très intense avec 9 déménagements et n'aurait pas été couronnée de succès sans l'aide énergique de Madame Giordano.

La première fête estivale multiculturelle au Rehweg peut être considérée comme événement particulier auquel ont participé des résidents des quatre implantations de Graphis. La réussite de cette fête n'aurait pas été possible sans la collaboration entre les Comités de groupe, les concierges et les résidents, et mérite donc des grands applaudissements.

Et, finalement, ici aussi, nous avons pu exaucer deux attentes de longue date des résidents. En effet, durant l'été, au cours d'une action de rangements d'envergure, les communs et les greniers ont été débarrassés de vieilleries accumulées au cours des années. Et, peu avant Noël, le nouvel interphone-vidéo y compris la nouvelle porte d'entrée ont été mis en service.

Bern

Die Siedlung Bern erlebte, von den Sanierungsarbeiten einmal abgesehen, kein speziell turbulentes Jahr. Zu den Sanierungsarbeiten erfahren Sie Wissenswertes unter der Rubrik «Projekte».

Brugg

Dahlienstrasse

Mit einem Paukenschlag hat das neue Jahr in der Siedlung Brugg II begonnen. Kurz vor Jahreswechsel hat ein grosser Wasserschaden mehrere Wohnungen in Mitleidenschaft gezogen. Die Schadensursache war schnell gefunden, das Instandstellen der Wohnungen hat jedoch dann etwas länger gedauert. Ansonsten verlief an der Dahlienstrasse alles in geordneten Bahnen. Zu erwähnen ist, dass im Dezember 2016 die alten Wasserleitungen im Kellergeschoss komplett erneuert wurden. Die alten Wasserleitungen waren massiv mit Rost befallen und zeigten an mehreren Stellen bereits Leckagen auf. Durch die rechtzeitige Erneuerung konnte so ein weiterer Wasserschaden vermieden werden.

Zurzacherstrasse

Obwohl auch in diesem Jahr in Brugg 6 Wohnungswechsel stattgefunden haben, kann von einem ruhigen Jahr gesprochen werden. Einzig die richterliche Ausweisung eines säumigen Mieters hat uns viel Nerven und Zeit gekostet. Wie langsam die Mühlen der Justiz manchmal mahlen können, wurde uns hier einmal vor Augen geführt. Ganze 9 Monate dauerte es, bis die polizeiliche Ausweisung erfolgen konnte. Glücklicherweise sind solche Fälle bei der Graphis äusserst selten.

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

Bützberg

In der Siedlung Bützberg wurde die Sanierung des Kinderspielplatzes in Angriff genommen. Im Sommer 2016 wurde ein Bereich des Spielplatzes neu gestaltet und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Im Frühjahr 2017 muss ein weiterer Bereich aus Sicherheitsgründen erneuert werden. Sobald die Temperaturen wieder im angenehmen Bereich liegen, wird auf dem Spielplatz der kinderreichen Siedlung wieder mächtig was los sein. Das freut natürlich nicht nur die Eltern, sondern auch die Graphis. Im Sommer 2016 wurden wir mit dem Ausfall auf unbestimmte Zeit unserer langjährigen Hauswartin, Frau Astrid Bigler, konfrontiert. Infolge Krankheit musste sie die Hauswartätigkeit von heute auf morgen aufgeben. Die mit viel Grünfläche ausgestattete Siedlung erfordert einen hohen Zeitaufwand. Es freut uns, dass Familie Prendi die Vertretung von Frau Bigler umgehend übernommen hat und danken ihnen für den tollen Einsatz in den letzten sechs Monaten. Wir sind froh, dass es Frau Bigler inzwischen wieder besser geht und hoffen, dass sie bald ihre gewohnte Hauswartätigkeit aufnehmen kann.

Berne

Le groupe d'habitation de Berne n'a pas vécu une année turbulente, à l'exception de quelques travaux d'assainissement. Vous trouverez des explications d'intérêt sur les travaux d'assainissement sous la rubrique « Projets ».

Brugg

Dahlienstrasse

La nouvelle année a commencé par un coup d'éclat dans le groupe d'habitation Brugg II. En effet, peu avant le début de l'année, plusieurs appartements ont été touchés par des dégâts des eaux. Bien que l'origine des dégâts ait rapidement été découverte, les travaux de remise en état des appartements, eux, ont pris un peu plus de temps. Pour le reste, tout s'est déroulé de manière ordonnée. Il faut également mentionner que les vieilles conduites d'eau à la cave ont été entièrement remplacées en décembre 2016. En effet, celles-ci étaient fortement rouillées et montraient des traces de fuites en de nombreux endroits. Ainsi ce renouvellement entrepris en temps utile a sûrement évité d'autres dégâts des eaux.

Zurzacherstrasse

On peut parler d'une année tranquille bien que 6 déménagements aient eu lieu au cours de 2016. Seul l'expulsion d'un locataire mauvais payeur prononcée par un juge nous a coûté et des nerfs et du temps. Nous avons pu constater de visu avec quelle lenteur les engrenages de la justice peuvent parfois travailler. En effet, cela a pris 9 mois avant que l'expulsion ait pu être opérée par la police. Heureusement que ce sont là des cas extrêmement rares chez Graphis.

Vous trouverez des informations sur les prochaines démarches concernant le modèle de construction, respectivement sur le plan de développement du groupe d'habitation Brugg/Zurzacherstrasse sous la rubrique « Projets ».

Bützberg

L'assainissement de l'aire de jeux pour les enfants a été attaqué dans le groupe d'habitation Bützberg. Une partie de l'aire de jeux a été réaménagée et équipée de nouveaux appareils ludiques pendant l'été 2016. Pour des raisons de sécurité, une autre partie ne sera réaménagée qu'au printemps 2017. Dès que les températures seront de nouveau clémentes, cette aire de jeux au milieu du groupe d'habitation abritant de nombreux enfants devrait connaître un regain d'activité. Les parents et Graphis s'en réjouissent par avance. Nous avons été confrontés durant l'été 2016 à la défection de notre concierge de longue date, Madame Astrid Bigler. En effet, elle a dû cesser son activité de concierge du jour au lendemain pour des raisons de santé. Le groupe d'habitation et ses nombreuses espaces verts demande beaucoup de temps pour leur entretien. Nous sommes heureux que la famille Prendi ait immédiatement pu suppléer Madame Bigler et les remercions pour leur fantastique engagement au cours de ces six derniers mois. Nous nous réjouissons de savoir que Madame Bigler aille mieux à présent et espérons qu'elle pourra bientôt reprendre son activité habituelle.

Chur

In Chur mussten dieses Jahr in beiden Häusern die Wasserverteilung in den Kellern und die Heizungen inkl. Warmwasseraufbereitung ersetzt werden. Mit der Hilfe und dem Verständnis der Hauswarte und Bewohner konnten diese grossen Installationen reibungslos ersetzt werden. Einmal mehr: Danke schön.

Freiburg

In Fribourg verlief das Jahr grundsätzlich ruhig. Ein etwas überdurchschnittlicher Mieterwechsel wurde festgestellt, jedoch konnten die Wohnungen gut wieder vermietet werden.

Genf

Am Samstag, 20. August 2016, um ca. 15.00 Uhr brach im Erdgeschoss des Treppenhauses Baulacre 7 ein Brand aus. Der Grund ist bis heute nicht klar, auch Brandstiftung ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Gott sei Dank konnte er rasch unter Kontrolle gebracht werden. Verletzt wurde glücklicherweise niemand, der Sachschaden hingegen war gross. Zu den laufenden Sanierungsarbeiten gibt es Wissenswertes unter der Rubrik «Projekte».

Gerlafingen

Die Heiz- und Warmwasserproblematik in Gerlafingen gestaltete sich auch dieses Jahr sehr anspruchsvoll. Die komplexen Anlagen erforderten tiefgehende Abklärungen, so dass die Graphis diese Arbeiten weitgehend in eigener Regie durchführte. Die positiven Rückmeldungen der Mieter am Ende des Jahres krönen diese Bemühungen nun aber doch mit einem Erfolg.

Für Zwischenfälle sorgten auch Wassereinbrüche durch Meteorwasser im Bereich der Keller und des Hauswartsraumes. Um dem entgegenzuwirken, wurden die bestehenden Mauern/Böden verdichtet, doch verlangen die verändert starken Regenfällen sowie das gestiegenes Grundwasser weiterhin ihren Tribut.

Trotz einer Wohnlage im Grünen und schönen Wohnungen bleibt es schwierig, in Gerlafingen geeignete Mieter zu finden. Anlass zu Hoffnung gibt hier einerseits, dass der Wohnungswechsel eher niedrig ausfällt und andererseits die Kommunikation innerhalb der Siedlung immer besser wird. Die Verwaltung hat aus der Nachbarschaft einige Rückmeldungen über das schöne Gesamterscheinungsbild der Liegenschaft erhalten. Dieses Lob verbunden mit einem Dankeschön geben wir gerne an unsere Hauswarte und alle Bewohner weiter, die mithelfen, diesen schönen Eindruck zu erhalten.

Glattbrugg

Neben aufwendigen Wohnungsrenovationen wurden in Glattbrugg dieses Jahr zahlreiche grössere Unterhaltsarbeiten vorgenommen. So wurden sämtliche Estrichboiler ersetzt und neu isoliert, die Wasserverteilung im Keller teilsaniert, sämtliche Keller- und Heizungstüren ersetzt, neue Containerplätze erstellt und einzelne Wege mit neuen Verbundsteinen ausgestattet.

Choir

À Choir, les distributions d'eau et les installations de chauffages et de préparation d'eau chaude ont dû être remplacées dans les caves des deux immeubles. L'aide et la compréhension des concierges et des résidents ont permis de remplacer ces grandes installations sans anicroches. Une fois encore : merci beaucoup !

Fribourg

L'année a été calme à Fribourg. On a juste constaté un changement de locataires supérieur à la moyenne, mais les appartements ont rapidement été reloués.

Genève

Un incendie s'est déclaré le samedi 20 août 2016 dans la cage d'escalier Bau-lacre 7. On n'en connaît toujours pas la cause à ce jour et l'incendie criminel n'est pas non plus entièrement à exclure. Heureusement, il a rapidement été circonscrit et personne n'a été blessé. Mais les dégâts ont été importants. Vous trouverez des explications d'intérêt sur les travaux d'assainissement sous la rubrique « Projets ».

Gerlafingen

Cette année aussi, la problématique du chauffage et de l'eau chaude s'est posée à Gerlafingen. Les installations complexes ont exigé des clarifications approfondies et une capacité de réflexion interdisciplinaire, raison pour laquelle, à quelques détails près, Graphis a réalisé ces travaux en régie propre. Les réactions positives des locataires en fin d'année ont finalement couronné de succès tous ces efforts.

Des infiltrations d'eau de pluie dans la cave et le local du concierge ont également été sources de soucis. Pour les éviter à l'avenir, les murs et les sols touchés ont été isolés, mais le récurrence des fortes pluies, ainsi que la montée de la nappe phréatique continuent d'exiger leur tribut.

Trouver des locataires adéquats reste difficile, malgré un quartier en pleine verdure et de beaux appartements. Le fait que le groupe d'habitation ne connaît qu'une faible rotation d'appartements et que la communication au sein du groupe s'améliore régulièrement, prête à espérer. L'administration a enregistré des réactions du voisinage vantant le bel aspect général de l'immeuble. Nous nous faisons donc un plaisir de transmettre ce compliment avec un grand merci à nos concierges et à tous les résidents qui contribuent à préserver cette belle impression.

Glattbrugg

Outre les rénovations coûteuses des appartements, de nombreux travaux d'entretiens d'envergure ont été réalisés à Glattbrugg. Ainsi, tous les chauffe-eaux dans les greniers ont été remplacés et isolés, la distribution d'eau dans

Dank der Mithilfe von engagierten Bewohnern konnte auch dieses Jahr erfolgreich ein Sommerfest durchgeführt werden. Nicht lockerlassen, es lohnt sich!

Wann immer die Siedlung besucht wird, präsentiert sie sich in einem gepflegten Bild. Das ist keine Selbstverständlichkeit, daher auch hier ein grosses Dankeschön an die Hauswarte und Bewohner.

Lotzwil

Um die Bauimmissionen der 2015 durchgeführten Bad- und Küchensanierung zu umgehen, haben sich rund ein Drittel der Mieter für einen Auszug vor respektive während der Umbauphase entschieden. Die Neuvermietung der leeren Wohnungen präsentierte sich sehr zeitaufwendig und intensiv. Zu den bestehenden Leerwohnungen kamen im 2016 weitere 7 Wohnungswechsel hinzu. Grund für den regen Wohnungswechsel in der Siedlung Lotzwil ist sicher, dass ein Überangebot an neuen Mietobjekten sowie an günstigem Wohneigentum im Raum Langenthal besteht. Wir sind sehr bemüht, auch die letzten Leerwohnungen zu vermieten. Im Frühjahr 2016 wurde zudem eine Mieterumfrage gestartet. Aufgrund der Rückmeldungen haben wir uns entschieden, die Hauswarttätigkeit für den Aussenbereich inkl. Einstellhalle neu zu regeln. Per 1. Juni 2016 konnte kurzfristig mit Herrn Giuseppe Iasi ein neuer Hauswart verpflichtet werden. Die Rückmeldungen zu diesem Wechsel waren bis heute durchwegs positiv.

Aarau/Rohr

In Aarau/Rohr war in der ersten Jahreshälfte ein reges Kommen und Gehen. Der 31. Mai 2016 war als letzter Auszugstermin bereits vor einiger Zeit klar kommuniziert worden. Viele Mieter wollten von den günstigen Mietbedingungen profitieren und blieben uns bis zum Schluss erhalten. Am 1. Juni 2016 fanden die letzten Wohnungsabnahmen statt. 11 der insgesamt 30 Wohnungen waren bis am letzten Tag vermietet. Anspruchsvoll war die Unterstützung und Begleitung der alteingesessenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Suche nach einer neuen Unterkunft. Es hat grossen Effort gekostet, wir sind aber froh, dass alle Genossenschafter innert nützlicher Frist ein neues Zuhause gefunden haben. Details betreffend den Ersatzneubau der Siedlung Rohr finden Sie unter «Projekte».

Schwamendingen

Neue Siedlungen bringen neue Herausforderungen mit sich, aber wir können insgesamt auf ein ruhiges Jahr zurückschauen. Das Zusammenspiel von Alt und Jung und der verschiedenen Nationalitäten klappt hervorragend. Auch die Kita kann einen erfreulichen Zulauf verzeichnen.

la cave en partie assainie, toutes les portes des caves et des chaufferies remplacées, de nouveaux emplacements de containers réalisés et certains chemins pavés à neuf.

Tous ces travaux ont pu être réalisés avec succès pendant l'été grâce à l'engagement des résidents. Ne jamais rien lâcher; ça en vaut la peine!

Quel que soit le moment choisi pour visiter le groupe d'habitation, celui-ci se présente sous ses meilleurs atours. Cela ne va pas de soi, raison pour laquelle il convient aussi de remercier ici chaleureusement les concierges et les résidents.

Lotzwil

Pour éviter les émissions causées par les travaux d'assainissement des salles de bains et des cuisines en 2015, près d'un tiers des locataires avait opté pour un déménagement avant, respectivement pendant la phase de rénovation. La relocation des appartements a pris du temps et a coûté des efforts. S'y sont ajoutés 7 déménagements. Une des raisons de ce regain de déménagements est certainement à mettre au compte d'une suroffre de nouveaux logements, ainsi que de possibilités avantageuses d'accès à la propriété dans les environs de Langenthal. Nous faisons tout notre possible pour relouer encore les derniers appartements vides. Nous avons fait un sondage auprès des locataires au printemps 2016. Au regard des réponses enregistrées, nous avons décidé de revoir l'activité des concierges en ce qui concerne l'extérieur, y compris le parking souterrain. Nous avons rapidement engagé au 1^{er} juin 2016 un nouveau concierge en la personne de Monsieur Giuseppe Lasi. Les réactions ont toutes été positives à ce jour.

Aarau / Rohr

Le premier semestre 2016 a été marqué par de nombreuses allées-venues. Le 31 mai 2016 avait été communiqué de longue date comme dernière date de déménagement. Et pourtant, de nombreux locataires ont voulu profiter des conditions de locations avantageuses et sont restés jusqu'au bout. Les dernières réceptions d'appartements ont eu lieu le 1^{er} juin. 11 des 30 appartements au total ont été loués jusqu'au dernier jour. De gros efforts ont été fournis pour assurer aide et accompagnement aux associés de longue date dans leur quête d'un nouvel hébergement. Nous sommes heureux qu'ils aient toutes et tous trouvés un nouveau chez soi dans un délai raisonnable. Vous trouverez les détails concernant la nouvelle construction de remplacement du groupe Rohr sous la rubrique « Projets ».

Schwamendingen

Les nouveaux groupes d'habitation s'accompagnent de nouveaux défis, mais nous pouvons nous retourner sur une année en tout et pour tout paisible. L'interaction entre jeunes et moins jeunes et entre les différentes nationalités est excellente. Même la crèche connaît une fréquentation réjouissante.

Das Siedlungskomitee hat die Feuertaufe bei der Durchführung der Delegiertenversammlung 2016 in Schwamendingen blendend bestanden. Graphis-Genossenschaft aus der ganzen Schweiz hatten noch einmal Gelegenheit, sich selber einen Eindruck über die Siedlung zu verschaffen und genossen Essen und Festzelt sichtlich.

Da noch wenige Unterhaltsarbeiten anfallen und sich die Wohnungswechsel in Grenzen halten, konnte die Zeit genutzt werden, den Neubau weiter zu optimieren: erweiterte Aussenbeleuchtung bei Hauseingängen und Velohäusern, erweiterte Schliessungen in den allgemeinen Räumen, Sonnensegel auf dem Spielplatz, Platten um die Einstellhallenentlüftung. Im Herbst konnte die Zweijahresgarantie durchgeführt und bis auf einige wenige Pendenzen erledigt werden.

Die Siedlung verdankt ihren Glanz allerdings nicht nur dem Neubau, sondern auch dem unermüdlichen Einsatz des Siedlungswartes, des Komitees und aller engagierten Bewohnerinnen und Bewohner. Danke sehr!

Schwarzenburg

Auch in Schwarzenburg hat im 2016, für diese Siedlung eher unüblich, ein reger Mieterwechsel stattgefunden. Auch hier ist einmal mehr neu realisierter Wohnraum im Zentrum, unweit von Einkaufsläden, Banken und öffentlichen Verkehrsmitteln, Grund genug, das alte, traute Heim gegen ein neues einzutauschen. Diverse langjährige Mieter haben diese Chance genutzt und ihre gemütliche Wohnung in der Siedlung Schwarzenburg durch eine Neubauwohnung im Zentrum von Schwarzenburg getauscht. Trotz des regen Wechsels konnten die leer gewordenen Wohnungen umgehend neu vermietet werden. Dies auch dank der schönen Lage und dem speziellen Cachet, das diese Wohnungen aufweisen. Hinzu kommt, dass die Bewohner seit Herbst 2016 nun auch in den Genuss der neuen Fenster und Storen kommen. Wir sind überzeugt, dass die effiziente Heizanlage (2015 Anschluss an Fernwärmeverbund WETRAS) und die neuen Fenster sich inskünftig positiv auf den Wohnkomfort, den Energiekonsum und so auch auf die Heizkosten auswirken werden.

Uetikon

Obwohl auch im Berichtsjahr drei Wohnungswechsel in Uetikon zu verzeichnen waren, darf von einem ruhigen Jahr gesprochen werden. Im Frühjahr drängte sich die Revision weiterer Boiler auf, die je nach Zustand entweder ersetzt oder entkalkt wurden. Grossen Anklang fand die Sanierung des Treppenhauses inkl. Treppengeländer, Schwellen, Wohnungseingangstüren und LED-Leuchten.

Uetikon verfügt erfreulicherweise über einen grossen Umschwung. Die Pflege dieser Grünflächen, Hecken und Rabatten ist aufwendig – aber dank dem Einsatz unserer Hauswarte sind diese jederzeit tipptopp in Schwung. Besten Dank!

Le Comité du groupe a passé haut la main son baptême du feu lors de l'Assemblée des Délégués 2016 à Schwamendingen. Des associés Graphis venus de toute la Suisse ont une fois de plus eu l'occasion de se faire une idée du groupe d'habitation et ont apparemment apprécié à sa juste valeur le repas et le chapeau.

Sachant que quelques petits travaux d'entretien sont en suspens et que le nombre de déménagements se maintient dans des limites raisonnables, on en a profité pour poursuivre l'optimisation du groupe : éclairage plus étendu pour les entrées d'immeubles et les abris à vélos, verrouillages plus étendus dans les communs, voiles d'ombrage sur l'aire de jeux, dalles autour de la ventilation du parking souterrain. La garantie de 2 ans est arrivée à terme en automne et, à quelques exceptions près, toutes les affaires en suspens ont été bouclées.

Cependant, le groupe d'habitation ne doit pas son éclat à la seule réalisation de la nouvelle construction, mais également à l'engagement infatigable du concierge, du Comité et de tous les résidents. Merci beaucoup !

Schwarzenburg

Le groupe d'habitation de Schwarzenburg a connu en 2016 une rotation de locataires plutôt inhabituelle. Là aussi, la raison d'échanger son ancien logement familial contre un nouveau est due à la réalisation de nouveaux appartements au centre ville, à proximité des magasins, des banques et des transports en commun. Différents locataires de longue date ont saisi cette opportunité et échangé leur appartement confortable contre un logement tout neuf au centre de Schwarzenburg. Malgré ces départs, les appartements abandonnés ont rapidement retrouvé de nouveaux locataires. Ceci, grâce à la belle situation du groupe et du cachet spécial de ses appartements. S'y ajoute que les résidents jouissent aussi depuis l'automne 2016 de nouvelles fenêtres et de nouveaux stores. Nous sommes convaincus que l'installation d'un chauffage efficient (2015: raccord au réseau de chauffage à distance WETRAS) et les nouvelles fenêtres auront à l'avenir un effet positif sur le confort domestique, la consommation d'énergie et, ainsi, également sur les frais de chauffage.

Uetikon

On peut parler ici d'une année tranquille malgré, cette année aussi, les trois déménagements enregistrés. Une révision d'autres chauffe-eaux s'est imposée qui, selon leur état, ont été remplacés ou détartrés. L'assainissement de la cage d'escalier, y compris les rampes d'escaliers, les seuils, les portes d'entrée des appartements et de l'éclairage LED.

Uetikon profite d'un grand terrain et l'entretien des espaces verts, haies et plates-bandes prend du temps – mais le tout est dans un excellent état grâce à l'engagement de nos concierges. Merci beaucoup à eux !

Thalwil

Auch 2016 ging es in Thalwil sehr ruhig mit Wohnungswechseln zu. Umso reger gestaltete sich einmal mehr die Tätigkeit rund um den Unterhalt: Nachrüsten von Absturzsicherungshaken auf den Dächern, elektrische Installationen im Estrich (Sicherheit), LED-Leuchten im Treppenhaus, sämtliche Estrichboiler inkl. Isolationen ersetzt, sämtliche Oberteile der Verteilbatterien im Keller ersetzt, Holzsitzplatz revidiert, Garagentore ersetzt (Sicherheit).

Leider kam der ins Auge gefasste Genossenschaftsanlass nicht zustande. Wir sind aber guten Mutes, dass dies auch in Thalwil nur eine Frage der Zeit bleibt. Wir sind froh, in Thalwil auf einen unermüdlichen Hauswart und Helfer im Siedlungskomitee und unter den Bewohnern zurückgreifen zu können. Der Dank gebührt den Tägigen!

Zofingen

Trilogie

Sehr friedlich ist es in unserer neuen Siedlung in Zofingen zugegangen. Wir haben dies einem gelungenen Neubau, engagierten Hauswarten und Bewohnern zu verdanken, die sich offenbar sehr wohl in der Siedlung fühlen. Das Siedlungskomitee und seine tüchtigen Helfer haben sich für den Genossenschaftsgedanken sehr eingesetzt wie z.B. Neujahrsapéro, neuen Grillplatz gestaltet, Sommer-/Grillfest durchgeführt.

Trotz dieser rundum guten Voraussetzungen gestaltet sich auch hier die Wiedervermietung nicht ganz einfach. Erfreulicherweise konnten für die vier Wohnungswechsel Nachmieter gefunden werden.

Gotthelfstrasse

Auch unsere etwas ältere Siedlung an der Gotthelfstrasse kann auf ein ruhiges Jahr zurückschauen. Da wir die Malerwerkstatt und Malerlagerräume aufgelöst haben, konnten wir gegen Ende des Jahres eine der raren Garagen sowie einen Bastelraum wieder für die Vermietung bereitstellen.

Wir danken dem Siedlungskomitee, welches sowohl Hauswarte wie auch Verwaltung engagiert unterstützt, für seinen Einsatz, der auch diese Siedlung sehr gepflegt erscheinen lässt.

Zollikofen

Zollikofen hat ein eher ruhiges 2016 erlebt. Zwar waren etliche Wohnungswechsel zu verzeichnen, aber die Wiedervermietung konnte sichergestellt werden. Unser neuer Mitarbeiter, Herr Vlada Jovanov, hat sich gut eingearbeitet und wird von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Verwaltung geschätzt.

Thalwil

Cette année aussi, Thalwil a vécu une année paisible en matière de déménagement. Au contraire des activités d'entretien: installation de crochets anti-chute sur les toits, installation électriques (sécurité) dans le grenier, éclairage LED dans la cage d'escalier, remplacement de tous les chauffe-eaux, y compris l'isolation du grenier, remplacement de toutes les parties supérieures des batteries de répartitions dans la cave, et révision du coin de repos en bois, remplacement des portes de garage (sécurité).

La fête de coopérative prévue n'a malheureusement pas eu lieu. Mais nous sommes confiants que ce n'est qu'une question de temps pour en organiser une rapidement à Thalwil. Nous sommes heureux de pouvoir compter sur un concierge et des aides infatigables au sein du Comité de groupe, de même que sur les résidents. Un grand merci à toutes ces personnes actives!

Zofingen

Trilogie

L'année a été paisible dans notre nouveau groupe d'habitation à Zofingen. Nous le devons à une nouvelle construction très réussie, un concierge et des résidents engagés qui se sentent apparemment très bien dans ce groupe d'habitation. Le Comité de groupe et ses soutiens compétents se sont fortement engagés pour le concept de coopérative comme, p.ex., l'organisation de l'apéro du Nouvel An ou, après avoir conçu le nouvel emplacement de barbecue, la fête barbecue d'été.

Cependant, malgré ces bonnes conditions, la relocation des appartements ne s'avère pas si simple. Heureusement que des nouveaux locataires ont pu être trouvés pour les 4 appartements libérés.

Gotthelfstrasse

Notre groupe d'habitation un peu plus ancien à la Gotthelfstrasse peut se retourner sur une année très tranquille. Après avoir fermé l'atelier de peinture et l'entrepôt adjacent, nous avons pu mettre en location vers la fin de l'année l'un des rares garages, ainsi qu'un atelier de bricolage.

Nous remercions le Comité du groupe qui s'engage pour soutenir autant le concierge que l'administration et qui s'emploie à soigner l'apparence de ce groupe d'habitation.

Zollikofen

Zollikofen a vécu une année 2016 plutôt tranquille. Certes, le groupe a enregistré un grand nombre de déménagements, mais la relocation a pu être assurée. Notre nouveau collaborateur, Monsieur Vlada Jovanov, a bien pris ses marques et est apprécié et par les résidents et par l'administration.

Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)

Bern

Die Siedlung Bern hat im 2016 ein neues Heizsystem erhalten. Die Massnahme wurde nötig, da beim alten System, bei welchen das Heizöl durch unterirdische Leitungen zu den jeweiligen Häusern verteilt wurde, die Leitungsschutzrohre undicht wurden. Eine Bodenverschmutzung mit Öl wollten wir nicht riskieren. Diverse Studien haben dann gezeigt, dass das idealste System eine Gaszentralheizung mit einem siedlungsinternen Wärmeverbund ist. Dieses System ist so ausgelegt, dass es später an ein eventuelles künftiges Wärmeverbundnetz der Stadt Bern angeschlossen werden kann. Ebenfalls haben wir in Bern vier Velounterstände geschaffen. Die Kellerdecken wurden besser isoliert und momentan laufen noch die Dämmarbeiten der Estrichböden. Somit sind wir «isolationstechnisch» in Bern wieder auf einem guten Stand. Wir können durch diese Massnahmen 7,5 Tonnen Heizöl (oder eben jetzt das Äquivalent in Gas) unserer Umwelt und unseren Mieterinnen und Mietern zuliebe einsparen.

Brugg

Zurzacherstrasse

Unser Wettbewerb zum Ersatzneubau konnte im Januar 2016 erfolgreich juriert werden: Gewonnen haben Adrian Streich Architekten AG aus Zürich. Wir gratulieren herzlich! Die Graphis hat mit dem Büro Adrian Streich ein sehr wohnungsbauerfahrendes Büro erhalten. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Ebenfalls in der Jury vertreten war die Stadt Brugg sowie der Kanton, ist doch die heikle Lage an der Zurzacherstrasse sehr anspruchsvoll. Das Projekt sieht zwei spiegelverkehrte Gebäudegruppen vor. Diese orientieren sich einerseits zur Strasse und bilden andererseits einen grossen offenen und begrünten Hof. Das Projekt bietet der Graphis rund 43 Wohnungen von 1 bis 5,5 Zimmern. Die Graphis hat den Wettbewerb zusammen mit ihrer Nachbargenossenschaft SVEA durchgeführt. Die SVEA wird aber erst in einer späteren, zeitlich noch offenen Etappe ihr Projekt realisieren. An dieser Stelle bedanken wir uns bei der SVEA für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Es braucht in Brugg ein Quartierplanverfahren, um die rechtlichen Grundlagen für die neue Siedlung zu schaffen. Dieses ist am Laufen. Wir gehen momentan von einem Baustart Anfang 2019 aus.

Aarau / Rohr

Nach einem Jahr Bearbeitungszeit seitens der Behörden konnten wir per 26. September 2016 endlich die Baubewilligung entgegennehmen ... Natürlich wurde in dieser Phase emsig die Realisierung vorbereitet. Wir konnten eine vorgezogene Abbruchbewilligung erwirken und haben ab Mai 2016 bereits mit dem Rückbau der alten Siedlung begonnen.

Der Aushub und die Kanalisationen sind fertig. Nun laufen die Baumeisterarbeiten zur Erstellung der Kellergeschosse, Einstellhalle und der Treppenhäuser.

Projets (assainissements et nouvelles constructions de remplacement)

Berne

Le groupe d'habitation a reçu un nouveau système de chauffage en 2016. Cette mesure a été rendue nécessaire du fait que les gaines de protection de conduites de l'ancien système, dont le fioul qui était distribué individuellement par des conduites souterraines vers chaque im-meuble, commençaient à fuir. Nous n'avons pas voulu prendre le risque d'une pollution des sols. Différentes études ont ensuite montré que le système idéal serait un chauffage central au gaz chauffage couplé à un réseau de chauffage propre au groupe d'habitation. Ce système est conçu de manière à pouvoir être raccordé à un éventuel futur réseau de chauffage de la ville de Berne. Nous avons également réalisé 4 abris à vélos à Berne. Les plafonds des caves ont été isolés et les travaux d'isolation des sols de grenier sont encore en cours. Ce faisant, techniquement parlant, ce groupe est de nouveau à la pointe de l'isolation. Effet, ces mesures nous permettent d'économiser 7,5 tonnes de fioul (ou l'équivalent en gaz) au profit de notre environnement.

Brugg

Zurzacherstrasse

La mise en concours pour la nouvelle construction de remplacement a été évaluée avec succès en janvier: Adrian Streich Architekten AG est le bureau gagnant. Félicitations! Graphis a élu là un bureau possédant une sérieuse expérience dans la construction d'appartements. Nous nous réjouissons de notre future coopération.

La ville de Brugg et le canton étaient également représentés dans le jury. En effet, la situation de la Zurzacherstrasse est très complexe. Le projet prévoit deux groupes de bâtiments construits en miroir. Ils sont d'une part orientés vers la rue et forment d'autres part une vaste cours ouverte et verte. Le projet offre à Graphis près de 43 appartements de 1 à 5 pièces et demie. Graphis a organisé le concours avec SVEA, la coopérative voisine. La SVEA va réaliser son projet plus tard, lors d'une étape encore indéterminée. Nous adressons ici nos remerciements à la SVEA pour l'excellente collaboration.

À l'instar d'Allchwil, il est également nécessaire d'élaborer un plan directeur de quartier afin d'aménager les bases juridiques pour le nouveau groupe d'habitation. Cette procédure est en cours. Actuellement, nous envisageons un commencement des travaux début 2019.

Aarau / Rohr

Après une année de traitement des dossiers de la part des autorités, nous avons enfin reçu l'autorisation de construire en date du 26 septembre 2016... Nous avons bien entendu profité de cette phase pour préparer assidument la réalisation. Nous avons pu obtenir une autorisation de démolition préalable et avons commencé les travaux de démolition du vieux groupe d'habitation dès mai 2016.

Ebenfalls noch in diesem Jahr werden die Holzelemente aufgerichtet, sodass ab Herbst 2017 bereits das komplette Volumen der Siedlung aufgerichtet sein wird.

Ein Novum für die Graphis wird die Photovoltaikanlage sein. Ein Novum deshalb, da wir zum ersten Mal den erzeugten Strom in der Siedlung selber verbrauchen werden. Bis anhin haben wir diesen ins jeweilige Netz eingespielen. Wir freuen uns sehr auf unser tolles Projekt. Weiteres in der Infobroschüre.

Allschwil

Das Quartierplanverfahren ist am Laufen. Wir erwarten im Frühjahr 2017 die ersten Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung sowie dem Mitwirkungsverfahren. Wir haben eine ausgezeichnete Zusammenarbeit mit der Gemeinde Allschwil. So macht es Spass!

Zwischenzeitlich wird das Projekt weiterentwickelt. Alle Fachplaner sind bestimmt und arbeiten bereits an ersten fachspezifischen Fragen. Weitere Infos ebenfalls in der Infobroschüre.

Sollte alles rund laufen, erfolgt der Baustart per Anfang 2019.

Genf

Wie der geneigte Leser aus dem letzten Geschäftsbericht 2015 entnehmen konnte, hatte die ASLOCA Rekurs gegen unser Baugesuch zur Sanierung der Siedlung Genf erhoben. Nach zähen Verhandlungen ist es uns gelungen, eine Vereinbarung auszuhandeln. Die ASLOCA hat dann ihren Rekurs zurückgezogen.

Ab Mai 2016 wurden dann die Bauarbeiten begonnen. Das Gebäude Grand-Pré 10–20 ist nun bereits fertiggestellt. Beim Gebäude Grand-Pré 2–8 laufen die letzten Fertigstellungen. Nun wird Baulacre 5–11 an die Hand genommen, im Anschluss folgt Vidolet 5/7. Alle Arbeiten werden Ende 2017 abgeschlossen sein. Die Mieterinnen und Mieter sind zufrieden!

Schwarzenburg

Die Siedlung Schwarzenburg hat im 2016 neue Fenster und Storen erhalten. Die Massnahme war nötig, denn die alten Fenster liessen sich nicht mehr einregulieren und waren nicht mehr winddicht. Die Storen hatten diverse Schäden zu verzeichnen. Nun können unsere Mieterinnen und Mieter auch bei Bise wieder ihr Zuhause geniessen.

Le creusement et la canalisation sont terminés. Les travaux de gros œuvre pour la réalisation des soubassements, du parking souterrain et des cages d'escalier sont en cours. Les éléments de la structure en bois seront également érigés cette année de sorte que l'ensemble du volume du groupe d'habitation puisse être érigé à partir de l'automne 2017.

L'installation photovoltaïque sera une nouveauté pour Graphis. Une nouveauté, parce que, pour la première fois, nous allons consommer de l'énergie produite par nous-mêmes. En effet, nous avons alimenté jusqu'à présent le réseau correspondant avec cette énergie. Nous nous réjouissons énormément de ce super projet. Vous trouverez d'autres indications dans la brochure d'informations.

Allschwil

L'élaboration d'un plan directeur de quartier est en cours. Nous attendons les premières réponses des examens cantonaux préliminaires ainsi que de la procédure de participation. Nous jouissons d'une excellente collaboration avec la commune d'Allschwil. C'est un réel plaisir !

Nous poursuivons entretemps le développement du projet. Tous les planificateurs spécialisés ont été désignés et ils travaillent d'ores et déjà sur les premières questions spécifiques. Vous trouverez également d'autres indications dans la brochure d'informations. Si tout se passe bien, les travaux commenceront début 2019.

Genève

Ainsi que le lecteur attentif a pu l'apprendre dans le rapport de gestion 2015, l'ALSOCA avait déposé un recours contre notre demande de permis de construire concernant l'assainissement du groupe d'habitation de Genève. Il nous a été possible de conclure un accord après d'âpres négociations. ALSOCA a finalement retiré son recours.

Les travaux ont alors débuté en mai 2016. L'immeuble Grand-Pré 10-20 est terminé. L'immeuble Grand-Pré 2-8 est dans sa phase d'achèvement. C'est maintenant au tour de Baulacre 5-11, suivi, pour finir, de Vidollet 5/7. Tous les travaux seront terminés fin 2017. Les locataires sont satisfaits !

Schwarzenburg

Le groupe d'habitation Schwarzenburg a été équipé de nouvelles fenêtres en 2016. Cette mesure a été rendue nécessaire du fait que les fenêtres ne se laissaient plus régler correctement et n'étaient plus hermétiques. Les stores étaient endommagés. Dorénavant nos locataires peuvent à nouveau jouir de leur chez-soi quand souffle la bise.

Personnelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission ergaben sich per Delegiertenversammlung vom 17. Juni 2016 keine Änderungen.

Geschäftsleitung / Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2016 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Austritte: keine
Eintritte: Vlada Jovanov, per 1. Januar 2016,
Siedlungswart Zollikofen

Dienstjubiläen

10 Jahre

Mauerhofer Erich vollamtlicher Hauswart, Bern Eintritt 24.07.2006

5 Jahre

Wenzler Danielle Sachbearbeiterin Rechnungswesen Eintritt 01.07.2011
Bern

Rincon Severine nebenamtliche Hauswartin
Gerlaingen Eintritt 01.08.2011

Vescovi Marianna Liegenschaftsverwalterin Bern Eintritt 01.10.2011

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Personnel

Organes de la coopérative

Conseil d'Administration et Commission de contrôle de gestion

Il n'y a pas eu de changement au Conseil d'Administration et à la Commission de contrôle de gestion lors de l'Assemblée des Délégués du 17 juin 2016.

Direction/Administration

Du côté des employées et employés permanents, les changements ci-après sont à signaler en 2016 (plus de détails sous « Rapport de l'administration »):

Départs:	aucun
Entrée:	Vlada Jovanov, au 1 ^{er} janvier 2016, concierge du groupe Zollikofen

Ancienneté de service

10 ans

Mauerhofer Erich Concierge à plein-temps, Berne Entrée 24.07.2006

5 ans

Wenzler Danielle Spécialiste comptabilité Berne Entrée 01.07.2011

Rincon Severine Concierge à titre accessoire
Gerlafingen Entrée 01.08.2011

Vescovi Marianna Gérante immeubles Berne Entrée 01.10.2011

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

Totentafel 2016

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Allschwil	Koch Zeno	1937	08.02.2016
Arbon	Grolimund Ruth	1932	15.03.2016
	Peterer Walter	1926	12.07.2016
	Schöpfer Roland	1966	05.10.2016
Bern	Schori Willy	1931	14.01.2016
	Waldvogel Caspar Marianus	1920	25.01.2016
	Keller Katharina	1949	02.10.2016
Brugg	Lam Kha Sen	1953	06.02.2016
Freiburg	Genier Karin	1972	04.09.2016
Genf	Gubler Ernst	1921	30.01.2016
	Kung Liliane	1935	14.02.2016
	Peytrignet Liliane	1926	13.04.2016
	Chevey Gerbert	1931	31.08.2016
	Burger Christine	1934	05.10.2016
	Nollì Aline	1959	07.10.2016
Glattbrugg	Duttweiler Frieda	1923	06.10.2016
Schwamendingen	Perot Giorgio	1933	22.01.2016
Schwarzenburg	Hostettler Fritz	1920	16.04.2016
Thalwil	Roth Walter	1940	18.02.2016
Zollikofen	Beer Hans-Peter	1933	04.01.2016
	Gasche Anna Barbara	1922	26.03.2016
	Santschi Vreneli	1921	06.10.2016

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

Nécrologie 2016

Colonie	Nom et prénom	Année	décedée le
Allschwil	Koch Zeno	1937	08.02.2016
Arbon	Grolimund Ruth	1932	15.03.2016
	Peterer Walter	1926	12.07.2016
	Schöpfer Roland	1966	05.10.2016
Berne	Schori Willy	1931	14.01.2016
	Waldvogel Caspar Marianus	1920	25.01.2016
	Keller Katharina	1949	02.10.2016
Brugg	Lam Kha Sen	1953	06.02.2016
Fribourg	Genier Karin	1972	04.09.2016
Genève	Gubler Ernst	1921	30.01.2016
	Kung Liliane	1935	14.02.2016
	Peytrignet Liliane	1926	13.04.2016
	Chevey Gerbert	1931	31.08.2016
	Burger Christine	1934	05.10.2016
	Nollti Aline	1959	07.10.2016
Glattbrugg	Duttweiler Frieda	1923	06.10.2016
Schwamendingen	Perot Giorgio	1933	22.01.2016
Schwarzenburg	Hostettler Fritz	1920	16.04.2016
Thalwil	Roth Walter	1940	18.02.2016
Zollikofen	Beer Hans-Peter	1933	04.01.2016
	Gasche Anna Barbara	1922	26.03.2016
	Santschi Vreneli	1921	06.10.2016

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

Herr Hans Fahrner

Am 24. Dezember 2016 erreichte uns die traurige Nachricht vom Hinschied des ehemaligen Verwaltungsratsmitglieds Herrn Hans Fahrner.

Herr Fahrner nahm nach vielen Jahren in der GPK in den Jahren 1990 bis 1998 als Mietervertreter der Siedlung Thalwil im Verwaltungsrat Einsitz.

Die Zusammenarbeit mit Herrn Fahrner wurde im Gremium sehr geschätzt. Er vertrat seine Meinung stets überlegt und begründet, ohne je die Ziele der Graphis aus den Augen zu verlieren. Sein Engagement, das Fachwissen und die Fähigkeit, ganzheitlich über alle Siedlungen zu denken, waren sehr wertvoll.

Wir werden Herrn Hans Fahrner als vorbildlichen Genossenschafter und verlässlichen Kollegen in ehrendem Gedenken behalten.

Monsieur Hans Fahrner

Nous avons reçu le 24 décembre 2016 la triste nouvelle du décès de l'ancien membre du Conseil d'Administration, Monsieur Hans Fahrner.

Après de nombreuses années passées à la commission de contrôle de gestion, Monsieur Fahrner a, de 1990 à 1998, siégé au conseil d'administration en qualité de représentant des locataires du groupe d'habitation de Thalwil.

La collaboration avec Monsieur Fahrner était très appréciée au sein du comité. Il a toujours su défendre son avis de manière réfléchie et justifiée, sans pour autant jamais perdre de vue les objectifs de Graphis. Son engagement et sa capacité de réfléchir en englobant l'ensemble des groupes d'habitation ont toujours été précieux.

Nous allons garder en mémoire Monsieur Hans Fahrner comme associé exemplaire et comme collègue fiable.

Bilanz per 31. Dezember 2016

Bilan au 31 décembre 2016

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Aktiven/Actif						
Kassen/Caisse	3 526		3 974		-488	
Post- und Bankguthaben/ Avoir comptes postaux et comptes bancaires	5 185 648		5 932 858		-747 210	
Flüssige Mittel/Trésorerie	5 189 174	2,6	5 936 832	3,1	-747 658	-0,5
Forderungen gegenüber Mietern/ Créances à l'égard des locataires	66 442		53 433		13 009	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/ Créances résultant de ventes et de prestations de services	66 442	0,0	53 433	0,0	13 009	0,0
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme	2 023 362		1 876 149		147 213	
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme	2 023 362	1,0	1 876 149	1,0	147 213	0,0
Vorräte/Stocks	109 155		109 139		16	
Vorräte/Stocks	109 155	0,1	109 139	0,1	16	-0,0
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Actifs de régularisation	89 646		77 752		11 894	
Aktive Rechnungs- abgrenzungen/ Actifs de régularisation	89 646	0,0	77 752	0,0	11 894	0,0
Umlaufvermögen/ Actif Circulant	7 477 779	3,8	8 053 305	4,2	-575 525	-0,4

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Anteilscheine/ Parts sociales (banque raiffeisen)	200		200		0	
Wertschriften/ Titres cotés en bourse détenus à cour terme	5 622 423		5 411 154		211 270	
Finanzanlagen/ Immobilisations financières	5 622 623	2,9	5 411 354	2,8	211 270	0,0
Mobilien/Mobilier	8 015		13 071		-5 056	
Maschinen/Machines	7		11 578		-11 571	
Fahrzeuge/Véhicules	9 674		26 406		-16 732	
Mobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles mobiles	17 696	0,0	51 055	0,0	-39 359	-0,0
Anlagen im Bau/ Installations en construction	13 793 501		2 734 651		11 058 849	
Liegenschaften/Immeubles	236 372 278		234 945 385		1 426 893	
Abschreibungsbestand/ Amortissement des immeubles	-66 825 000		-61 120 000		-5 705 000	
Immobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles immeubles	183 340 779	93,3	176 560 036	92,9	6 780 742	0,4
Anlagevermögen/ Actif Immobilisé	188 981 098	96,2	182 022 445	95,8	6 958 653	0,4
Aktiven/Total actif	196 458 878	100,0	190 075 750	100,0	6 383 128	0

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Passiven/Passif						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	2 300 342	1,2	956 394	0,5	1 343 948	0,7
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à court terme	450 000		300 000		150 000	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à court terme	450 000	0,2	300 000	–	150 000	50,0
Erhaltene Anzahlungen/ Acomptes reçus	3 374 060		3 317 134		56 925	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme	3 374 060	1,7	3 317 134	1,7	56 925	–0,0
Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation	406 981		278 934		128 048	
Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation	406 981	0,2	278 934	0,1	128 048	–0,1
Kurzfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à court terme	6 531 383	3,3	4 852 462	2,6	1 678 921	0,8
Langfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à long terme	155 600 000		150 850 000		4 750 000	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme portant intérêt	2 206 630		2 586 385		–379 755	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à long terme portant intérêt	157 806 630	80,3	153 436 385	80,7	4 370 246	0,4

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / Autres dettes à long terme	25 315 186		25 314 342		844	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / Autres dettes à long terme	25 315 186	12,9	25 314 342	13,3	844	-0,4
Übrige langfr. Rückstellungen / Autres provisions à long terme	783 614		465 505		318 109	
Rückstellungen/Provisions	783 614	0,4	465 505	0,2	318 109	0,2
Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme	183 905 430	93,6	179 516 232	94,3	4 689 198	-0,7
Fremdkapital / Capitaux Etrangers	190 436 812	96,9	184 068 694	96,8	6 368 118	-0,1
Genossenschaftskapital / Capital social	5 405 500		5 404 000		1 500	
Genossenschaftskapital / Capital social	5 405 500	2,8	5 404 000	2,8	1 500	-0,0
Gesetzliche Gewinnreserve / Réserve légale issue du bénéfice	559 500		556 500		3 000	
Gesetzliche Gewinnreserve / Réserve légale issue du bénéfice	559 500	0,3	556 500	0,3	3 000	0,0
Gewinnvortrag / Report du bénéfice	2 556		2 131		425	
Jahresgewinn / Bénéfice de l'exercice	54 509		44 425		10 084	
Bilanzgewinn / Bénéfice au bilan	57 065		46 556		10 509	
Freiwillige Gewinnreserven / kumulierte Verluste / Réserves facultatives issues du bénéfice / pertes cumulées	57 065	0,0	46 556	0,0	10 509	0,0
Eigenkapital/Capitaux Propers	6 022 065	3,1	6 007 056	3,1	15 009	-0,0
Passiven/Total passif	196 458 878	100,0	190 075 750	100,0	6 383 128	0

Erfolgsrechnung 2016

Compte des résultats 2016

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Nettoerlös aus Vermietung/ Produits nets des locations	15 659 975		15 596 524		63 450	
Erlöse / Produits	15 659 975	99,2	15 596 524	99,3	63 450	0,1
Einschreibgebühren/ Taxes d'envois recommandés	10 950		11 700		-750	
Ertrag aus Honorar HBK und PVA/ Revenus d'honoraires DFCE (HBK) et installations PV	118 920		104 844		14 076	
Sonstige Erlöse / Autres produits	129 870	0,8	116 544	0,7	-750	0,1
Nettoerlöse aus Leistungen / Produits nets de prest. de services	15 789 844	100,0	15 713 068	100,0	62 700	-
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-3 441 520		-3 967 349		-525 829	
Unterhaltsaufwand / Coûts d'entretien	-3 441 520	-21,8	-3 967 349	-25,2	-525 829	3,5
Direkter Aufwand / Charges directes	-3 441 520	-21,8	-3 967 349	-25,2	-525 829	3,5
Bruttogewinn I / Benefice brut I	12 348 324	78,2	11 745 719	74,8	-463 128	3,5
Zinsaufwand (Hypotheken)/ Charges d'intérêt (Hypothéques)	-4 454 749		-4 324 275		130 474	
Bruttogewinn II / Benefice brut II	7 893 575	50,0	7 421 445	47,2	-332 654	2,8
Personalaufwand / Charges de personnel	-807 449		-607 336		337 296	
Raumaufwand / Charges de locaux	-4 027		-17 789		-13 762	

	2016		2015		Abweichung / Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren/ Assurances choses, droits et taxes	-328 437		-307 261		21 176	-
Energie- und Entsorgungsaufwand/ Charges d'énergie et évacuation des déchets	-172 939		-105 413		67 526	-
Informatikaufwand/ Charges d'informatique	-85 651		-49 987		35 665	-
Verwaltungsaufwand/ Charges d'administration	-389 766		-563 175		-173 409	-
Werbeaufwand/Publicité	-38 581		-17 976		20 605	-
Sonstiger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-9 557		-9 649		-92	-
Übriger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-1 836 407	-11,6	-1 678 586	-10,7	-295 004	-0,9
Betriebliches Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBTDA) / Résultat avant impôts et amortissements (RAIA)	6 057 168	38,4	5 742 858	36,5	-37 650	1,8
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles mobiles	-36 748		-76 214		39 466	
Abschreibungen auf immobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles immeubles	-5 705 000		-5 329 000		-376 000	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens / Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	-5 741 748	-36,4	-5 405 214	-34,4	336 534	-2,0
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT) / Résultat avant impôts (RAI)	315 420	2,0	337 645	2,1	-22 224	-0,2

	2016		2015		Abweichung / Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übriger Finanzaufwand/ Autres charges financières	-47 700		-39 380		8 320	
Finanzaufwand/ Charges financières	-47 700	-0,3	-39 380	-0,3	8 320	-0,1
Zinsertrag/Produits d'intérêts	89 497		120 014		-30 517	
Wertschriftergebnis/ Produits des titres	23 489		-157 179		180 668	
Finanzertrag / Produits finan- ciers	112 986	0,7	-37 165	-0,2	150 151	1,0
Betriebliches Ergebnis vor Steuern/ Résultat avant impôt	380 706	2,4	261 100	1,7	-119 606	0,7
Entnahme Fonds/ Prélèvements de fonds	105 000		105 000		-	
Zuweisungen Fonds/ Attributions à des fonds	-111 599		-153 981		42 382	
Veränderungen Fonds/ Variations de fonds	-6 599	-0,0	-48 981	-0,3	42 382	0,3
Veränderungen Fonds/ Variations de fonds	-6 599	-0,0	-48 981	-0,3	42 382	0,3
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand/ Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	-358 363		-32 217		-326 145	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag/ Produits exceptionnels, uniques ou hors période	63 694		20 107		43 587	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg / Résultats exceptionnels, uniques ou hors période	-294 669	-1,9	-12 110	-0,1	-282 559	-1,8

	2016		2015		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Jahresgewinn vor Steuern (EBT) / Benefice avant impôts (BAI)	79 439	0,5	200 009	1,3	-120 571	-0,8
Direkte Steuern/Impôts directs	-24 929	-0,2	-155 584	-1,0	-130 655	0,8
Jahresgewinn / Bénéfice de l'exercice	54 509	0,3	44 425	0,3	10 084	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 2016 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, 17. Februar 2017

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 2016 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 17 février 2017

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 2016 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, 17. Februar 2017

CZ/3

GFELLER + PARTNER AG

Salvatore Fasciana
Dipl. Treuhänderexperte
Zugelassener Revisionsexperte

o. 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 2016.

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

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

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

Berne, le 17 février 2017

CZ/3

GFELLER + PARTNER AG


Salvatore Fasciana
Expert-fiduciaire 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.

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 manœuvre légales existantes pour l'établissement du bilan et les évaluations. Pour bie 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.

Immobilisations corporelles :

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

**Angaben und Erläuterungen zu Positionen
der Bilanz und Erfolgsrechnung**

<i>Forderungen gegenüber Mietern</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
gegenüber Dritten	7 860	9 246
gegenüber Genossenschaften und Organen	58 582	44 187
Wertberichtigungen	0	0
 Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	 <hr/>	 <hr/>
	66 442	53 433
 <i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	 <i>2016 / CHF</i>	 <i>2015 / CHF</i>
Heiz- und Nebenkosten	1 868 838	1 744 979
Div. Guthaben bei SwissLife, PVS Graphis, VST	154 524	131 170
 Total übrige kurzfristige Forderungen	 <hr/>	 <hr/>
	2 023 362	1 876 149

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

<i>Anlagen im Bau (Sachanlagen)</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Rohr (Planungskosten)	4 347 120	1 642 581
Brugg (Planungskosten)	475 183	161 946
Genf (Planungskosten)	8 463 413	693 887
Lotzwil (Planungs- und Sanierungskosten)	0	0
Allschwil (Planungskosten)	363 868	225 072
Bern (Planungs- und Sanierungskosten)	143 917	11 165
 Total Anlagen im Bau	 <hr/>	 <hr/>
	13 793 501	2 734 651

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

<i>Créances envers les locataires</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
envers des tiers	7 860	9 246
envers les associés et envers les organes	58 582	44 187
corrections de valeur	0	0
Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	66 442	53 433

Autres créances à court terme

des frais de chauffage et des frais accessoires	1 868 838	1 744 979
Div. créances chez SwissLife, PVS Graphis, etc.	154 524	131 170
Total autres créances à court terme	2 023 362	1 876 149

Il s'agit en l'occurrence notamment des frais de chauffage et des frais accessoires incomptant 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.

<i>Immeubles en cours de construction (immobilisations corporelles)</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Rohr (coûts de planification)	4 347 120	1 642 581
Brougg (coûts de planification)	475 183	161 946
Genève (coûts de planification)	8 463 413	693 887
Lotzwil (coûts de planification et de rénovation)	0	0
Allschwil (coûts de planification)	363 868	225 072
Berne (coûts de planification et de rénovation)	143 917	11 165
Total immeubles en cours de construction	13 793 501	2 734 651

<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
gegenüber Dritten	2 265 523	923 201
gegenüber Genossenschaften und Organen	34 819	33 193
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>2 300 342</u>	<u>956 394</u>

<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Mietzinsvorauszahlungen	1 009 702	1 128 959
Heizkostenvorschüsse	2 364 358	2 188 175
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>3 374 060</u>	<u>3 317 134</u>

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

<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
gegenüber Dritten	366 981	238 934
gegenüber Genossenschaften und Organen	40 000	40 000
Total passive Rechnungsabgrenzungen	<u>406 981</u>	<u>278 934</u>

<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypotheken)	155 600 000	150 850 000
– gegenüber Dritten (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB)	45 400 000	40 350 000
– gegenüber Genossenschaften und Organen (CS, Bank Coop)	110 200 000	110 500 000
Übrige langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2 206 630	2 586 385
– gegenüber Dritten (Käutionen und Obligationen)	151 630	130 385
– gegenüber Genossenschaften und Organen (Obligationen)	2 055 000	2 456 000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	<u>157 806 630</u>	<u>153 436 385</u>

<i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
envers des tiers	2 265 523	923 201
envers les associés et envers les organes	34 819	33 193
Total dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	<u>2 300 342</u>	<u>956 394</u>

<i>Autres dettes à court terme</i>	<i>2015 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Paiements anticipés de loyer	1 009 702	1 128 959
Avances pour chauffage	2 364 358	2 188 175
Total autres dettes à court terme	<u>3 374 060</u>	<u>3 317 134</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>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
envers des tiers	366 981	238 934
envers les associés et envers les organes	40 000	40 000
envers des participations	0	0
Total Passifs de régularisation	<u>406 981</u>	<u>278 934</u>

<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Dettes bancaires à long terme – envers des tiers (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB)	155 600 000	150 850 000
– envers les associés et envers les organes (CS, Banque Coop)	45 400 000	40 350 000
Autres dettes à long terme portant intérêt – envers des tiers (cautions, prêts) – envers les associés et envers les organes (prêts)	110 200 000 2 206 630 151 630 2 055 000	110 500 000 2 586 385 130 385 2 456 000
Total dettes à long terme portant intérêt	<u>157 806 630</u>	<u>153 436 385</u>

<i>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
gegenüber Dritten (Fonds)	25 315 186	25 314 342
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	<u>25 315 186</u>	<u>25 314 342</u>

<i>Genossenschaftskapital</i>	<i>%</i>	<i>2016/CHF</i>	<i>%</i>	<i>2015/CHF</i>
Mieteranteile	88	4 731 800	87	4 717 800
Nichtmieteranteile	12	673 700	13	686 200
Total Genossenschaftskapital	100	<u>5 405 500</u>	100	<u>5 404 000</u>

<i>Unterhaltsaufwand</i>	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Personalaufwand (Betriebspersonal)	891 821	1 052 201
Unterhalt	2 549 699	2 915 148
Total Unterhaltsaufwand	<u>3 441 520</u>	<u>3 967 349</u>

<i>Zinsaufwand</i>	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Zinsaufwand	4 454 749	4 324 275
Total Zinsaufwand	<u>4 454 749</u>	<u>4 324 275</u>

Infolge Negativzinsen ist dieser Aufwand im Berichtsjahr angestiegen.

<i>Steueraufwand</i>	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Steueraufwand	24 929	155 584
Total Steueraufwand	<u>24 929</u>	<u>155 584</u>

Der Steueraufwand besteht aus bezahlten Steuerrechnungen bis zum 31. Dezember 2016. 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>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Autres dettes à long terme envers des tiers (fonds)	25 315 186	25 314 342
Total autres dettes à long terme	<u>25 315 186</u>	<u>25 314 342</u>

	%	<i>2016/CHF</i>	%	<i>2015/CHF</i>
Parts des associés locataires	88	4 731 800	87	4 717 800
Parts des associés non-locataires	12	673 700	13	686 200
Total capital social	100	<u>5 405 500</u>	100	<u>5 404 000</u>

	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Coûts d'entretien		
Charges de personnel (personnel d'exploitation)	891 821	1 052 201
Entretien	2 549 699	2 915 148
Total coûts d'entretien	<u>3 441 520</u>	<u>3 967 349</u>

	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Charges d'intérêts		
Charges d'intérêts	4 454 749	4 324 275
Total charges d'intérêts	<u>4 454 749</u>	<u>4 324 275</u>

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

	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Charges d'impôts		
Charges d'impôts	24 929	155 584
Total charges d'impôts	<u>24 929</u>	<u>155 584</u>

La charge fiscale se compose des factures d'impôts payées jusqu' au 31 décembre 2016. 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 compter à évaluer la charge fiscale avec prudence.

Nettoauflösung stille Reserven	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
Anzahl Mitarbeitende	<i>2016/Anzahl</i>	<i>2015/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>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Baurechtsvertrag der Liegenschaft Büro Bern hat eine Vertragsdauer bis Ende Februar 2069.	1 230 191	1 253 402
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaft (Buchwert)	183 340 779	176 560 036
Wertschriften	0	0

Dissolution nette de réserves latentes	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Dissolution nette déterminante de réserves latentes	0	0
Nombre d'employés	<i>2016/Nombre</i>	<i>2015/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>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Le contrat de superficie de l'immeuble abritant notre bureau de Berne a une durée contractuelle courant jusqu'à fin février 2069.	1 230 191	1 253 402
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété.	<i>2016/CHF</i>	<i>2015/CHF</i>
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise Valeur comptable des immeubles	183 340 779	176 560 036
Titres	0	0

Anleihensobligationen

Zinssätze/Fälligkeiten	2016–2018	2019–2021	2022–2024	Total
0–1 %	97 000	360 000	135 000	592 000
1–2 %	322 000	134 000	410 000	866 000
2–3 %	518 000	135 000	0	653 000
3–4 %	0	0	0	0
Total	937 000	629 000	545 000	2 111 000

Die Anleihensobligationen werden nicht öffentlich aufgelegt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2016 / CHF	2015 / CHF
Errichtung zusätzlicher Schuldbriefe Genf	–120 000	0
a.o. Zuwendung an PVS Graphis	–225 000	–30 000
Verschiedene unwesentliche Posten	–13 363	–2 217
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	 –358 363	 –32 217
 Subvention Lärmschutzwand (einmalig)	 48 597	
Verkauf Rasentraktor und Geschäfts- fahrzeug Maler (ausserordentlich)	6 232	
Verschiedene unwesentliche Posten	8 865	20 107
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	 63 694	 20 107
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	 –294 669	 –12 110

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag.

Emprunts par obligations

Taux/Echéances	2016–2018	2019–2021	2022–2024	Total
0–1 %	97 000	360 000	135 000	592 000
1–2 %	322 000	134 000	410 000	866 000
2–3 %	518 000	135 000	0	653 000
3–4 %	0	0	0	0
Total	937 000	629 000	545 000	2 111 000

Les emprunts par obligations ne sont pas émis publiquement.

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

	2016 / CHF	2015 / CHF
Frais pour des cédules hypothécaires Genève	-120 000	0
Attribution au fond de prévoyance Graphis	-225 000	-30 000
Divers postes de faible importance	-13 363	-2 217
 Total charges exceptionnelles, uniques ou hors période	 -358 363	 -32 217
 Subvention (unique)	 48 597	
Vente tracteur de jardinage et véhicule de service du peintre (exceptionnel)	6 232	
Divers postes de faible importance	8 865	20 107
 Total produits exceptionnels, uniques ou hors période	 63 694	 20 107
 Total résultats exceptionnels, uniques ou hors période	 -294 669	 -12 110

Événements importants survenus après la date du bilan

Pas d'événement important survenu après la date du bilan.

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Gewinn-/Verlustvortrag	2 556	2 131
Jahresgewinn/-verlust	54 509	44 425
Bilanzgewinn	57 065	46 556
 Total zur Verfügung der Delegiertenversammlung	 <hr/>	 <hr/>
	57 065	46 556
 Antrag des Verwaltungsrates	 <i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Bilanzgewinn	57 065	46 556
./. 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 %)	-50 000	-41 000
 Vortrag auf neue Rechnung	 <hr/>	 <hr/>
	4 065	2 556

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

A disposition de l'assemblée des délégués	<i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
report de bénéfice/perte	2 556	2 131
Bénéfice/perte	54 509	44 425
Bénéfice au bilan	57 065	46 556
 Total à disposition de l'assemblée des délégués	 <hr/>	 <hr/>
	57 065	46 556
 Proposition du conseil d'administration	 <i>2016 / CHF</i>	<i>2015 / CHF</i>
Bénéfice au bilan	57 065	46 556
./. 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 %)	-50 000	-41 000
 Report à nouveau	 <hr/>	 <hr/>
	4 065	2 556

Statistik / Statistique

Mitgliederbestand / Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2016	1058	84	1142
Abgänge/Départs	-86	-4	-90
Zwischentotal/ Total intermédiaire	972	80	1052
Zugänge/Arrivées	60	0	60
Per 31. Dez. 2016	1032	80	1112

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

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

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

Siedlung Colonne	Kt. GE	Läden Magasins	Büro Bur.	Bastel- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôts	Studio Salle polyval.	1 Schrifzimmer	2/2L pièces	2½ pièces	3/3L pièces	3½ pièces	4/4L pièces	4½ pièces	5 pièces	5½ pièces	Total Wohnungs- logements	Total Garages	Total Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage	Mopedplätze Pl. Parcage deux-roues
Genève I Gr. 3	2	4		4			62	59	44	2	30	14			121	20	60	60	64		
Genève II Gr. 10+20		GE															90			62	
Genève III/IV Baudaire	GE		3				32	48	48	16	16					160	36	51	51	38	
Genève/VIII Vidyloet	GE	5										16	8	8		32					
Fribourg	FR			2		10	1	1		36	1				49				29		
Bern	BE	1	3	4				33	33	15	30	12				123	24	43	11	10	
Bülitzberg	BE						4	3		7	21				14	49		57	27		
Loitzwil	BE	1	10	1						6		16	12			34			34	20	
Schwarzenburg	BE		10					1	2	11		12	4			30		25	7		
Zollikofen	BE							4	21	4	4	8			41		45	3			
Gefärfingen	SO	9						9	9	9	15				33		30	7			
Aletschwil	BL		2					12	12	18	6				48	10			6		
Brugg I Zürcherstr.	AG		1					2	6		16				24	21			1		
Brugg II Dähnenstr.	AG											28			28		34	16			
Rohr	AG	Abbruch ab 1.6.2016 (Ersatzneubau, Bezug geplant Frühjahr 2019)																			
Zofingen I Rotenbachstr.	AG	3		3				7	8		15				30		33		6		
Zofingen II Gatheliststr.	AG		1				4	1	7	8	11	4	1		36	8			6		
Glattbrugg	ZH		1					6	6	24	6	6			48	20		2	9		
Schödigen Ganten	ZH	2	6					1	25	41		28	13		108		101		15		
Thalwil	ZH	1		2				23	17	12	6	6	2		66	13	30	5	10		
Uetikon	ZH								6	12					18			11	14		
Arbon I Landauerstr.	TG								3	6					9				6		
Arbon II Brühlstr.	TG										8				8			2			
Arbon III Berglistr.	TG									6	6	4	2		18	6					
Arbon IV Rehweg	TG								4	4	8	4	4		24	8	48	12			
Chur	GR								2	6	8	6	2		24			20			
Total		7	9	45	17	3	46	24	233	148	182	251	113	152	33	69	166	591	355	64	

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2017 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2017	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	2 528 000 3 148 000 3 148 000 219 000		4 551
Arbon	I II III IV IV	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 43 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ Garage souterrain	1 767 000 1 463 000 1 653 000 1 673 000 1 912 000 1 937 000 1 242 000		1 293 698 1 761 3 059
Bern	1951	Ob. Aareggweg 17 Ob. Aareggweg 19 Ob. Aareggweg 21 Ob. Aareggweg 23 Ob. Aareggweg 25 Ob. Aareggweg 27 Ob. Aareggweg 29 Ob. Aareggweg 31 Ob. Aareggweg 33 Thormannmätteliweg 1 Thormannmätteliweg 3 Thormannmätteliweg 5 Thormannmätteliweg 7 Tiefenaustrasse 101 Tiefenaustrasse 103 Tiefenaustrasse 105 Tiefenaustrasse 107 Tiefenaustrasse 109 Einstellhalle/Garage sout. Einstellhalle/Garage sout.	1 750 000 1 560 000 1 560 000 1 165 000 1 560 000 1 165 000 1 165 000 1 560 000 1 165 000 2 080 000 1 165 000 1 560 000 1 170 000 1 750 000 2 080 000 2 080 000 2 080 000 1 950 000		13 892
			Total	9 043 000	4 551
			Total	11 647 000	6 811
			Total	30 645 000	13 892

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2017 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2017	Total	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Brugg I	1949	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 526 000 2 634 000 621 000		4 012	
	1967	Dahlenstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 627 000		3 499	
Brugg II	1972			Total	13 408 000	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. Einstellhalle/Garage sout.	2 255 900			
				Total	15 689 300	7 739
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	1 938 700 1 938 700		2 454	
				Total	3 877 400	2 454
Fribourg	1948	Rte de Bertrigny 22 Rte de Bertrigny 24 Rte de Bertrigny 26 Rte de Bertrigny 28 Rte de Bertrigny 30 Rte de Bertrigny 32	1 687 000 1 687 000 1 737 000 1 703 000 1 703 000 1 941 000		3 554	
				Total	10 458 000	3 554

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2017 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2017	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Gerlingen	1990 / 1992	Tiefmattistrasse 6 Tiefmattistrasse 8 Tiefmattistrasse 10 Tiefmattistrasse 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	1951	Grand-Pré 2–8	37 323 481	6 230	
II	1949	Grand-Pré 10–20	29 963 864	3 594	
III	1972	Einstellhalle/ Garage sout.	1 652 553	2 492	
IV	1952	Baulacre 5–11	35 185 242	4 572	
VIII	1955	Viollet 5–7	10 111 837	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	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/ Garage sout. Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnhstrasse 10	2 000 000 2 320 000 1 990 000 902 400 2 200 000 2 210 000 1 760 000	5 795	
	1986–88		Total	13 382 400	5 795

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2017 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2017	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Rohr	1950 Abbruch im Jahr 2016/ Démolition en 2016	Pilatusstrasse 4 Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Pilatusstrasse 10 Pilatusstrasse 12 Pilatusstrasse 14			-
					Total -
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	
	2014				Total 50 880 000
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
Thalwil	1951 1955 1951 1955	Bauackerweg 19–23 Albisstrasse 38–42 – inkl. Einstellh./Garage sout. Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	5 260 000 5 386 900 6 430 000 1 998 800	6 358	
					Total 19 075 700
					6 358

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2017 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2017	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	2 200 000 2 200 000	3 107	
Zofingen I	2012	Rottarstrasse 9 Rottarstrasse 11 Rottarstrasse 16 Rottarstrasse 18	0 3 492 000 4 168 000 2 984 000 1 091 000	3 870	
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8 Gotthelfstrasse 10 Gotthelfstrasse 12 Gotthelfstrasse 14 Garagentakte / Garages	1 815 000 1 603 000 1 603 000 1 815 000 270 000	4 035	
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	
					116 905
			Total 4 400 000	14 418 900	
			Total 18 841 000	7 905	

**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

Rivera Gèneve:

luca.ippoliti@rivera.ch

chloe.wittwer@rivera.ch

Homepage

www.graphis.ch

Druck auf chlorfrei gebleichtem Papier

Imprimé sur papier cellulose blanche sans chlore

