

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# Graphics

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation



2018

## **Umschlagbild/Image en couverture**

Ausschnitt der Siedlung Schwarzenburg/Vue partielle du groupe Schwarzenburg

## **Graphis-Siedlung Schwarzenburg in Zahlen/Groupe Schwarzenburg en chiffres**

Flächeninhalt der Parzellen: 5062 m<sup>2</sup>/Surface des parcelles: 5062 m<sup>2</sup>

Heckenweg 3/4/5/6/7

Baujahr 1984 – 1986

Année de construction 1984 – 1986

1 × 1-Zimmer-Wohnung/appartement

2 × 2-Zimmer-Wohnungen/appartements

11 × 3-Zimmer-Wohnungen/appartements

12 × 4,5-Zimmer-Wohnungen/appartements

4 × 5,5-Zimmer-Wohnungen/appartements

30 Wohnungen total/appartements total

25 Einstellhallenplätze/Places de parc couvertes

7 Autoabstellplätze/Places de parc extérieures

# Jahresbericht

# Rapport de gestion

2018

**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	40/41
Dienstjubiläen / Ancienneté de service	46/47
Totentafel / Nécrologie	48/49
Bilanz / Bilan	50
Erfolgsrechnung / Compte de résultats	54
Bericht der Geschäftsprüfungskommission / Rapport de la commission de gestion	58/59
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	60/61
Anhang / Annexe	62/63
Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns / Proposition du conseil d'administration sur l'utilisation du bénéfice comptable	74/75
Statistiken / Statistiques	76

# **Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative**

## **1. Verwaltungsrat / Conseil d'administration**

Präsident / Président	Aberegg Beat, Ortbühlweg 96E, 3612 Steffisburg <i>bis 30. Juni / jusqu'au 30 juin 2018</i>
	Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach <i>ab 1. Juli / dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018</i>
Vizepräsident / Vice-président	Lehmann Pierre, Grand-Pré 6, 1202 Genève
Mitglieder / Membres	Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil <i>ab 1. Juli / dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018</i>
	Ingold Beat, Dübendorfstrasse 145, 8051 Zürich Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg Wälchli Fritz, Schöneggstrasse 11, 8707 Uetikon <i>bis 30. Juni / jusqu'au 30 juin 2018</i>
Protokollführer / Secrétaire	Berger Heinz, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

## **2. Geschäftsführung / Direction**

Geschäftsführer / Directeur	Berger Heinz
Stv. Geschäftsführer / Directeur adjoint	Tschofen Michael
Büro Bern / Bureau de Berne	Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern Telefon 031/301 07 02 Fax 031/301 12 47
Webseite	<a href="http://www.graphis.ch">www.graphis.ch</a>
Büro Genève / Bureau de Genève	Privera SA (Mandatsträgerin / mandataire) Rte de Pré-Bois 20, 1215 Genève 15 Telefon 058/715 60 20 E-Mail: <a href="mailto:geneve@privera.ch">geneve@privera.ch</a>

## **3. Geschäftsprüfungskommission / Commission de gestion**

Präsident / Président	Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil <i>bis 30. Juni / jusqu'au 30 juin 2018</i>
	Elias Xara, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil <i>ab 7. September / dès le 7 septembre 2018</i>
Mitglieder / Membres	Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon Amalfi Fortunato, Dahlienstrasse 7A, 5200 Brugg <i>ab 1. Juli / dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018</i>

## **4. Revisionsstelle / Organe de révision**

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

# Gedanken des Präsidenten

## Wenn 1 + 1 mehr als 2 ergibt

Liebe Genossenschaftserinnen und Genossenschafter

Liebe Mieterinnen und Mieter

Seit 1. Juli 2018 ist es mir dank der Zustimmung der Delegierten vergönnt, die Graphis als Verwaltungsratspräsident in die Zukunft zu führen. Eine Aufgabe, welche mich mit grosser Freude, Stolz und vor allem mit grosser Verantwortung erfüllt. Seien Sie versichert, dass der Verwaltungsrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Verwaltung täglich ihr Bestes geben, um Ihnen allen preis-optimierten und modernen Wohnraum an attraktiven Lagen zur Verfügung stellen zu können.

Wohnraum in der Schweiz ist teilweise zu einem Luxusgut geworden. Gerade in grösseren Städten sind die Mietpreise nur noch für eine kleine Schar von Menschen bezahlbar. Dort, wo Arbeitsplätze vorhanden sind, sind auch die Preise für Mietwohnungen gestiegen (notabene bei sinkenden Zinsen). Diese Entwicklung hat viel damit zu tun, dass Angebot und Nachfrage im Mietwohnungsmarkt nicht mehr im Einklang stehen. Lange war die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher als das Angebot. Deshalb auch die nach wie vor rege Bautätigkeit schweizweit. Wer in Zürich, Basel oder Bern eine Mietwohnung neu vermieten kann, trifft auf teilweise deutlich mehr als 100 Interessenten. Nach der ökonomischen Logik muss entsprechend der Preis steigen. Und Wohnraum wird teilweise fast unbezahldbar. Um diesem Trend entgegenzuwirken, braucht es Genossenschaften wie die Graphis. Wir unterliegen keinem Konzept der Gewinnmaximierung, sondern wir sind in erster Linie dem Konzept des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Wir erachten es dementsprechend als unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vielmehr noch, wir wollen in Zukunft vor allem modernen und ressourcen-effizienten Wohnraum produzieren. Wir glauben an integrierte Wohnformen, wo sich Mieterinnen und Mieter nicht nur eine Siedlung teilen, sondern gemeinsam das Siedlungsleben aktiv mitprägen und so einen Mehrwert für alle generieren können. In diesem Sinne ergibt eben 1 + 1 nicht 2, sondern etwas mehr!

Die Zukunft bleibt spannend. Mittlerweile besitzt die Graphis mehr als 1250 Wohnungen in der ganzen Schweiz. Und diese Anzahl wird aufgrund der Neubauprojekte und der damit verbundenen Verdichtung weiter steigen. Damit steigen aber auch die Anforderungen an die Verwaltung. Zu diesem Zweck habe ich im vierten Quartal die Durchführung einer Arbeitsplatzbewertung angeordnet. Ziel dieser Analyse war es zu sehen, inwiefern die vorhandenen personalen Ressourcen und organisatorischen Strukturen für den heutigen und vor allem auch für den zukünftigen Arbeitsanfall gewappnet sind. Mithilfe externer Unterstützung wurden dabei beispielsweise mit allen Mitarbeitenden Interviews geführt, weiter wurde unsere Organisationsstruktur mit anderen ähnlichen

# **Propos du président**

## **Quand 1 plus 1 font plus de deux**

Chères et chers sociétaires,  
Chères et chers locataires,

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, avec l'aval des délégués, il m'est donné de mener la coopérative Graphis vers son futur en qualité de président du conseil d'administration. Une mission qui me procure joie, fierté et, plus que tout, me confère une grande responsabilité. Soyez assurés que le conseil d'administration, la commission de gestion et l'administration donnent jour après jour le meilleur d'eux-mêmes pour vous offrir des logements idéalement situés à des prix attractifs.

En Suisse, les espaces de vie sont en partie devenus un produit de luxe. Dans nos villes, en particulier, les loyers ne sont accessibles qu'à un groupe restreint de personnes. Là où le marché du travail se porte bien, les loyers ont pris l'ascenseur (et ce malgré une diminution des taux hypothécaires). Ce développement est lié à un décalage entre l'offre et la demande. Pendant des années, la demande pour des logement a été largement supérieure à l'offre, raison pour laquelle l'on a assisté à une activité de construction effrénée sur l'ensemble du territoire. Pour des offres de location à Zurich, Berne ou Bâle, il y a souvent largement plus de 100 candidatures. D'après la logique économique libérale, les loyers augmentent en conséquence.

Pour contrer cette tendance, des coopératives sur le modèle de Graphis sont incontournables. Nous ne sommes pas constraint à une maximisation des bénéfices, mais nous engageons pour une vision de la construction de logements à but non lucratif. En conséquence, notre mission centrale est la mise à disposition de logements à prix abordables. Plus encore, nous voulons à l'avenir proposer des logements modernes et efficents en terme de ressources. Nous croyons à des formes d'habitat intégré, dans lesquelles les locataires ne se partagent pas seulement des immeubles, mais contribuent à la vie coopérative, générant ainsi une plus-value pour toutes et tous. C'est dans ce sens que 1 plus 1 ne font pas 2, mais un peu plus !

Le futur s'annonce passionnant. Entretemps, la coopérative Graphis possède plus de 1250 logements à travers la Suisse. Ce chiffre va augmenter à la faveur des projets de reconstruction et de la densification qui en résulte. Cela pose des exigences nouvelles pour l'administration, raison pour laquelle j'ai fait procéder, au quatrième trimestre, à une évaluation des postes de travail. Le but était de mettre en évidence les ressources en personnel et la structure de l'organisation et d'en vérifier l'adéquation avec la charge de travail actuelle et surtout future. Avec un soutien externe, des entretiens ont par exemple été menés avec tous les collaboratrices et collaborateurs, l'organigramme a été comparé avec

Organisationseinheiten verglichen etc. Das Resultat dieser Arbeitsplatzbewertung hat uns nun geholfen, einige organisatorische Mängel zu beheben und eine zusätzliche Bewirtschaftungsstelle zu bewilligen. Mit grosser Freude durfte ich jedoch auch feststellen, dass die Graphis-Mitarbeitenden eine enorm hohe Identifikation mit der Graphis zeigen. Somit bin ich nun vollends überzeugt, dass wir für die Zukunft gut gewappnet sind.

«Wer selbst kein Ziel hat, arbeitet automatisch für die Ziele anderer.» Dieses Zitat, dessen Herkunft unbekannt ist, unterstreicht meine Ambitionen als Verwaltungsratspräsident der Graphis. Deshalb wurde auch im 2018 eine Strategieüberprüfung in Angriff genommen, um die Zielsetzungen für die nächsten Jahre zu schärfen. Nur wenn wir uns im Klaren darüber sind, auf welche strategischen Schwerpunkte wir uns fokussieren wollen, können wir uns und unsere Projekte voll und ganz darauf ausrichten. Damit vermeiden wir eine Verzettelung und ein richtungsloses Handeln.

### **Dankeswort**

Was sich hier wie eine Floskel anhört, kommt jedoch von Herzen. Die zuweilen intensive und jederzeit fruchtende Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission, der Geschäftsleitung und den Siedlungskomitees macht enorm Freude. Äusserst gut war ebenfalls die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Verwaltung in Bern sowie mit unserem in den Siedlungen tätigen voll- und nebenamtlichen Betriebspersonal. Ihr täglicher Einsatz kann gar nicht genug gelobt werden!

Ihr Präsident  
Marco Fumasoli

des organisations similaires... Cette analyse nous a aidé à corriger certains défauts organisationnels et à autoriser la création d'un poste de gestionnaire. Parallèlement et à ma grande joie, j'ai pu constater à quel point les collaboratrices et collaborateurs s'identifient avec la coopérative Graphis. Je suis donc persuadé que nous sommes pleinement armés pour le futur.

«Ceux qui n'ont pas d'objectif travailleront pour ceux qui en ont»

Cette citation, de source inconnue, souligne mes ambitions en qualité de président du conseil d'administration Graphis. Dans ce sens, une analyse stratégique a débuté en 2018, afin d'affûter les objectifs pour ces prochaines années. Ce n'est qu'en clarifiant les centres de gravités sur lesquels nous voulons nous concentrer, que nous pourrons mener efficacement nos projets. Nous éviterons ainsi de disperser nos forces et de nous égarer.

### **Quelques mots de remerciement**

Ce qui apparaît comme une phrase creuse vient cependant du coeur. La coopération parfois intensive et à chaque fois fructueuse avec les collègues du conseil d'administration, de la commission de gestion, de la direction et les comités des groupes d'habitation procure beaucoup de plaisir. La coopération avec les collaboratrices et collaborateurs de l'administration à Berne ainsi qu'avec les personnels dans les groupes d'habitation a également été excellente. Leur engagement, jour après jour, ne peut faire l'objet d'assez de louanges.

Votre président  
Marco Fumasoli

# Bericht aus der Verwaltung

## Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2018 der Verwaltung verschafft Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Geschäftstätigkeit.

Das Tagesgeschäft im Berichtsjahr 2018 stand unter dem Einfluss vom Bezug unserer neuesten Siedlung in Aarau (Rohr) mit insgesamt 44 Wohnungen und von den in Bearbeitung stehenden Ersatzneubauten Brugg und Allschwil. Während in Aarau (Rohr) die Mieter die neu erstellten schönen Wohnungen mit grossem Elan und Vorfreude bezogen, war die Stimmung in Brugg und Allschwil wegen des bevorstehenden Abbruchs getrübt. Es waren viele Mieterwechsel zu bewältigen. Einige Mietverhältnisse wurden beendet, die Jahrzehnte gedauert hatten. Das geht nicht, ohne ein wenig Wehmut zu spüren.

## Arbeitsplatzbewertung

Im Auftrag des Verwaltungsratspräsidenten hat die Geschäftsleitung eine Arbeitsplatzbewertung vornehmen lassen. Es ging darum, die Organisation, die Funktionen, Aufgaben, Stellenbeschriebe, Arbeitsbedingungen usw. von einer externen Firma anschauen zu lassen. Es interessierte, wo die Graphis bei der Gesamtüberprüfung dieser Themen steht und wo allenfalls Anpassungen für die Zukunft vorgenommen werden müssen.

Die Arbeitsplatzbewertung beinhaltete folgende Schwerpunkte (nicht abschliessend):

- Analyse (wer macht was wie)
- Dokumentenanalyse und Interviews mit allen Mitarbeitenden
- Stärken aus Mitarbeitendensicht
- Handlungsempfehlungen aus Mitarbeitendensicht
- Organisationsstruktur (Organigramm) prüfen und allenfalls anpassen
- Stellenbeschreibungen prüfen/anpassen
- Anstellungsbedingungen: Analysieren, Kriterien bestimmen
- Handlungsempfehlung aus externer Sicht
- Umsetzungsplanung

Aufgrund der Interviews ergab sich folgende Ausgangslage:

- Sehr hohe Identifikation mit der Graphis aller Mitarbeitenden (Herzblut)
- Sehr hohe Dienstleistungsbereitschaft
- Insgesamt knappe personelle Ressourcen, vor allem im Bauwesen und in der Bewirtschaftung, dadurch sehr hohe Arbeitsbelastung

# Rapport de l'administration

## Introduction

Le présent rapport pour l'année 2018 vous fournit un aperçu de la coopérative et de la marche de ses affaires.

Les affaires courantes en 2018 ont été marquées par l'ouverture à la location et de l'emménagement de notre groupe d'habitation d'Aarau (Rohr), avec ses 44 logements au total, ainsi que les projets de reconstruction en cours à Brugg et Allschwil. Alors qu'à Aarau (Rohr) les locataires ont emménagé dans leurs nouveaux logements avec beaucoup de plaisir et d'élan, le climat à Brugg et Allschwil était troublé par la démolition imminente. Il a fallu gérer beaucoup de changements de locataires. Certains baux ont pris fin après des décennies de location: cela ne se passe pas sans un peu d'amertume.

## Evaluation des postes

Sur mandat du président du conseil d'administration, la direction a procédé à une évaluation des postes de travail. Il s'agissait de faire analyser la structure, les fonctions, les missions, les cahiers des charges, les conditions de travail,... par un expert externe. Le but était de déterminer la situation de la coopérative Graphis par rapport à ces thématiques et de procéder à des adaptations pour le futur, là où cela est nécessaire.

L'évaluation a porté sur les points suivants (liste non-exhaustive):

- Analyse (qui fait quoi et comment)
- Analyse des flux documentaires et entretien avec l'ensemble du personnel
- Points forts relevés par le personnel
- Améliorations suggérées par le personnel
- Analyse de l'organisation (organigramme) et adaptation si nécessaire
- Vérification/adaptation des cahiers des charges
- Conditions de travail: analyse et définition des critères d'appréciation
- Actions recommandées, vu de l'extérieur
- Planification de la mise en œuvre

Les entretiens ont mis en évidence la situation suivante:

- Identification forte de l'ensemble du personnel à la coopérative Graphis
- Très haut degré d'engagement
- Charge de travail très élevée, en particulier dans les secteurs gestion immobilière et construction, imputable à un manque de personnel

Die wichtigsten Handlungsempfehlungen lauteten wie folgt  
(nicht abschliessend):

1. Rekrutierung einer Person (80–100 %) als LeiterIn Bewirtschaftung (zusätzliche Stelle)
2. Geschäftsleitung mit LeiterIn Bewirtschaftung ergänzen; Verwaltungspräsident zieht sich auf die strategische Führung der Graphis zurück.
3. Anpassen der Organisationsstruktur auf die zukünftigen Herausforderungen
4. Anpassungen bei den Arbeitsbedingungen

Das Resultat dieser Arbeitsplatzbewertung sowie die Handlungsempfehlungen wurden in den beiden Gremien Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission behandelt und die Geschäftsleitung wurde beauftragt, die entsprechenden Massnahmen ab Beginn des Jahrs 2019 umzusetzen.

## **Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission**

### *Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat hat an diversen Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Finanzplanung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaftern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte usw.). Zusätzlich war im 2018 die Strategieüberprüfung der Graphis ein Thema, welches viel Zeit in Anspruch nahm. Das Thema ist noch nicht abschliessend bearbeitet, Informationen sind für die Siedlungsversammlungen 2019 geplant.

### *Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission*

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben wie jedes Jahr im Februar 2019 in der Geschäftsstelle in Bern geprüft, ob die Geschäftstätigkeit statutenkonform abgewickelt wurde. Zuhanden der Delegiertenversammlung hat die Geschäftsprüfungskommission einen Bericht erstellt. Die GPK war und ist überdies im Strategieprozess involviert und leistet wertvolle Unterstützung.

## **Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission**

### **Demission des Verwaltungsratspräsidenten Beat Aberegg**

Eine ganz entscheidende Änderung fand 2018 im Wechsel des Verwaltungsratspräsidenten statt. Der Präsident Beat Aberegg trat nach 33 Jahren im Verwaltungsrat, davon 10 Jahre als Präsident, zurück. Als Beat Aberegg 2008 als Verwaltungspräsident gewählt wurde, war er schon seit über 20 Jahren Mitglied dieses Gremiums. Das erwies sich als sehr wertvoll, verfügte er doch bereits über hervorragende Kenntnisse der Graphis. Nichts musste erklärt werden. Die enge Zusammenarbeit mit Beat Aberegg basierte von Beginn weg auf grossem Vertrauen und gegenseitigem Respekt. In all den Jahren haben wir Beat Aberegg

Les recommandations principales concernent (liste non-exhaustive) :

1. Engagement d'un-e collaborateur-trice (80–100 %) responsable du secteur gestion immobilière (poste nouvellement créé)
2. Intégrer cette personne dans l'équipe de direction, le président du conseil d'administration se concentrant dorénavant sur la conduite stratégique de la coopérative.
3. Adaptation de l'organisation pour faire face aux défis futurs
4. Adaptation des conditions de travail

Le résultat de l'évaluation des postes, ainsi que les recommandations, ont été traités en conseil d'administration et commission de gestion. La direction a été mandatée pour mettre en œuvre les mesures dès le début de l'année 2019.

### **Conseil d'administration et commission de gestion**

Le conseil d'administration a traité des affaires courantes lors de plusieurs séances et a pris des décisions importantes (approbation du budget, rapport financier annuel, planification financière, admissions et exclusions de sociétaires, planification du personnel, projets de rénovation, projets de construction, etc.). De plus, une révision stratégique était au programme en 2018, qui a exigé beaucoup de temps. Ce point n'est pas encore définitivement traité et des informations supplémentaires seront fournies lors des assemblées de groupe.

### *Activité de la commission de gestion*

Les membres de la commission de gestion, qui assistent régulièrement aux séances du conseil d'administration, ont vérifié en février 2019 que les activités de l'administration ont été menées conformément aux statuts. La commission de gestion a rédigé son rapport annuel à l'intention de l'assemblée des délégués. La commission de gestion est en outre impliquée dans le processus de réflexion stratégique et y offre un soutien précieux.

### **Mutations dans le conseil d'administration et la commission de gestion**

#### **Démission de Beat Aberegg, président du conseil d'administration**

L'année 2018 a vu une mutation essentielle à la tête du conseil d'administration. Beat Aberegg, au terme de 33 ans passés au conseil d'administration dont 10 en qualité de président, s'est retiré. Lors de son élection à la présidence du conseil d'administration en 2008, il était déjà membre de cet organe depuis 20 ans. Son excellente connaissance de la coopérative Graphis a été très précieuse, rendant de longues explications caduques. La coopération étroite avec Beat Aberegg était d'entrée fondée sur une grande confiance et un respect mutuel. Toutes ces années, nous avons éprouvé Beat Aberegg non seulement comme un excellent professionnel, mais également comme une personne dotée de hautes compétences sociale et de bon sens.

nicht nur als hervorragenden Fachmann erlebt, sondern auch als einen feinen Menschen mit hoher Sozialkompetenz und mit gesundem Menschenverstand.

Wir alle wissen, was Beat Aberegg für die Graphis geleistet hat. Es ist auch sein Verdienst, dass die Graphis heute so hervorragend dasteht und bei Behörden und Banken, bei Unternehmern der Baubranche und den Genossenschaftern einen guten Ruf hat. Er hat die Graphis nachhaltig geprägt!

Wir danken Beat Aberegg für die geleistete grosse Arbeit und für den unermüdlichen Einsatz für die Graphis ganz herzlich und wünschen ihm für die weitere Zukunft alles Gute und beste Gesundheit.

### **Neuer Verwaltungsratspräsident Marco Fumasoli**

Es kann wohl als Glücksfall für die Graphis bezeichnet werden, dass in der Person von Marco Fumasoli die Nachfolge für das anspruchsvolle Amt des Verwaltungsratspräsidenten geregelt werden konnte. Marco Fumasoli ist den allermeisten Genossenschaftern und Genossenschaften bereits bekannt, nimmt er doch schon seit vier Jahren im Verwaltungsrat Einstitz. Als Finanzexperte mit Immobilienkenntnissen und Vermögensverwalter ist er geradezu prädestiniert, die Graphis in der Phase, wo sie sehr viel Geld investiert, zu führen. Marco Fumasoli wurde an der Delegiertenversammlung vom 9. Juni 2018 zum Verwaltungsratspräsidenten gewählt.

### **Austritt von Verwaltungsratsmitglied Fritz Wälchli**

Mit Fritz Wälchli trat am 30. Juni 2018 aus Gründen der Alterslimite ein weiteres Verwaltungsratsmitglied zurück.

20 Jahre hat sich Fritz Wälchli im obersten Gremium und in der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis engagiert. Sein Fachwissen als Architekt war für die Graphis sehr wertvoll. Bei den Neubauprojekten Zofingen, Schwamendingen, Aarau-Rohr, Allschwil und Brugg, welche alle mittels Wettbewerbsverfahren gekürt wurden, war er in der Funktion als Jurymitglied aktiv beteiligt und hat auch dort seine langjährigen Erfahrungen im Bauwesen einfließen lassen.

Für dies alles danken wir Fritz Wälchli bestens. Verbunden mit unserem herzlichsten Dank und den besten Wünschen für die Zukunft sagen wir «Auf Wiedersehen» bis zum nächsten Mal, spätestens an der nächsten Delegiertenversammlung.

Fritz Wälchli wurde per 1. Juli 2018 ersetzt durch Peter Degen, welcher bisher das Amt als Präsident der Geschäftsprüfungskommission innehatte und nun Einstitz im Verwaltungsrat genommen hat.

Nous savons ce que Beat Aberegg a apporté à la coopérative Graphis. Si cette dernière est aujourd’hui aussi solide, si elle a une réputation aussi haute auprès des banques, des autorités et des entrepreneurs, c’est à lui que nous le devons. Il a marqué durablement la coopérative Graphis!

Nous remercions chaleureusement Beat Aberegg pour son énorme travail et son engagement sans faille pour la coopérative Graphis et formulons nos meilleurs vœux pour le futur.

#### **Marco Fumasoli, nouveau président du conseil d'administration**

Que Marco Fumasoli ait pu assurer la relève au poste exigeant de président du conseil d'administration constitue une coïncidence heureuse. La majorité des sociétaires connaissent déjà Marco Fumasoli, depuis plusieurs années membre du conseil d'administration. En sa qualité d'expert financier dans le domaine immobilier et de gestion de patrimoine, il est le candidat idéal pour mener la coopératives Graphis, à un moment où celle-ci procède à de grands investissements. Marco Fumasoli a été élu au poste de président du conseil d'administration lors de l'assemblée de délégués de 9 juin 2018.

#### **Retrait de Fritz Wälchli, membre du conseil d'administration**

Fritz Wälchli s'est engagé pendant 20 ans au plus haut niveau de la coopérative Graphis. Ses connaissances professionnelles d'architecte ont été précieuses. Lors de l'attribution des projets de reconstructions sur concours de Zofingue, Schwamendingen, Aarau-Rohr, Allschwil et Brugg, il a été actif en qualité de membre du jury, faisant valoir sa longue expérience dans le domaine de la construction.

Nous remercions chaleureusement Fritz Wälchli pour son engagement, lui adressons nos meilleurs vœux pour le futur et espérons le revoir au plus tard à l'occasion de la prochaine assemblée des délégués.

Le siège laissé vacant par Fritz Wälchli a été repris le 1<sup>er</sup> juillet 2018 par Peter Degen, jusque-là président de la commission de gestion.

## **Wechsel in der Zusammensetzung und im Präsidium der Geschäftsprüfungskommission**

Der Wechsel von Peter Degen vom Präsidium der GPK in den VR per 1. Juli 2018 hatte natürlich Auswirkungen auf die Geschäftsprüfungskommission. Neu übernahm Frau Xara Elias, bereits etliche Jahre Mitglied dieses Gremiums, das Präsidium der GPK. Als Ersatz für Peter Degen wurde Herr Fortunato Amalfi per 1. Juli 2018 in die GPK gewählt.

## **Verwaltung/Geschäftsleitung**

Die Verwaltungstätigkeit verlief normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blieb unverändert hoch und bescherte arbeitsreiche Tage. Das umfangreiche Tagesgeschäft, der Neubezug der Siedlung Aarau-Rohr im September 2018 sowie die Vorarbeiten im Hinblick auf den Abbruch der beiden Siedlungen in Brugg und Allschwil im Frühjahr 2019 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 rechtzeitig bewältigt werden.

## **Personelles bei den Mitarbeitenden**

Auf der Geschäftsstelle haben wir folgenden Wechsel zu verzeichnen:

### **Austritt von Samuel Flükiger**

Im August 2015 trat Herr Samuel Flükiger in der Funktion eines Bauherrenvertreters in die Graphis ein. Er hat uns nach rund zweieinhalb Jahren per 31. März 2018 verlassen, um ausserhalb der Graphis eine neue Herausforderung in der Projektentwicklung eines namhaften Schweizer Immobilieneigentümers anzunehmen. Wir danken ihm für seine wertvolle Arbeit bestens und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

### **Eintritt von Marianne Wägeli**

Am 1. März 2018 hat Marianne Wägeli ihre Arbeit als Bauherrenvertreterin aufgenommen. Sie übernahm das Aufgabengebiet von Samuel Flükiger. Nach einer Berufslehre als Hochbauzeichnerin hat sie 1991 das Diplom zur Architektin HTL erlangt. Seit 1991 ist Frau Wägeli als Architektin tätig und hat somit viel Erfahrung sammeln können. Sie hat sich in den vergangenen Monaten erfolgreich in das Aufgabengebiet der Bauherrenvertretung eingearbeitet und ist für die Graphis eine wichtige Stütze geworden. Im Team hat sie sich bestens eingefügt.

## **Changement à la commission de gestion**

Le passage de Peter Degen au conseil d'administration au 1<sup>er</sup> Juillet 2018 a naturellement entraîné des mutations au sein de la commission de gestion. Xara Elias, membre depuis plusieurs années de cet organe, en a pris la présidence. En remplacement de Peter Degen, Fortunato Amalfi a été élu à la commission de gestion au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

## **Administration / Direction**

L'activité administrative s'est déroulée normalement. La charge de travail des collaborateurs et collaboratrices est restée en permanence élevée et s'est soldée par des journées bien remplies. Les affaires courantes complexes, l'emménagement du groupe d'habitation d'Aarau-Rohr en septembre 2018, ainsi que les travaux préparatoires aux démolitions des deux groupes d'habitation de Brugg et d'Allschwil ont significativement affecté le volume de travail de l'administration.

Grâce à un grand engagement et une très bonne coopération avec le conseil d'administration, la commission de gestion et les comités des groupes d'habitation, ces tâches ont été accomplies à temps.

## **Changements au niveau du personnel**

Au siège, les changements suivants ont eu lieu:

### **Démission de Samuel Flükiger**

En août 2015, Samuel Flükiger est entré en fonction à la coopérative Graphis en qualité de représentant du maître d'ouvrage. Il nous a quitté après 2 années ½ au 31 mars 2018, pour relever un nouveau défi dans le développement de projets auprès d'un propriétaire de biens immobiliers suisse renommé. Nous le remercions pour son travail de valeur et lui souhaitons plein succès pour le futur.

### **Entrée en fonction de Marianne Wägeli**

Marianne Wägeli est entrée en fonction en qualité de représentante du maître d'ouvrage le 1<sup>er</sup> mars 2018. Elle a repris le domaine d'activité de Samuel Flükiger. Après un apprentissage de dessinatrice en génie civil, elle a obtenu le diplôme d'architecte ETS en 1991. Marianne Wägeli exerce le métier d'architecte depuis 1991 et a ainsi acquit une grande expérience. Ces derniers mois, elle s'est investie avec succès dans la tâche de représentation du maître d'ouvrage et est devenue un pilier important de la coopérative Graphis. Elle s'est très bien intégrée dans l'équipe.

Beim Betriebspersonal gibt es verschiedene personelle Wechsel.

### **Austritt von Vlada Jovanov**

Per 31. August 2018 hat uns Vlada Jovanov, hauptamtlicher Siedlungswart in Zollikofen, verlassen, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen. Wir danken Herrn Jovanov für das Engagement. Für die Zukunft wünschen wir ihm alles Gute und gute Gesundheit.

### **Eintritt von Ivo Schildknecht**

Am 1. September 2018 hat Ivo Schildknecht seine Arbeit als Siedlungswart / Reparateur «Mittelland» aufgenommen. Nach einer Berufslehre als Koch hat er sich in Hauswirtschaft und Hauswartungen weitergebildet und wird im Verlaufe des 2019 die Ausbildung zum Hauswart mit eidg. Fachausweis abschliessen. Er hat sich in den vergangenen Monaten erfolgreich in das Aufgabengebiet der verschiedenen Siedlungen eingearbeitet und ist für die Bewirtschaftung eine wichtige Stütze geworden. Im Graphis-Team hat er sich bereits bestens eingefügt.

### **Wohnungswechsel**

2018 wurden 165 Wohnungswechsel verzeichnet. Das bedeutet, dass 13.19 % (1'251 = 100 %) der Wohnungen eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter erhalten haben. Die Anzahl der Kündigungen wird durch die Ersatzbauprojekte in Brugg und Allschwil wesentlich beeinflusst.

2017 = 152 Wohnungswechsel	12,15 %
2016 = 176 Wohnungswechsel	13,75 %
2015 = 163 Wohnungswechsel	12,79 %
2014 = 144 Wohnungswechsel	12,28 %
2013 = 101 Wohnungswechsel	8,84 %

### **Leerwohnungsbestand bei der Graphis**

Der Leerwohnungsbestand hat sich wiederum 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 zwei Mieter wegen Verletzung der Wohnsitzpflicht und eine Mieterin wegen fehlender Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn aus der Genossenschaft ausschliessen und die Mietverhältnisse auflösen. Zudem mussten aus statutarischen und mietrechtlichen Gründen die noch verbleibenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter in den von Abbrüchen betroffenen Siedlungen Brugg und Allschwil aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, um im Anschluss daran die Mietverhältnisse auflösen zu können.

Die betroffenen Personen aus den Siedlungen Brugg und Allschwil sind aber jederzeit wieder als Mitglieder der Graphis willkommen. Der Ausschluss war statutarisch und rechtlich leider nicht zu umgehen.

Diverses mutations ont eu lieu au sein du personnel d'exploitation.

### **Démission de Vlada Jovanov**

Vlada Jovanov a quitté son poste d'agent d'exploitation à plein temps à Zollikofen au 31 août 2018, pour se tourner vers de nouveaux défis. Nous remercions M. Jovanov pour son engagement et lui adressons nos meilleurs vœux pour le futur.

### **Entrée en fonction d'Ivo Schildknecht**

Le 1<sup>er</sup> septembre 2018, Ivo Schildknecht a pris ses fonctions d'agent d'exploitation pour la région Berne-Soleure. Après un apprentissage de cuisinier, il a entamé une formation continue d'économie domestique et de gardiennage, qu'il conclura en 2019 avec un CFC d'agent d'exploitation. Il s'est investit avec succès dans son domaine d'activité dans les différents groupes d'habitation et est devenu un pilier important de l'exploitation. Il s'est déjà parfaitement intégré à l'équipe Graphis.

### **Déménagements**

165 déménagements ont été enregistrés en 2018. Ce sont ainsi 13,19 % des logements qui ont trouvé une nouvelle ou un nouveau locataire. Le nombre de résiliations est dans une large mesure influencé par les projets de reconstruction de Brugg et Allschwil.

2017 = 152 déménagements	12,15 %
2016 = 176 déménagements	13,75 %
2015 = 163 déménagements	12,79 %
2014 = 144 déménagements	12,28 %
2013 = 101 déménagements	8,84 %

### **Taux de logements vacants dans la coopérative Graphis**

Le taux de logements vacants est heureusement resté dans un cadre acceptable (notamment au-dessous de 1 %) tout au long de l'année.

### **Exclusion de la coopérative / Résiliation de baux par la coopérative**

Cette année, nous avons du dénoncer le contrat de bail et exclure trois locataires de la coopérative, les deux premiers pour violation de l'obligation de domicile, la troisième pour manque d'égards pour les voisins. De plus, pour des raisons statutaires et de droit du bail, nous nous sommes vu dans l'obligation de dénoncer les affiliations à la coopérative des locataires restants à Brugg et Allschwil, afin de pouvoir par la suite dénoncer les contrats de bail. Cette procédure était malheureusement incontournable.

Les locataires concernés sont cependant et en tous temps les bienvenu-e-s en qualité de sociétaire.

## **Siedlungsversammlungen**

In den Monaten April und Mai 2018 wurden in allen 17 Siedlungen (ausgenommen in Aarau-Rohr, welche im Juni 2016 abgebrochen wurde) die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Thun (Gwatt) bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2017, Jahresbericht 2017, Betriebsrechnung 2017, Wahl der Delegierten, Gesamterneuerungswahlen Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

## **Delegiertenversammlung**

Am 9. Juni 2018 fand die Delegiertenversammlung in Gwatt (Thun) statt. Alle Abstimmungen verliefen im Sinne der Antragsteller. Die Gesamterneuerungswahlen für die Amtsperiode 2018 bis 2022 mit einem neuen Verwaltungsratspräsidenten wurden zügig und ohne Probleme abgewickelt.

## **Verzinsung der Anteilscheine**

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen<sup>1</sup>, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2018 werden die Anteilsscheine demnach mit 0,50 % verzinst.

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

### **Füttern verboten!**

Vögel und andere frei lebende Tiere zu füttern, ist falsch verstandene Tierliebe. Einerseits wird damit der gesunde Tierbestand gefährdet und eine unkontrolliert wachsende Population gefördert. Andererseits müssen dadurch mehr und mehr kostspielige Gebäudeschäden festgestellt werden. Deshalb ist es ein zwingendes Gebot: Vögel füttern verboten!

Je mehr Futter vorhanden ist, desto mehr Vögel gibt es. Wer Vögel füttert, trägt also auch zu ihrer Vermehrung bei. Mit dem Futter werden außerdem Mäuse, Ratten und andere Nagetiere angelockt, die wir schon aus hygienischen Gründen nicht als Mitbewohner in unseren Siedlungen wollen. Ein hygienisches Problem ist auch die Tatsache, dass sich Menschen über den Vogelkot mit Viren, Salmonellen und anderen Krankheitserregern anstecken können. Auch diverse Parasiten wie Vogelmilben, Taubenzecken und Wanzen, die aus Brutplätzen auswandern, können Menschen befallen. Durch hektisches An- und Abfliegen, lautes Gezwitscher und Flügelschlag werden viele Leute in ihrer Ruhe gestört. Und in der wärmeren Jahreszeit kommt noch eine unangenehme Geruchsbelästigung hinzu.

<sup>1</sup> 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>)

## **Assemblées de groupe**

Dans le courant des mois d'avril et mai 2018, à l'exception d'Aarau-Rohr démolie en juin 2016, des assemblées de groupe ont eu lieu dans 17 groupes d'habitation. Les débats ont porté, en sus des points de l'ordre du jour de l'assemblée des délégués à Thoune/Gwatt (Protocole de l'AD 2017, rapport annuel 2017, comptes 2017, élection de délégués, élection renouvellement CA et CG ...) sur des sujets spécifiques à chaque groupe d'habitation.

## **Assemblée de délégués**

L'assemblée des délégués s'est tenue le 9 juin 2018 à Gwatt (Thoune). Tous les scrutins se sont déroulés conformément aux demandes des requérants. Les élections de renouvellement globales pour l'exercice 2018 à 2022, avec un nouveau président du conseil d'administration, ont été traitées avec célérité, sans susciter de discussions.

## **Rémunération des parts sociales**

Le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est fixé depuis 2011 à 1,00 % au-dessous du taux de référence applicable aux contrats de bail<sup>1</sup>, lequel est publié annuellement début décembre et pour l'année en cours par l'office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice 2018, les parts sociales vont être rémunérées à hauteur de 0,50 %

## **Bon à savoir...!**

### **Interdiction de nourrir les animaux !**

Nourrir les oiseaux et autres animaux vivant en liberté témoigne d'un amour pour les bêtes mal compris. D'un côté, cela porte atteinte à la bonne santé de la population animale et encourage une prolifération incontrôlée de cette dernière. D'autre part, l'on constate collatéralement une augmentation significative des dégâts aux constructions. Raison pour laquelle il convient de rappeler un précepte impératif : il est interdit de nourrir les oiseaux !

Plus il y a de fourrage à disposition, plus il y a de volatiles. Celui qui nourrit les oiseaux encourage donc leur prolifération. Le fourrage attire en outre souris, rats et autres rongeurs, hôtes indésirables dans nos immeubles pour des raisons d'hygiène. Le danger de contamination par des virus, salmonelles et autres agents pathogènes véhiculés par les déjections aviaires constitue un problème sanitaire supplémentaire. D'autres parasites, comme certaines variétés d'acariens, de tiques et de punaises provenant des lieux de ponte peuvent toucher les êtres humains. Les atterrissages et décollages frénétiques, les gazouillis et les battements d'ailes dérangent beaucoup de personnes. Et pendant la saison chaude, s'y ajoute une gêne désagréable due aux odeurs.

---

<sup>1</sup> Le taux de référence applicable aux contrats de bail est calculé et publié par l'office fédéral du logement (OFL) trimestriellement (début mars, juin et septembre) (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>)

Verschmutzungen durch Vogelkot an Gebäuden und in der Umgebung sind nicht nur unschön. Zusammen mit Feuchtigkeit können sie auch erhebliche Schäden an Fassaden, Dächern, Balkonen, Storenkrästen und anderen Gebäudeteilen verursachen. Zudem werden durch Nistmaterialien die Regenrinnen und Abläufe verstopft. Durch beschädigtes bzw. fehlendes Isolationsmaterial entstehen Kältebrücken, die zu höheren Heizkosten führen.

Von April bis Mai ist die Hauptsaison, in der Spatzen ihre Nistplätze anlegen. Gerne tun sie dies in Storenkrästen. Wer hier einen Nistplatz entdeckt, muss beachten, dass Spatzen unter Artenschutz stehen, und dass von Mai bis August keine Nistplätze entfernt werden dürfen.

Besser ist es, schon vor der Brutzeit aufmerksam zu sein und aktiv mitzuhelpen, das Nisten der Vögel im Bereich von Gebäuden zu unterbinden. Bieten Sie keine Futterquellen an, denn dadurch werden Storenkrästen für die Vögel nur noch attraktiver. Wenn zudem Balkone, Terrassen und Fensterbänke sauber gehalten werden, trägt dies ebenfalls dazu bei, den Nestbau der Vögel zu verhindern.

In extremen Fällen kann die Verwaltung die Unterstützung des Wildhüters anfordern. Bitte melden Sie entsprechende Beobachtungen unbedingt uns.

(Quelle Fambau)

### **Vom Vor- zum Nachmieter**

Eine Frage, die sich bei Mieterwechseln öfters stellt: Was ist bei der Übernahme von Mobiliar und Gegenständen des Vormieters durch den Nachmieter zu beachten?

Grundsätzlich ist ein Nachmieter nicht verpflichtet, vom Vormieter Einrichtungsgegenstände oder Einbauten zu übernehmen. Beide Parteien können jedoch – unbedingt schriftlich – eine Vereinbarung zur Übernahme treffen. Dabei sollten alle betreffenden Objekte genau bezeichnet werden.

Es kann sich z.B. um Einbauschränke und Regale, um Rollos, Vorhänge und Lampen, um Handtuchstangen und Badezimmerspiegel, Boden- und Wandbeläge oder auch um Geräte wie Geschirrspüler, Waschmaschine usw. handeln, die aus dem Eigentum des Vormieters an den Nachmieter übergehen sollen.

Mit einer schriftlichen Vereinbarung lassen sich mögliche Missverständnisse bei der Abnahme bzw. Übergabe der Wohnung vermeiden. Bei der Wohnungsumgabe erstellt die Graphis ein Protokoll, auf dem auch die Gegenstände, die der Vormieter an den Nachmieter zur Weiternutzung abtritt, festgehalten werden. Dieses Protokoll wird vom Vermieter, vom Nachmieter und von der Graphis unterzeichnet.

Les salissures provoquées par les déjections aviaires ne sont pas seulement inesthétiques, mais associées à l'humidité, elles peuvent provoquer des dégâts considérables aux façades, toitures, balcons, caissons de stores et autres éléments des bâtiments. De plus, les matériaux de nidification peuvent obstruer chenaux et écoulements. La disparition ou la détérioration des matériaux d'isolation crée des ponts thermiques qui ont pour conséquence une augmentation des frais de chauffage.

La période de nidification des moineaux s'étend d'avril à mai. Ils affectionnent particulièrement les caissons de stores. En cas de découverte d'un nid à cet endroit, il convient de noter que les moineaux sont une espèce protégée et que, de mai à août, aucun nid ne doit être enlevé.

Mieux vaut être attentif, avant même la période de reproduction, et prévenir toute nidification aux abords des bâtiments. N'offrez pas de sources de nourriture, car cela rendrait les caissons de stores encore plus attractifs. Si les balcons, les terrasses et les appuis de fenêtres sont de plus tenus propres, la nidification n'en sera que plus difficile.

Dans les cas extrêmes, l'administration peut demander l'assistance du garde-chasse. Nous vous prions impérativement de nous faire part de vos observations à cet égard.

### **Du locataire précédent au locataire suivant**

Une question se pose souvent lors d'un changement de locataire: à quoi faut-il faire attention lors de la reprise de mobilier par le successeur?

Il n'existe en principe aucune obligation de reprise de mobilier ou de pièces d'équipement du prédécesseur par le successeur. Les deux parties peuvent cependant passer un accord – impérativement par écrit – pour la reprise. Les objets doivent y être clairement désignés.

Il peut s'agir, par exemple, d'armoires encastrées, rayonnages, volets roulants, rideaux et lampes, porte-serviettes et miroirs de salle bain, revêtements de sols ou muraux, ou alors d'appareils électroménagers comme une machine à laver, ... dont la propriété est transférée au successeur.

Avec un accord écrit, les possibles malentendus lors de l'état des lieux peuvent être évités. Lors de l'état des lieux, la coopérative établit un protocole d'inventaire des objets cédés par le prédécesseur à son successeur. Ce protocole est signé par le bailleur et les deux parties.

Als Konsequenz daraus verpflichtet sich der Nachmieter gegenüber der Graphis, die übernommenen Gegenstände oder Einbauten bei seinem späteren Auszug zu entfernen bzw. den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (Rückbauverpflichtung). Er kann auch seinerseits versuchen, mit dem auf ihn folgenden Nachmieter eine neue Vereinbarung zu treffen. Aus Vereinbarungen mit dem Vormieter kann ein Nachmieter keine Rechte gegenüber der Graphis herleiten.

Es lohnt sich deshalb, den Zustand der Gegenstände des Vormieters, vor allem die versteckten Sachen wie den Untergrund von Tapeten und Teppichen sorgfältig zu prüfen. Denn der Nachmieter übernimmt auch für Sachen eine Haftung, die er nicht sieht. (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*

Erneut hat uns der bevorstehende Ersatzneubau der Siedlung Allschwil ein sehr hektisches Jahr beschert. Rund 30 Wohnungen wurden im Verlauf des Jahres gekündigt, wovon 15 Wohnungen wieder kurzfristig (mit den nötigsten Reparaturarbeiten) vermietet wurden. Ab Mitte September 2018 haben wir die Vermietungen eingestellt und die Wohnungen mit Hilfe unserer Betriebsmitarbeiter ausser Betrieb genommen.

Es war für alle Beteiligten, Mieter, Vermieter, Betriebsangestellte und Siedlungskommission, eine grosse und zeitintensive Herausforderung. Um das Image und die Seriosität der Graphis nach aussen zu wahren, mussten die wilden Deponien, die sich vor unseren Wohnungen gesammelt hatten, regelmässig beseitigt werden.

Spätestens am 31. März 2019 werden uns die letzten Mieter verlassen. Wir schauen mit unserem innovativen Siedlungskonzept einer neuen Ära entgegen.

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

#### *Aarau-Rohr*

Der nach Minergie-A-ECO-Richtlinien erstellte Ersatzneubau mit 44 Wohnungen ist termingerecht im Spätsommer 2018 fertiggestellt und ab September 2018 schrittweise bezogen worden.

Il en récoule que le nouveau preneur de bail s'engage auprès de Graphis à enlever, démonter les objets repris ou à remettre en état la chose louée à la fin de son bail. De son côté, il peut également tenter de trouver un accord de reprise avec son successeur. Un locataire ne peut faire valoir un droit vis-à-vis du bailleur, qui découlerait d'un accord de reprise avec un prédécesseur.

Raison suffisante pour laquelle il est fortement recommandé d'examiner en détail l'état des objets avant reprise, surtout les parties cachées comme le mur sous une tapisserie ou le sol sous un tapis. Le successeur est bien responsable de la chose louée, même des défauts qu'il n'aurait pas vus.

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

### *Généralités*

Si pour certains groupes d'habitation il y a peu à dire, c'est un bon signe. Ce qui est digne d'être mentionné figure sous la rubrique correspondante. Les détails concernant les projets (reconstruction/rénovation) figurent dans la rubrique « Projets ».

### *Allschwil*

Comme l'année précédente, la reconstruction du groupe d'habitation nous a valu une année trépidante. Les baux d'une trentaine de logements ont été résiliés tout au long de l'année, dont 15 ont été reloués temporairement (après remise en état minimum). Dès mi-septembre, nous avons clos la location et, avec l'aide de nos collaborateurs, mis hors service les appartements.

Cette période a été un défi pour toutes les parties prenantes, locataires, bailleur, collaborateurs et comité de groupe. Afin de préserver la bonne image de la coopérative, les dépôts sauvages devant nos immeubles ont dû être régulièrement enlevés.

Au plus tard le 31 mars 2019, les derniers locataires vont nous quitter. Avec notre projet innovant, nous entrons dans une nouvelle ère.

Des explications détaillées concernant le futur du groupe d'habitation figurent sous la rubrique « Projets ».

### *Aarau-Rohr*

La construction comprenant 44 appartements aux normes Minergie A ECO s'est terminée dans les délais à la fin de l'été 2018 et l'emménagement par étapes a eu lieu à partir de septembre 2018.

Das Konzept der fünf in sich abgeschlossenen Baukörper liess eine ideal ge-staffelte Abfolge der Ausbaurbeiten zu. In der Reihenfolge von der Graben-strasse 15/17/19 zur Pilatusstrasse 6/8 schritten die Ausbaurbeiten plan-mässig voran. Mit grösster Sorgfalt auf die fertig behandelten Wandoberflächen erfolgte der Ausbau: vor rund einem Jahr wurden noch Innentüren angeschla-gen und Lüftungsrohre eingezogen. Die Montage der Küchen und Einbau-schränke, Platten- und Bodenbelagsarbeiten erfolgten gleich anschliessend, noch in den Wintermonaten. Mit der frühen Inbetriebnahme der Photovoltaik-anlage im März konnten die Baumaschinen und die Beleuchtung schon wäh-ren der Fertigstellung mit hauseigenproduziertem Strom versorgt werden. Anlässlich des Aufrichtefestes durften wir gemeinsam mit den Handwerkern auf das moderne und mehrheitlich in Holz konstruierte Gebäude anstossen.

Die Vermietung ist sehr gut angelaufen. Noch während der Bauphase konnte die Musterwohnung präsentiert werden. Die Mietpreise sind für einen Neubau moderat angesetzt. Die Atmosphäre und das Raumklima sind spürbar an-genehm und werden sehr geschätzt. Mit der Bepflanzung und der naturnahen Umgebungsgestaltung fanden die Arbeiten nach rund zweijähriger Bauzeit im November einen Abschluss.

Wir freuen uns sehr am gelungenen Werk. Die Rückmeldungen von den Mietern und Nachbarn sind ausschliesslich positiv. Wir wünschen allen Mietern in den neu geschaffenen Räumen viele erholsame Stunden!

#### *Arbon*

#### *Brühlstrasse*

An der Brühlstrasse haben wir dieses Jahr keinen einzigen Wohnungsauszug verzeichnen müssen. Ausser den Unterhaltsarbeiten im Sockelbereich des Gebäudes mussten keine anderweitigen aufwendigen Arbeiten durchgeführt werden.

Dieses Jahr wurde das Multikultifest durchgeführt. Wir freuen uns, wenn diese Feste von unseren Mietern geschätzt werden und diese auch zahlreich mitfeiern. Auch dieses Jahr danken wir allen, die bei der Durchführung des Sommerfestes mitgeholfen und teilgenommen haben.

#### *Berglistrasse*

Die Gebäude sind ins Alter gekommen. Es hat sich gezeigt, dass sie dadurch auch unseren Mietern im Wohnverhalten mehr abverlangen. Wohnungen müs-sen regelmässig und richtig gelüftet werden. Die Heizungsradiatoren dürfen auf keinen Fall aus Spargründen abgestellt werden. Bitte beachten Sie die Merk-blätter, die im Anhang Ihres Mietvertrages zu finden sind, oder auf unserer Webseite [www.graphis.ch](http://www.graphis.ch).

La conception des cinq bâtiments fermés sur eux-mêmes a permis un étagement idéal des travaux de finitions, qui ont été effectués dans les délais de la Grabenstrasse 15/17/19 à la Pilatusstrasse 6/8. Les aménagements ont été menés avec une grande attention pour les parois préfabriquées : il y a encore une année étaient posés les portes intérieures et les tuyaux de ventilation. Pendant les mois d'hiver, le montage des cuisines et des armoires murales, ainsi que la pose des carrelages et des sols ont été effectués dans la foulée. Grâce à la mise en service précoce de l'installation photovoltaïque en mars, il a été possible d'alimenter les machines de chantier et les éclairages avec notre propre courant, et ce déjà pendant les travaux de finition. A l'occasion d'une fête célébrant la fin des travaux, nous avons pu trinquer avec les artisans au succès de cette construction moderne réalisée majoritairement en bois.

La location a bien débuté. Encore pendant la construction, l'appartement-témoin pouvait être visité. Les loyers, pour une construction à neuf, sont établis avec modération. L'atmosphère et le climat intérieur sont agréables et appréciés. Les travaux d'une durée d'environ deux ans se sont terminés avec les aménagements de l'environnement et les plantations.

Nous sommes ravis par cet ouvrage très réussi. Les retours de nos locataires et de nos voisins sont sans exceptions positifs. Nous souhaitons de longues heures de détente à nos locataires, dans leur espaces nouvellement créés.

#### *Arbon*

#### *Brühlstrasse*

Dans cet immeuble, nous n'avons pas eu à déclarer la moindre résiliation au cours de l'année. Abstraction faite de travaux d'entretien à la base de l'immeuble, aucune intervention majeure n'a été nécessaire.

Cette année a eu lieu une fête multiculturelle. Nous sommes ravis que ces fêtes rencontrent de l'enthousiasme de la part de nos locataires et qu'ils y participent en nombre. Nous réitérons nos remerciements à tous ceux et toutes celles qui ont organisés et participés à la fête estivale.

#### *Berglistrasse*

Ces immeubles ont pris de l'âge. Ceci exige une adaptation des comportements de la part de nos locataires. Les logements doivent être régulièrement et correctement aérés et les corps de chauffe ne doivent pas être arrêtés sous prétexte d'économie. Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte des notices, annexées au contrat de bail ou disponible sous [www.graphis.ch](http://www.graphis.ch).

### *Rehweg*

Auch dieses Jahr hat die Siedlung am Rehweg ein paar Ein- und Auszüge von Bewohnern erlebt. Immer wieder musste unsere Hauswartin die Bewohner zur grösseren Sorgfaltspflicht und zur Sauberkeit in den gemeinsam genutzten Wasch- und Trockenräumen auffordern. Unterstützend dazu haben wir in den Waschküchen neu zwei Waschtröge installieren lassen.

Die Einstellhallenplätze bzw. das Parkieren im markierten Feld scheint immer mehr zu einer Herausforderung zu werden. Während die Parkplatzmarkierungen in der Standardbreite gleich bleiben, werden die Autos immer grösser und breiter. Sicher ist es nicht böse Absicht, wenn ein Mieter sich «etwas» breiter macht, sondern einfach die Folge von grösseren Fahrzeugen. Suchen Sie gemeinsam mit Ihrem Parknachbarn eine Lösung.

Auf Wunsch von einigen Mietern haben wir die Sitzmöglichkeiten auf der Rasenfläche mit der Anfertigung von zwei Spezialbänken, welche zur höheren Tischplatte passen, anfertigen lassen. Es freut uns, wenn diese neue Gegebenheit unsere Mieter vermehrt dazu einlädt, kleine spontane Zusammentreffen (z.B. Apéro, Kaffee und Kuchen) durchzuführen.

### *Bern*

Dieses Jahr verlief im Allgemeinen ruhig. Nebst dem üblichen Ersatz von diversen Waschmaschinen und Tumblern sind im 2018 sämtliche Boiler dem Intervall entsprechend entkalkt worden. Nach dem Wegzug von Herr und Frau Gnos ist für die Reinigungsarbeiten in der ganzen Siedlung Frau Milivojevic mit ihrem Mann zuständig. Mit der Neuorganisation der Siedlungs-/Hauswarte haben wir mit Herrn Ivo Schildknecht als Siedlungswart für die Region Bern-Mittelland tatkräftige Unterstützung erhalten.

### *Brugg*

Ein ruhiges Jahr 2018 erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner an der Dahlienstrasse 7A/7B in Brugg. Die freigewordenen Wohnungen konnten dank grossem Einsatz des Siedlungskomitees rasch weitervermietet werden. Die Aktivitäten des Siedlungskomitees waren auch 2018 vielfältig, was bei Klein und Gross viel Freude ausgelöst hat. Es freut uns, dass diese Anlässe rege besucht wurden. Besten Dank an die Organisatoren und an das Siedlungskomitee.

An der Zurzacherstrasse ist die Entwicklung des Neubauprojekts so weit fortgeschritten, dass die Mieter über den definitiven Auszugstermin (Ende Februar 2019) informiert werden konnten. Weitere Details zum Neubauprojekt der Siedlung Brugg I (Zurzacherstrasse) finden Sie unter «Projekte».

### *Bützberg*

Die Sanierung der Siedlung Bützberg wird wie geplant 2019 erfolgen. Die Vorbereitungsarbeiten laufen auf Hochtouren und nehmen viel Zeit in Anspruch. Der Start der Sanierung musste deshalb verschoben werden und wird nun definitiv ab Sommer 2019 erfolgen.

### *Rehweg*

Cette année également, le groupe d'habitation du Rehweg a vu quelques arrivées et départs de locataires. Notre concierge doit régulièrement appeler les résidents à plus de soins et de propreté dans la salle de lessive et de séchage commune. Comme mesure de soutien, nous avons fait installer une cuve à lessive additionnelle. De se garer dans les marques des places du parking souterrain devient un enjeu crucial. Pendant que les marquages demeurent à largeur standard, les véhicules deviennent de plus en plus grands et larges. Ce n'est certainement pas un fait exprès si un locataire prend ses aises, mais plutôt une conséquence de la largeur croissante des véhicules. Cherchez une solution commune directement avec votre voisin.

A la demande de quelques locataires, nous avons fait confectionner des bancs spécialement adaptés à la hauteur de la table située sur la pelouse. Nous sommes ravis si cette offre nouvelle invite nos locataires à se retrouver spontanément autour d'un café ou d'un apéro.

### *Berne*

L'année a été généralement calme. Outre le remplacement usuel de diverses machines à laver et séchoirs, un détartrage de l'intégralité des chauffe-eaux a été effectué en 2018. Après le départ des époux Gnos, le nettoyage de l'ensemble du groupe d'habitation a été confié aux époux Milivojevic. Avec la nouvelle organisation des conciergeries, nous avons un soutien puissant avec la prise de fonction de M. Ivo Schildknecht, agent d'exploitation pour la région Berne-Soleure.

### *Brugg*

Les résidents et résidentes de la Dahlienstrasse 7A/7B à Brugg ont profité d'une année calme. Les logements qui se sont libérés ont pu être rapidement reloués grâce à l'engagement du comité de groupe. Les activités de ce dernier ont été multiformes en 2018 également, ce qui a déclenché la joie des petits et grands. Nous nous réjouissons du succès des manifestations organisées. Que les organisateurs et le comité soient ici remerciés.

Le projet de reconstruction de la Zurzacherstrasse est suffisamment avancé pour que les locataires aient pu être informé de la date prévue pour la restitution de leurs appartements (fin février 2019). Vous trouverez plus de détails à ce sujet dans la rubrique « Projets ».

### *Bützberg*

La rénovation du groupe d'habitation de Bützberg aura lieu comme planifié en 2019. Les travaux préparatoires sont en cours et réclament beaucoup de temps. Le début des travaux a de ce fait du être déplacé et la rénovation ne pourra commencer qu'à l'été 2019.

Die ab Spätherbst gekündigten Wohnungen wurden aufgrund der bevorstehenden Sanierung nicht mehr neu vermietet, sondern werden während der Sanierung als Pufferwohnungen für die Umplatzierung der Mieter benutzt.

Das Hauswartsmandat mit Frau Bigler wurde auf ihre Pensionierung hin neu geregelt. Der Unterhalt und die Pflege der Umgebung wurden neu organisiert. Seit 1. Oktober 2018 ist neu Herr Ivo Schildknecht, Siedlungswart und Reparateur der Graphis für die Siedlungspflege zuständig. Herr Schildknecht und sein Mitarbeiter sind einen Tag pro Woche, jeweils mittwochs, in der Siedlung Bützberg unterwegs. Der Winterdienst wird neu durch die Firma Wüthrich Landmaschinen AG abgedeckt. Herzlich danken möchten wir Frau Astrid Bigler für ihren unermüdlichen Einsatz in den vergangenen über 20 Jahren und die vorbildliche Pflege der Aussenanlage.

#### *Chur*

Die Gebäude sind älteren Jahrgangs und trotzdem in sehr gutem Zustand. Wir haben in diesem Jahr eine punktuelle Fassadenrissprüfung durchgeführt. Das Ergebnis war positiv, d.h. wir haben keine undichten Stellen. Wohnungen in solchen Gebäuden verlangen beim Wohnverhalten ein spezielles Augenmerk. Die Heizungsradiatoren dürfen auf keinen Fall aus Spargründen abgestellt werden, und es muss regelmässig und richtig gelüftet werden. Bitte beachten Sie die Merkblätter, die im Anhang Ihres Mietvertrages zu finden sind, oder auf unserer Webseite [www.graphis.ch](http://www.graphis.ch).

Die Hilfe und Mitarbeit, die wir von den Hauswarten und Genossenschaftern erhalten, ist vorbildlich. Wir danken an dieser Stelle allen Churer Bewohnern, Helfern und Mithelfern für das gute Jahr und für die gegenseitige Unterstützung.

#### *Freiburg*

Für die meisten Mieter nicht bemerkbar wurden doch einige notwendige Instandstellungen getätig, z. B. musste in Bertigny 26 die Umwälzpumpe ersetzt werden und in den Häusern Bertigny 26 und 30 die Wasserverteilbatterien. Alle Treppenhäuser sind mit neuen Handfeuerlöschern ausgerüstet worden. Nach wiederholten Einbrüchen ist nun auch in den Häusern Bertigny 22, 28 und 32 fürs Waschen das Cardsystem installiert worden. Leider ist per Ende 2018 Herr Felix Boschung, langjähriger Siedlungspräsident, weggezogen, und leider konnte bisher auch noch kein neues Siedlungskomitee gebildet werden.

#### *Genf*

Die letzte Sanierungsetappe fand am Vidollet 5/7 statt und konnte im Januar/Februar 2018 gänzlich abgeschlossen werden. Im Frühling/Sommer konnten wir auch der Umgebung einen schönen, sauberen «Neuanstrich» verleihen. Das Leben in der Siedlung Genf hat sich nach dem Abschluss der umfangreichen Sanierung wieder vollkommen normalisiert.

Les appartements vacants à la fin de l'automne n'ont pas été reloués en prévision des travaux, afin d'offrir un hébergement temporaire pour les locataires concernés.

Le mandat de conciergerie de Mme Bigler a été redéfini, suite à son départ à la retraite. L'entretien et la maintenance de l'environnement ont été réorganisés. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, M. Ivo Schildknecht est l'agent d'exploitation et d'entretien responsable pour le groupe d'habitation. M. Schildknecht et son collaborateur sont présents dans le groupe d'habitation un jour par semaine, le mercredi. Le service hivernal est nouvellement assuré par l'entreprise Wüthrich Landmaschinen AG. Nous remercions chaleureusement Mme Astrid Bigler pour son engagement indéfectible ces 20 dernières années, ainsi que pour l'entretien exemplaire des espaces extérieurs.

#### *Coire*

Bien qu'âgés, les bâtiments sont malgré tout en très bonne condition. Ponctuellement, nous avons procédés à un contrôle des fissures affectant les façades. Le résultat était satisfaisant: il n'y a pas de défauts d'étanchéité. Les logements dans ce type de construction réclament des habitudes de vie particulières. Les radiateurs ne doivent en aucun cas être arrêtés pour des raisons d'économie et il convient d'aérer régulièrement et correctement. Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte des notices, annexées au contrat de bail ou disponible sous [www.graphis.ch](http://www.graphis.ch).

L'aide et la coopération que nous apportent les locataires et les concierges sont exemplaires. Nous remercions ici tous les locataires, les collaborateurs et les bénévoles pour cette bonne année et le soutien mutuel.

#### *Fribourg*

Imperceptibles pour la plupart des locataires, un certain nombre de remises en état ont été effectuées, comme par exemple le remplacement d'une pompe de recirculation à Bertigny 26 ou des répartiteurs d'eau à Bertigny 26 et 30. Les cages d'escalier ont été équipées avec de nouveaux extincteurs. Suite à des cambriolages à répétition, les bâtiments Bertigny 22, 28 et 32 ont été équipés de systèmes à cartes pour le lavage. Malheureusement Felix Boschung, président pendant de longues années, a quitté le groupe d'habitation fin 2018 et il n'a pas été possible de constituer un comité de groupe.

#### *Genève*

La dernière étape de la rénovation, concernant Vidollet 5/7, a définitivement pris fin en janvier-février 2018. Au printemps-été, il nous a également été possible de rafraîchir les espaces extérieurs. La vie a retrouvé un cours normal à la fin des travaux de rénovation.

Bekanntlich haben Sanierungen auch erhöhte Mieterwechsel zur Folge. Mieter und Vermieter sind während dieser Zeit mit den entsprechenden Belastungen sehr gefordert. Wir schauen jedoch auf ein sehr positives Ergebnis dieser 403 Wohnungen zurück und freuen uns, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter die neuen Küchen und Böden sehr schätzen. An dieser Stelle möchten wir allen herzlich danken, die einen grossen Beitrag und viel Ausdauer in diese Sanierung gesteckt haben. Handwerker, Architekturbüro, Privera, Graphis und unsere Mieter haben diese anstrengende Zeit zusammen geschafft.

Kehricht und wilde Abfalldeponien in den Containerräumen und in der Einstellhalle waren in diesem Jahr ein besonders leidiges Thema. Die Abfälle müssen in den dafür vorgesehenen Containern deponiert werden. Das Aussortieren von Müll in den falschen Containern ist nicht Aufgabe des Hauswartes. Auch die von Kehritsäcken auslaufenden, stinkenden Flüssigkeiten vom Boden zu fegen, gehört nicht dazu. Wir verlangen von unseren Genossenschaftern einen achtsameren und respektvolleren Umgang mit der Entsorgung.

Das chinesische Restaurant La Baita musste gegen Ende Jahr seine Tätigkeit in unserer Liegenschaft am Grand-Pré 2 einstellen. Die Lokalität wurde einem Restaurantbetreiber mit peruanischer Küche übergeben. Die Eröffnung dieses Restaurants wird für Anfang 2019 erwartet. Wir wünschen dem gesamten Team einen guten Start und viel Erfolg.

Unser flächenmässig grösster Mieter in Genf, die Garage Autobritt, plant, Modernisierungsarbeiten vorzunehmen. Gleichzeitig wird Graphis auch das entsprechende Flachdach erneuern, welches in die Jahre gekommen ist.

#### *Gerlafingen*

Nach langer Aufbauzeit und intensiver Arbeit durch unsere Hauswarte Fam. Wünsch, Frau Rincon, Herrn Mathez aus dem Siedlungskomitee und unserem Mitarbeiter Herrn Arnitz dürfen wir auf ein erfreuliches Jahr zurückschauen. Kleinere alltägliche Herausforderungen wurden mit den genannten «Helfern» mit viel Engagement angegangen und erledigt. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für die wertvolle Unterstützung.

Das Sommer-Siedlungsfest auf dem Spielplatz und die jährliche Siedlungsversammlung der Graphis wurden leider von unseren Mietern und Genossenschaftern nur sehr spärlich besucht. Wir würden uns freuen, wenn wir 2019 wieder mehr Genossenschafter/Mieter an diesen Anlässen persönlich begrüssen dürften.

Immer wieder Anlass zur Diskussion hat die Einstellhallenordnung gegeben. Die Autos werden immer breiter und grösser, die Markierungen bleiben jedoch bestehen. Wenn dann an der Wand noch Material wie Pneus gelagert wird, steht ein Teil des Fahrzeuges ausserhalb der vorgesehenen Markierung. Als Lösung dazu haben wir auf jedem Parkplatz eine Metallhalterung für Ersatzpneus montieren lassen.

Notoirement, les travaux de rénovation entraînent une rotation plus élevée des locataires. Les locataires et bailleurs sont soumis à de fortes pressions pendant les travaux. Malgré tout, nous sommes satisfait des effets très positifs sur ces 403 appartements et sommes ravis que la grande majorité des locataires apprécient les nouvelles cuisines et revêtements de sol. Nous tenons à remercier ici tous ceux et toutes celles qui ont endurés et collaborés aux travaux de rénovation. Artisans, architectes, Privera, Graphis et nos locataires ont maîtrisé de concert cette période astreignante.

Les déchets et les dépôts sauvages dans les locaux à conteneurs et le garage souterrain ont été une thématique désagréable cette année. Les déchets doivent être disposés dans les conteneurs mis à disposition à cet effet. Le triages des déchets qui se retrouvent dans les mauvais conteneurs n'est pas du ressort du concierge. De nettoyer les liquides nauséabonds qui s'échappent ne l'est pas non plus. Nous attendons de nos coopérateurs une attitude plus vigilante et respectueuse en matière d'élimination des déchets.

Le restaurant chinois La Baïta au Grand-Pré 2 a cessé son activité en fin d'année. Les locaux ont été repris par un exploitant qui proposera de la cuisine péruvienne. La réouverture du restaurant est prévue début 2019. Nous souhaitons un bon départ et beaucoup de succès à la nouvelle équipe.

Notre plus grand locataire à Genève, le garage Autobritt, projette de mener des travaux de modernisation. La coopérative Graphis va parallèlement rénover le toit plat, en très mauvais état, de cet espace.

#### *Gerlafingen*

Après une longue préparation et un travail intensif de la part de nos concierges, la famille Wünsch, de Mme Rincon, de M. Mathez du comité de groupe et de notre collaborateur M. Arnitz, nous pouvons nous retourner sur une année réjouissante. De petits défis quotidiens ont été abordés et maîtrisés avec beaucoup d'engagement, avec l'aide des communément appelées « aides ». Un merci cordial pour le soutien précieux.

La participation des locataires et sociétaires à la fête estivale du groupe d'habitation, ainsi qu'à l'assemblée de groupe a malheureusement été rare. Nous serions ravis de pouvoir saluer beaucoup plus de sociétaires/locataires à l'occasion de ces événements en 2019.

Le garage souterrain a, de nouveau, suscité beaucoup de discussions. Les véhicules deviennent de plus en plus grands et larges, alors que les marquages des places ne bougent pas. Si, en plus, des pneus sont stockés le long du mur, une partie du véhicule se retrouve en-dehors des marques. En guise de solution, nous avons fait procéder au montage d'arceaux en métal pour accrocher les pneus de rechange.

### *Glattbrugg*

Die baurechtliche Sachlage in Glattbrugg ist kompliziert, da sich die Siedlung in der Anflugschneise des Flughafens Zürich befindet. In unserem Gebiet sind die Alarmgrenzwerte für den Schall überschritten. Demzufolge gelten spezielle Bauvorschriften, welche uns wiederum abhängig vom Kanton machen. Dies hat eine Machbarkeitsstudie aufgezeigt.

Infolgedessen hat sich unser Verwaltungsrat entschlossen, alle baulichen Massnahmen vorerst von 2021 auf 2029/30 zu verschieben. So schaffen wir uns mehr Zeit und können die Situation zusammen mit den kantonalen Behörden anschauen. Wohin die Reise geht, also ob Sanierung oder Neubau, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden.

Im Herbst/Winter 2017/2018 haben wir allen Mietern die Wichtigkeit der geschlossenen Kippfenster während den kalten Jahreszeiten persönlich und mit Infoschreiben nähergebracht. Leider halten sich viele Genossenschafter immer noch nicht an diese Anweisungen. Dies führt dazu, dass die darüber liegenden Wohnungen zu stark abkühlen und die eigene Wohnung der Schimmelbildung ausgesetzt wird. Die negativen Auswirkungen auf das Sparen von Heizöl und die Kostenfolge sind allen bekannt.

### *Lotzwil*

Die Vermietungssituation im Raum Langenthal präsentierte sich nach wie vor schwierig. Im Sommer 2018 kamen zudem erneut Probleme (Lärmimmissionen/Nachtruhestörungen) hinzu, welche durch einige Bewohner der Nachbarliegenschaften verursacht wurden.

Um der Problematik wiederum schnell Herr zu werden, musste erneut unser Anwalt eingeschaltet werden. Die Situation ist besonders in den Sommermonaten problematisch, da die warmen Temperaturen jeweils zum längeren Verweilen im Freien einladen und nicht alle die Vorschriften betreffend der Nachtruhe einhalten und Rücksicht auf die Nachbarn nehmen.

Wir hoffen, dass solche Reklamationen im nächsten Sommer ausbleiben.

Die Sanierung der Fenster und Storen in der Siedlung Lotzwil ist gemäss Bauleitbild für 2026 geplant. Die Erneuerung des Spielplatzes ist nach wie vor Thema. Die Sanierung sollte nun definitiv ab Frühjahr 2019 erfolgen können. Die Mieter werden zu gegebener Zeit über den genauen Zeitpunkt informiert.

### *Schwamendingen*

Auf Antrag des Siedlungskomitees wurde der Spielplatz mit einem altbewährten «Himmel & Hölle»-Hüpfspiel erweitert. Es freut uns, wenn wir die Kinder zu mehr Bewegung und gemeinsamem Spielen motivieren konnten.

Viele neue Gesichter haben dieses Jahr ein neues Zuhause bei uns gefunden, herzlich willkommen an dieser Stelle. Wir würden uns freuen, wenn wir 2019 wieder mehr Genossenschafter/Mieter an der Siedlungsversammlung persönlich begrüssen dürfen. Auch das Siedlungskomitee freut sich über rege Teilnahme an den von ihnen organisierten Siedlungsanlässen.

### *Glattbrugg*

La situation juridique en matière de construction est compliquée à Glattbrugg, le groupe d'habitation étant situé dans le couloir d'approche de l'aéroport de Zürich. Dans notre zone, les valeurs limites pour le bruit sont dépassées. En conséquence, des dispositions particulières relatives aux constructions s'appliquent, qui nous rendent à leur tour dépendant du canton. C'est ce qu'a démontré une étude de faisabilité.

Notre conseil d'administration a donc décidé de repousser toutes les mesures de construction de 2021 à 2029/30. Ceci nous donne du temps pour examiner la situation avec les autorités cantonales. Il est pour l'heure impossible de décider s'il s'agira d'une rénovation ou d'une reconstruction.

En hiver 2017/18, par courrier personnalisé, nous avons informé les locataires de l'importance de garder les fenêtres basculantes fermées en hiver. Malheureusement, il se trouve encore des sociétaires à ne pas se conformer à ces recommandations. La conséquence en est un refroidissement des locaux adjacents et l'apparition de moisissures dans son propre logement. La conséquence sur la consommation de mazout et l'augmentation des frais de chauffage qui en résulte est évidente.

### *Lotzwil*

La situation locative dans la région Langenthal est toujours difficile. En été 2018, des problèmes liés à des nuisances sonores dont les auteurs sont quelques locataires d'un lotissement proche, ont encore péjoré le problème. Afin de redevenir rapidement maître de la situation, il a fallu une intervention de notre avocat. La situation est particulièrement difficile en été, les températures élevées incitant à rester à l'extérieur. De loin pas tout le monde ne respecte la réglementation concernant les nuisances sonores et le respect du repos nocturne.

Nous espérons que des plaintes de ce type nous seront épargnées l'été prochain.

La rénovation des fenêtres et des stores du groupe d'habitation de Lotzwil est prévue en 2026, selon le plan directeur. Le rafraîchissement de la place de jeu est toujours d'actualité. La rénovation devrait définitivement avoir lieu au printemps 2019. Les locataires seront informés des dates exactes en temps utile.

### *Schwamendigen*

Sur mandat du comité de groupe, la place de jeu a été complétée par un jeu traditionnel de marelle « ciel et enfer ». Nous sommes ravis de pouvoir motiver les enfants à bouger davantage et à jouer en commun.

Beaucoup de nouveaux visages ont trouvés leur nouveau foyer chez nous, bienvenue à eux. Nous serions ravis de pouvoir saluer personnellement d'avantage de sociétaires/locataires à l'occasion de l'assemblée de groupe en 2019. Le comité de groupe se réjouit également d'une participation large aux événements qu'il organise pour le groupe d'habitation.

Wir danken dem Siedlungskomitee, den Hauswarten und auch unseren Genossenschaftern für ihren Einsatz und für die Begeisterung an unserer Siedlung.

#### **Unterhaltshinweis in den Wohnungen**

Unsere Küchenhähne und Mischbatterien sind mit einer Sparfunktion ausgerüstet. Damit die Wasserabflüsse mit Wasserdruck gespült werden und Leitungsverstopfungen verhindert werden können, bitte regelmässig das Lavabo voll mit Wasser füllen und die ganze Wassermenge auf einmal ablaufen lassen.

#### ***Schwarzenburg***

In Schwarzenburg erfolgten im vergangenen Jahr weitere Renovationen: Im Frühjahr wurden sämtliche Velux-Dachflächenfenster ersetzt und standardmäßig mit elektrischen Storen ausgestattet. Im Spätherbst wurde zudem der Containerplatz saniert. Nach wie vor geplant ist die Sanierung der Badezimmer und der Heizregulierung.

Gemäss Bauleitbild ist diese Sanierung für 2021 vorgesehen. Aufgrund der Heizproblematik (teilweise hohe Temperaturen im Schlafbereich, welche nicht reguliert/reduziert werden können), ist die Graphis bestrebt, die Sanierung sofern möglich vorzuziehen. Mit der Planung wurde das Architekturbüro Reinhardpartner AG aus Bern sowie das Unternehmen Beat Hofer AG (Planung Haustechnik) beauftragt. Weitere Infos folgen.

#### ***Thalwil***

Auch dieses Jahr erfolgten an diesem beliebten Standort einige Mieterwechsel. Die Vermietung der Wohnungen war aufgrund der hohen Nachfrage problemlos.

Im Bereich der Unterhaltsarbeiten hat unser Betriebsmaler Herr Paulo Pais nebst den Wohnungsrenovationen auch den Anstrich der Treppenhäuser erneuert. Die weissen Wände und die anthrazitfarbenen Metallzargen lassen das Treppenhaus hell erstrahlen.

Wir würden uns freuen, wenn an der jährlichen Siedlungsversammlung ein paar bekannte Gesichter mehr anwesend sind, und wir auch die neuen Genossenschaften in der Graphis persönlich begrüssen dürfen. An dieser Stelle danken wir herzlich allen unseren Hauswarten und Siedlungshelfern für die wertvolle Unterstützung und freuen uns zusammen mit den Bewohnern auf ein gemeinsames genossenschaftliches Jahr.

Regelmässig erhalten wir Anfragen aus der Siedlung hinsichtlich der Organisation von Siedlungsanlässen. Selbstverständlich unterstützen wir dieses Anliegen und ermuntern Personen, welche sich diesbezüglich gerne einsetzen möchten, an der Siedlungsversammlung teilzunehmen und sich zu melden. Vielleicht kann so ein erster Impuls gesetzt werden, der jedoch während dem Jahr innerhalb der Siedlung von den Bewohnern selber gepflegt und umgesetzt werden muss.

Nous remercions le comité de groupe, les concierges et nos sociétaires pour leur engagement et leur enthousiasme pour notre groupe d'habitation.

#### Note pour l'entretien dans les appartements

Les robinets des cuisines et les mélangeurs sont munis d'une fonction d'économie d'eau. Pour drainer les évacuations efficacement et ainsi éviter que les conduites ne se bouchent, il est recommandé de remplir complètement les lavabos, puis de les vider en une fois de temps à autre.

#### *Schwarzenburg*

A Schwarzenburg, des rénovations supplémentaires ont eu lieu l'année passée. Au printemps, tous les Velux ont été remplacés et munis de stores électriques. A la fin de l'automne, l'emplacement des conteneurs a été assaini. Il est toujours prévu de rénover les salles de bain et la régulation du chauffage.

Selon le plan directeur, cette rénovation est prévue en 2021. A cause de problèmes liés au chauffage (températures partiellement trop élevées dans les chambres à coucher, sans possibilité de réglage), la coopérative Graphis a l'ambition de l'avancer. La planification a été confiée au bureau d'architecture Reinhardpartner de Berne, ainsi qu'à l'entreprise Beat Hofer AG (Hausplanung). De plus amples informations suivront ultérieurement.

#### *Thalwil*

Cette année à nouveau, nous avons procédé à plusieurs mutations de locataires dans ce site prisé. Le relocation, au vu de la forte demande, a pu avoir lieu sans problèmes.

Sur le plan des travaux d'entretien, notre collaborateur et peintre Paolo Pais a, en plus des rénovations des appartements, également rafraîchi les peintures des cages d'escalier. Les murs blancs et les encadrements métalliques anthracite éclaircissent les cages d'escalier.

Nous serions ravis de retrouver des visages connus lors des assemblées de groupe et de pouvoir saluer personnellement les nouveaux sociétaires. Nous remercions chaleureusement tous nos concierges et nos relais dans les groupes d'habitation pour leur soutien précieux et nous réjouissons, avec les habitants, d'une année coopérative commune.

Nous recevons régulièrement des demandes provenant des groupes d'habitation, pour l'organisation de manifestations au sein de nos immeubles. Nous soutenons bien entendu ces initiatives et encourageons les personnes qui aimeraient s'engager à participer aux assemblées de groupe et à s'annoncer. Peut-être serait-il ainsi possible de donner une impulsion initiale, qui devra cependant être entretenue et mise en oeuvre tout au long de l'année par les résidents au sein de leur groupe d'habitation.

### *Uetikon*

Die im letzten Jahr angesprochene Machbarkeitsstudie ist in Arbeit. Es gibt aber noch keine Erkenntnisse, da zuerst mit der Gemeinde Gespräche geführt werden sollen über generelle Möglichkeiten/Verfahren in Uetikon. Wir arbeiten weiterhin mit der Baugenossenschaft Uetikon zusammen, welche sehr angenehm verläuft. Danke an dieser Stelle der BG Uetikon für die konstruktive Zusammenarbeit.

Als einschneidendes Ereignis in diesem Jahr haben wir Herrn Fritz Wälchli aus dem Siedlungskomitee und, aus statutarischen Gründen, aus dem Verwaltungsrat verabschiedet. Wir danken Fritz Wälchli an dieser Stelle herzlich für seine langjährige geleistete wertvolle Mitwirkung.

Wir würden uns freuen, wenn wir 2019 wieder mehr Genossenschafter/innen an der Siedlungsversammlung persönlich begrüßen dürfen und an der Seite von Herrn Effinger eine weitere Person sich für das Siedlungskomitee zur Wahl stellen würde.

### *Zofingen*

Anfang 2018 wurde bei regelmässigen Unterhaltsarbeiten der Flachdächer entdeckt, dass viele Photovoltaikpaneele Schäden aufwiesen. Anfangs nahm man an, dass ein Hagelschaden vorliegt. Die nähere Untersuchung zeigte jedoch, dass die Paneele einen fabrikationsbedingten Defekt aufwiesen und ersetzt werden müssen. Dies geschah dann im November 2018 in Garantie.

Nach dem Sturmtief 2017 und dem damals angerichteten Schaden an den Aussenstoren werden wir im kommenden Frühjahr die nötigen Auswechslungen vornehmen. An dieser Stelle danken wir allen unseren Genossenschaftern schon im Voraus für ihr Verständnis und für die Zutrittsgewährung in die Wohnungen.

Auch dieses Jahr durften wir neue Genossenschafter in unserer Siedlung empfangen. Die Siedlung erscheint im Äusseren attraktiv und gewinnt an Qualität mit dem aktiven Leben unserer grossen und kleinen Bewohner. Im Herbst wurden über dem Sandkasten und beim Grillplatz grosse Sonnenmarkisen montiert. Der nächste Sommer darf also kommen ...

Um nicht nur einer Saison gerecht zu werden, hat das Siedlungskomitee den Gemeinschaftsraum freundlicher gestaltet. Wir freuen uns, wenn die Bewohner weiterhin die Freude miteinander teilen und auch auswärtige Familien und Freunde daran teilhaben lassen.

### *Uetikon*

L'étude de faisabilité dont il était question l'année passée est en cours. Il n'y a cependant pas encore de constatations, des discussions devant avoir lieu avec les autorités communales au sujet des possibilités et des procédures à Uetikon. Nous travaillons aussi de concert avec la coopérative de construction Uetikon, dans un climat très agréable. Qu'elle soit ici remerciée pour la coopération fructueuse.

L'événement majeur cette année est le départ de Fritz Wälchli du comité de groupe et, pour des raisons statutaires, du conseil d'administration. Nous remercions cordialement Fritz Wälchli pour sa collaboration précieuse tout au long de ces années.

Nous serions ravis, en 2019, de pouvoir saluer personnellement plus de sociétaires/locataires à l'occasion de l'assemblée de groupe et de voir une personne se proposer à l'élection aux côtés de M. Effinger.

### *Zofingue*

Début 2018, à l'occasion de travaux de révisions périodiques des toits plats, l'on a découvert que certains panneaux photovoltaïques étaient endommagés. La première hypothèse sur les causes s'est portée sur un épisode de grêle. Des investigations supplémentaires ont cependant révélés un défaut de fabrication et que les panneaux devaient être remplacés. Cette opération a été effectuée sous garantie en novembre 2018.

Après la tempête de 2017 et les dégâts aux stores extérieurs qui en ont résulté, nous allons procéder à leur remplacement au printemps. Nous remercions d'avance les locataires pour leur compréhension et l'accès donné à leur logement.

Cette année également, nous avons pu accueillir de nouveaux sociétaires dans notre groupe d'habitation. Les immeubles sont extérieurement très attractifs et gagnent en qualité par la vie active de nos grands et petits résidents. En automne, de grandes marquises ont été installées au-dessus des bacs à sable et de l'emplacement pour les grillades : l'été est attendu de pied ferme ...

Pour ne pas satisfaire qu'à une saison, le comité de groupe a aménagé de manière plus conviviale la salle commune. Nous sommes ravis que les résidents prennent plaisir à se retrouver et à accueillir des familles et des amis étrangers au groupe d'habitation.

### **Gotthelfstrasse**

Dieses Jahr haben wir ein paar Wohnungswechsel mehr als gewohnt verzeichnet. Die Renovationen der lang bewohnten Wohnungen waren im Unterhaltsbereich ziemlich aufwendig. Die Neuvermietung für die grösseren Wohnungen war nicht einfach. Der Standort Zofingen bzw. der ganze Kanton Aargau leidet im Vermietungsmarkt.

Wir danken den Hauswarten und den Siedlungskomitees der beiden Siedlungen für ihren unermüdlichen Einsatz.

### **Zollikofen**

Der Generationenwechsel führt weiter zur Veränderung der Mieterzusammensetzung. Der Sicherheitsnachweis Elektrokontrollen ist in diesem Jahr erneuert worden. Herr Jovanov ist per Ende Juni 2018 aus der Graphis ausgetreten. Eine Neuorganisation der Hauswartung wurde notwendig. Per 1. September hat Herr Ivo Schildknecht seine Arbeit als Siedlungswart, zuständig für die Region Bern-Mittelland, d.h. unsere Siedlungen Zollikofen, Bern-Tiefenau, Freiburg, Bützberg und Lotzwil angetreten. Sein Büro befindet sich im Erdgeschoss vor der Orangerie.

### *Gotthelfstrasse*

Cette année, nous avons du faire face à un peu plus de mutations qu'à l'habitude. Les rénovations des appartements auparavant loués sur une longue période ont été coûteuses. Les grands appartements ont été initialement difficiles à louer. Le marché de la location sur site de Zofingue, respectivement le canton d'Argovie dans son ensemble, est difficile.

Nous remercions les concierges et les comités des deux groupes d'habitation pour leur engagement inlassable.

### *Zollikofen*

Le changement générationnel entraîne une modification de la composition des locataires. L'accès par badge électronique a été renouvelé cette année. M. Jovanov a quitté la coopérative fin juin 2018. Une nouvelle organisation de la conciergerie était incontournable. Au 1<sup>er</sup> novembre, M. Ivo Schildknecht a pris ses fonctions en qualité d'agent d'exploitation pour la région Berne-Soleure, à savoir nos groupes de Zollikofen, Bern-Tiefenau, Fribourg, Bützberg et Lotzwil. Son bureau est situé au rez-de-chaussée, devant l'orangerie.

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

### **Allschwil**

Der Quartierplan zu unserem Projekt liegt bei Drucklegung dieses Jahresberichtes zur Genehmigung beim Kanton. Wir sind zuversichtlich, die finale Genehmigung per März 2019 zu erhalten. Das Baugesuch konnte im Oktober 2018 eingereicht werden. Dank der guten Vorbereitung des Planungsteams um Jakob Steib Architekten AG ist der Erhalt der Bewilligung per März 2019 geplant.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass wir in Allschwil anstelle einer Naturschieferfassade eine Photovoltaikfassade realisieren. Das sind ein weiteres Novum und ein Meilenstein für Graphis. Photovoltaikfassaden haben in der Schweiz noch Seltenheitswert und entsprechend wird unser Projekt sicher nicht unbemerkt bleiben. Uns freut es, da wir mit diesem «Kraftwerk» einen weiteren Beitrag für eine bessere Umwelt leisten können.

Momentan laufen die Ausschreibungen und Vergaben der Arbeiten, damit alles parat ist für den Baustart respektive Rückbau der alten Siedlung per 2. April 2019. Weitere Infos können der Infobroschüre entnommen werden.

### **Brugg / Zurzacherstrasse**

Das Siegerprojekt «Gemini» hat inzwischen Ausführungsreife erlangt. Der volumetrisch gegliederte und in der Höhe abgestufte Baukörper wurde gestützt auf den Gestaltungsplan «Am Rain» entwickelt. Dieser wurde in stets konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt Brugg, dem Kanton sowie der Einbindung der Schlüsselpersonen ausgearbeitet und liegt inzwischen rechtskräftig vor. Dem Ersatzneubau stehen keine behördlichen Hürden mehr im Weg.

Der Planungsstand Bauprojekt wurde per Ende 2017 abgeschlossen. Ab Frühling 2018 erarbeitete das Büro Adrian Streich Architekten AG Zürich das Baugesuchsdossier und parallel dazu das Ausführungsprojekt. Während der öffentlichen Planauflage im Juli 2018 sind keine Einsprachen eingegangen. Der Kostenvoranschlag und der Rahmenkredit sind im Winter 2018 durch den Verwaltungsrat genehmigt worden.

Die Gebäudekonstruktion wird hochwertig erstellt, die Hülle ist in zweischaliger Massivbauweise geplant, wobei für die äussere Fassadenschicht ein langlebiges Klinkersichtsteinmauerwerk vorgesehen ist. Die Fassaden sind grosszügig befenstert und mittels Loggien gegliedert. Im Innenausbau werden pfeilgeleichte und selbstverständlich nur lösemittelfreie Materialien verbaut. Die 48 Wohneinheiten weisen einen Mix von Single- bis Familienwohnungen auf. In der Einstellhalle können 40 Autos parkiert werden. Die stark befahrene Zurzacherstrasse zwingt uns, nach Minergie-Vorgaben zu bauen. Auch bei diesem Ersatzneubau legen wir grossen Wert auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Projektrealisierung. Alle Mietverträge sind gekündigt. Die Abbrucharbeiten sollen am 1. März 2019 starten, der Bezug ist auf Frühsommer 2021 vorgesehen.

## Projets (rénovations et reconstructions)

### *Allschwil*

Le plan directeur de quartier, au moment de mettre sous presse le présent rapport annuel, est sur la table des autorités cantonales pour approbation. Nous sommes confiants d'obtenir le feu vert définitif pour mars 2019. La demande d'autorisation a pu être soumise en octobre 2018. Grâce à l'excellent travail préparatoire de l'équipe de projet autour de Jakob Steib Architekten AG, le permis de construire devrait être délivré en mars 2019.

Le conseil d'administration a décidé qu'à Allschwil, une façade en panneaux photovoltaïques plutôt qu'en ardoise serait réalisée. C'est une nouveauté et une pierre miliare pour Graphis. Des façades photovoltaïques sont encore une rareté en Suisse et notre projet ne devrait donc pas passer inaperçu. Nous sommes satisfait qu'avec notre « centrale électrique » nous pouvons contribuer à améliorer notre environnement.

En ce moment, les appels d'offre et attributions de mandats sont en cours afin tout soit prêt pour le début des travaux, respectivement la démolition de l'ancien groupe d'habitation à partir du 2 avril 2019. Des informations plus détaillées peuvent être trouvées dans la brochure d'information.

### *Brugg / Zurzacherstrasse*

Le projet lauréat « Gemini » a entretemps atteint sa maturité. La construction, divisée en volumes et modulée verticalement a été développée en s'appuyant sur le plan d'aménagement « Am Rain ». Celui-ci a été en permanence élaboré en collaboration constructive avec la ville de Brugg, le canton, ainsi qu'en y associant les principaux acteurs et est actuellement disponible dans sa forme exécutoire. Aucun obstacle administratif ne s'oppose plus à la reconstruction.

La planification du projet de construction s'est terminée fin 2017. Dès le printemps 2018, le bureau Adrian Streich Architekten AG Zurich a élaboré le dossier pour la demande de permis de construire et en parallèle le projet d'exécution. Aucune opposition n'a été enregistrée pendant la mise à l'enquête publique en juillet 2018. Le devis estimatif et le crédit-cadre ont été approuvés par le conseil d'administration en hiver 2018.

La construction sera d'une très haute qualité. L'enveloppe prévue est constituée d'une double coque massive, dont la couche extérieure sera constituée de briques apparentes durables. Les façades sont pourvues d'ouvertures généreuses et divisées par des loggias. Pour les finitions intérieures, des matériaux durables et faciles à entretenir et bien sûr sans solvants seront utilisés. La taille des 48 logements va de l'appartement pour personne seule jusqu'à celui pour une famille. Le garage souterrain propose des places pour 40 véhicules. L'artère à fort trafic Zurzacherstrasse nous impose une construction aux normes Minergie A. Pour cette reconstruction également, nous attachons une

## Bützberg

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) hat ergeben, dass wir je nach baulichen Massnahmen (energetischen Sanierung) Subventionen erhalten können. Das Architekturbüro Idealbau AG aus Bützberg und Hertig Ingenieure AG aus Langenthal (Planung der Haustechnik) sind nun fleissig am Planen der Sanierung. Die Sanierungsmassnahmen umfassen folgende Arbeiten:

### Aussen

1. Flachdächer samt Spenglerei erneuern: gleichzeitig Wärmedämmung verbessern auf Minergie-Werte (ausser Haus 8, bereits gemacht)
2. Ersatz der Lichtkuppeln (nur verglaster Teil), da der Isolationswert verbessert werden kann. Es sind insgesamt 26 Lichtkuppelgläser zu ersetzen.
3. Fassade komplett neu streichen
4. Fensterersatz: Die Fenster haben ihren Isolationswert bedingt durch den Verlust der Gasfüllung verloren.
5. Ersatz Hauseingangsfronten
6. Ersatz der Storen (Rolladen und Lamellenstoren). Ersatz der Stoffbespannung für die Sonnenstoren der Balkone noch i.O. (2010 erneuert).
7. Dämmen der Decken über Keller
8. Dämmen der Treppenhauswände im UG
9. Diverses und Anpassungen (Briefkästen neu, neue Wohnungstüren EI 30, neue Schliessanlage, Teppich Treppenhäuser ersetzen, Gegensprech-anlage Video, Einstellhallentor, Umbau ehemalige Tankräume in Bastel-räume)

### Innen

10. Ersatz aller Bäder (inklusive Steigleitungen Warmwasser und Kaltwasser, wohnungsintern aber i.O. da in Polyethylen (PE)). Jeweils auch Bodenbeläge und Wandbeläge im Bad ersetzen.
11. Ersatz aller Küchen (ohne Leitungen, da in PE). Jeweils auch Bodenbeläge und Wandbeläge in Küchen ersetzen.
12. Allenfalls Ersatz der Kellertüren durch Brandschutztüren EI 30.

### Haustechnik

13. Ersatz der Wärmeerzeugung. System noch offen (Wärmepumpe oder Pellets).
14. Bau von Photovoltaikanlagen auf allen Dächern

grande importance à une réalisation durable et écologique. Tous les baux ont été dénoncés. Les travaux de démolition devraient commencer le 1<sup>er</sup> mars 2019 et l'emménagement est prévu pour le début de l'été 2021.

### *Bützberg*

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) nous rend attentif qu'en fonction des mesures de construction (assainissement énergétique) envisagées, nous serions éligibles pour une subvention.

Le bureau d'architecture Idealbau AG de Bützberg et Hertig Ingénieurs de Langenthal (planification de la technique domestique) sont assidûment au travail pour planifier la rénovation. Celle-ci inclut les mesures suivantes:

#### *Extérieur*

1. Rafraîchissement des toits plats, inclusivement la ferblanterie: parallèlement isolation thermique pour atteindre les valeurs Minergie (à l'exception de l'allée 8, déjà exécuté)
2. Remplacement des verrières (exclusivement parties en verre) en vue d'améliorer le coefficient thermique. 26 verrières doivent être remplacées.
3. Peinture complète des façades
4. Remplacement des fenêtres. Celles-ci ont partiellement perdu leur pouvoir isolant suite à des fuites du gaz inerte.
5. Remplacement des entrées d'immeuble
6. Remplacement des stores (à rouleau et à lamelles). Remplacement des toiles de stores des balcons: encore en ordre, remplacée en 2010
7. Isolation des plafonds des caves
8. Isolation de la cage d'escalier au rez-de-chaussée
9. Divers et adaptations (Nouvelles boîtes à lettres, nouvelle portes d'appartements EI30, nouvelles installations de fermeture, remplacement tapis cage d'escalier, interphones avec vidéo, porte de garage souterrain, transformation des locaux à citernes en locaux de bricolage)

#### *Intérieur*

10. Remplacement des baignoires (inclusivement les amenées d'eau chaude et froide, mais en ordre à l'intérieur des appartements, déjà équipés en polyéthylène (PE). Remplacement des revêtements de sol et des murs des salles de bain).
11. Remplacement cuisine (sauf conduites, déjà en PE). Remplacement des revêtements de sol et des murs des cuisines.
12. Selon les cas, remplacement des portes d'accès aux caves par des portes pare-feu EI30

#### *Technique domestique*

13. Remplacement de la production de chaleur. Pas encore de décision quant au système (pompe à chaleur ou pellets)
14. Installation photovoltaïque sur tous les toits

## **Photovoltaikanlagen der Graphis**

Die Subventionslandschaft hat sich in der Schweiz in den letzten Jahren stark gewandelt. Nicht nur das Gebäudeprogramm hat sich stark umgestaltet, auch die Subventionen für Photovoltaikanlagen.

Bis anhin geschahen diese in Form der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV). Diese hat sichergestellt, dass eine installierte Photovoltaikanlage den Strom zu einem festen Preis ins Netz einspeisen konnte. Dazu gab es eine Warteliste, welche eigentlich innert 4 Jahren hätte abgebaut werden sollen. Ein einmal angemeldetes Projekt wäre nach Inbetriebnahme und nach Ablauf der 4-jährigen Wartefrist ab Anmeldung dann in den Genuss des festen Strompreises gekommen. So sollte ein Anreiz zum Bau von Photovoltaikanlagen geschaffen werden, welche so hätten kostendeckend betrieben werden können. Wie wir wissen, hat das KEV einen zu kleinen Fördertopf und die Warteliste wird länger und länger und es dauert weit mehr als 4 Jahre, bis, wenn überhaupt, Fördergelder fliessen. Anfragen beim KEV über die verbleibenden Restwartzeiten können nicht beantwortet werden. Es bleibt die Ungewissheit.

Um dem entgegenzuwirken, hat der Bundesrat noch 2017 beschlossen, eine neue Verordnung über die Stromvergütung in Kraft zu setzen. Ab 1. Januar 2018 müssen die Elektrizitätswerke den eingespiesenen Strom einer Photovoltaikanlage ins Netz zum gleichen Tarif vergüten, wie sie diesen dem Endkunden verkaufen. Ein kleiner administrativer Abzug dürfen die Elektrizitätswerke machen für die Administration/Abrechnungen. So wird der Eigenverbrauch vereinfacht und gefördert. Dies läutete eine Wende ein, denn so ist es wieder möglich, Photovoltaikanlagen zu bauen, den Strom selber zu nutzen und den Überschuss zu einem fairen Tarif vergütet zu erhalten. Nun kann eine Photovoltaikanlage zumindest wieder kostendeckend arbeiten, was beim nicht mehr zustande gekommenen KEV nicht mehr der Fall war.

Aus diesem Grund hat sich Graphis entschlossen, die bestehenden vier Graphis-Solarkraftwerke umzurüsten auf Eigenverbrauch. Es handelt sich hier um:

- Zofingen Trilogie
- Schwamendingen
- Thalwil
- Lotzwil

Die Umrüstung passierte 2018/Anfang 2019.

Die weiteren noch im Bau oder Planung befindlichen Solarkraftwerke werden bereits mit Eigenverbrauch realisiert. Es sind dies:

- Aarau-Rohr
- Allschwil
- Brugg «am Rain»
- Bützberg

## **Installations photovoltaïques de la coopérative Graphis**

Le paysage des subventions s'est beaucoup modifié ces dernières années. Pas seulement le programme bâtiments, mais également les subventions pour les installations photovoltaïques ont subi de profondes modifications.

Jusqu'ici, l'énergie renouvelable pouvait être réinjecté dans le réseau avec une rétribution à prix coutant (RPC). Ce mécanisme garantissait la reprise du courant produit à un prix fixe. Un projet annoncé aurait bénéficié de ce mécanisme après sa mise en service et un délai de 4 ans à compter à partir du dépôt du projet. La RPC aurait du encourager le développement des installations photovoltaïques, qui auraient pu être exploitées à prix coutant. Comme nous le savons entretemps, la RPC ne dispose pas de moyens suffisants pour financer ce mécanisme et la liste d'attente n'a cessé de s'allonger, au point que les délais d'attentes sont largement supérieurs à 4 ans. La RPC ne répond de plus pas aux demandes concernant les délais.

Raison pour laquelle le conseil fédéral a décidé, encore en 2017, de promulguer une nouvelle ordonnance. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les entreprises électriques sont tenues de reprendre le courant réinjecté depuis une installation photovoltaïque au prix de revente au client final. Elles sont uniquement autorisées à retenir de menus frais administratifs pour la comptabilisation et le décompte. Cela simplifie et encourage l'auto approvisionnement en énergie. Ce tournant rend à nouveau possible la construction et l'exploitation d'installations photovoltaïque, de consommer pour ses besoins propres et de se faire rémunérer le surplus à un tarif équitable. De cette façon, une installation photovoltaïque peut à nouveau être exploitée en couvrant les frais.

Pour cette raison, la coopérative Graphis a décidé de convertir les quatre installations existantes pour l'auto approvisionnement. Il s'agit de:

- Zofingue Trilogie
- Schwamendingen
- Thalwil
- Lotzwil

La conversion a eu lieu en 2018 début 2019.

Les installations restantes, encore au stade de la construction ou de la planification, seront réalisées pour l'auto approvisionnement. Ce sont:

- Aarau-Rohr
- Allschwil
- Brugg «Am Rain»
- Bützberg

## Dienstjubiläen

### **20 Jahre**

**Fabrice Lafage** vollamtlicher Hauswart Genf Eintritt 01.09.1998

### **10 Jahre**

**Renate Kaderli** Liegenschaftsbewirtschafterin Eintritt 17.03.2008

**Melanie Rohner** Sachbearbeiterin  
Liegenschaftsverwaltung Eintritt 01.07.2008

**Ursula Neuhaus-Streiff** Leiterin Rechnungswesen Eintritt 08.09.2008

**Nicolina Sanzone** nebenamtliche Hauswartin  
Thalwil Eintritt 01.10.2008

### **5 Jahre**

**Thomas Arnitz** Assistent  
Liegenschaftsverwaltung Eintritt 01.01.2013

**Vesna Kramar** nebenamtliche Hauswartin  
Allschwil Eintritt 01.05.2013

**Snezana Savic** nebenamtliche Hauswartin  
Zofingen I Eintritt 01.11.2013

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

## Ancienneté de service

**20 ans**

**Fabrice Lafage** concierge à plein temps,  
Genève Entrée 01.09.1998

**10 ans**

**Renate Kaderli** gérante d'immeuble Entrée 17.03.2008

**Melanie Rohner** collaboratrice gérance  
d'immeuble Entrée 01.07.2008

**Ursula Neuhaus-Streiff** responsable comptabilité Entrée 08.09.2008

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

**5 ans**

**Thomas Arnitz** assistant gérance d'immeuble Entrée 01.01.2013

**Vesna Kramar** concierge à titre accessoire  
Allschwil Entrée 01.05.2013

**Snezana Savic** concierge à titre accessoire  
Zofingue I Entrée 01.11.2013

Nous les remercions pour leur fidèle collaboration !

## Totentafel

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Allschwil	Schildknecht Marcus A.	1958	06.01.2018
Bern / Berne	Muri Alice***	1926	21.12.2017
	Blattner Max	1927	01.01.2018
	Heiniger Werner	1925	26.03.2018
	Brunner Hanni	1936	20.08.2018
Fribourg / Freiburg	Müller Marie-Louise	1942	02.05.2018
Genève / Genf	Corpataux Georges	1931	31.03.2018
	Thonney-Perrin Patricia	1959	15.05.2018
Schwamendingen	Reichmuth Silvia	1951	14.04.2018
	Alves Baio Paulo Jorge	1976	16.10.2018
Thalwil	Markant Horst	1935	22.10.2018
Zofingen	Skutta Lothar	1956	25.05.2018
	Kemper Markus	1941	07.11.2018
Zollikofen	Saxer Anni	1931	09.03.2018
	Zimmermann Liliane	1940	22.11.2018

\*\*\*Kenntnis erhalten im 2018

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

## Nécrologie

Groupe d'habitation	Nom et prénom	Année	décédé-e le
Allschwil	Schildknecht Marcus A.	1958	06.01.2018
Bern / Berne	Muri Alice ***	1926	21.12.2017
	Blattner Max	1927	01.01.2018
	Heiniger Werner	1925	26.03.2018
	Brunner Hanni	1936	20.08.2018
Fribourg / Freiburg	Müller Marie-Louise	1942	02.05.2018
Genève / Genf	Corpataux Georges	1931	31.03.2018
	Thonney-Perrin Patricia	1959	15.05.2018
Schwamendingen	Reichmuth Silvia	1951	14.04.2018
	Alves Baio Paulo Jorge	1976	16.10.2018
Thalwil	Markant Horst	1935	22.10.2018
Zofingen	Skutta Lothar	1956	25.05.2018
	Kemper Markus	1941	07.11.2018
Zollikofen	Saxer Anni	1931	09.03.2018
	Zimmermann Liliane	1940	22.11.2018

\*\*\* décès notifié en 2018

Nous présentons aux familles et aux ami-e-s de nos défunt(s) coopérateurs et coopératrices nos condoléances les plus sincères.

# Bilanz per 31. Dezember 2018

## Bilan au 31 décembre 2018

	2018		2017		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Aktiven/Actif</b>						
Kassen/Caisse	2 128		5 222		-3 095	
Post- und Bankguthaben/ Avoir comptes postaux et comptes bancaires	11 442 052		8 074 777		3 367 275	
<b>Flüssige Mittel/Trésorerie</b>	<b>11 444 180</b>	<b>5,3</b>	<b>8 079 999</b>	<b>3,8</b>	<b>3 364 181</b>	<b>1,4</b>
Forderungen gegenüber Miatern/ Créances à l'égard des locataires	161 406		96 630		64 776	
Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Miatern/ Corrections de valeur sur créances résultant de ventes et de prestations de services	-80 522		-		-80 522	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/ Créances résultant de ventes et de prestations de services</b>	<b>80 885</b>	<b>0,0</b>	<b>96 630</b>	<b>0,0</b>	<b>-15 745</b>	<b>0,0</b>
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme/ Corrections de valeur sur les autres créances à court terme	1 600 218		1 666 771		-66 553	
<b>Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme</b>	<b>1 600 218</b>	<b>0,7</b>	<b>1 666 771</b>	<b>0,8</b>	<b>-66 553</b>	<b>-0,1</b>
Vorräte/Stocks	124 528		106 828		17 700	
<b>Vorräte/Stocks</b>	<b>124 528</b>	<b>0,1</b>	<b>106 828</b>	<b>0,1</b>	<b>17 700</b>	<b>0,0</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Actifs de régularisation	36 146		24 026		12 120	
<b>Aktive Rechnungs- abgrenzungen/ Actifs de régularisation</b>	<b>36 146</b>	<b>0,0</b>	<b>24 026</b>	<b>0,0</b>	<b>12 120</b>	<b>0,0</b>
<b>Umlaufvermögen/ Actif circulant</b>	<b>13 285 957</b>	<b>6,1</b>	<b>9 974 255</b>	<b>4,7</b>	<b>3 311 702</b>	<b>1,4</b>

	2018		2017		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Anteilscheine/ Parts sociales (banque Raiffeisen)	200		200		–	
Wertschriften/ Titres cotés en bourse détenus à cour terme	5 555 099		5 916 959		−361 860	
<b>Finanzanlagen/ Immobilisations financières</b>	<b>5 555 299</b>	<b>2,6</b>	<b>5 917 159</b>	<b>2,8</b>	<b>−361 860</b>	<b>−0,3</b>
Mobilien/Mobilier	7 388		2 709		4 679	
Maschinen/Machines	723		1 438		−715	
Fahrzeuge/Véhicules	32 431		14 321		18 110	
<b>Mobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles mobiles</b>	<b>40 542</b>	<b>0,0</b>	<b>18 468</b>	<b>0,0</b>	<b>22 074</b>	<b>0,0</b>
Anlagen im Bau/ Installations en construction	4 308 834		16 500 636		−12 191 802	
Liegenschaften/Immeubles	272 278 709		250 596 709		21 682 000	
Abschreibungsbestand/ Amortissement des immeubles	−78 255 000		−72 272 000		−5 953 000	
<b>Immobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles immeubles</b>	<b>198 362 543</b>	<b>91,3</b>	<b>194 825 345</b>	<b>92,5</b>	<b>3 537 198</b>	<b>−1,1</b>
<b>Anlagevermögen/ Actif immobilisé</b>	<b>203 958 384</b>	<b>93,9</b>	<b>200 760 973</b>	<b>95,3</b>	<b>3 197 412</b>	<b>−1,4</b>
<b>Aktiven/Total actif</b>	<b>217 244 341</b>	<b>100,0</b>	<b>210 735 227</b>	<b>100,0</b>	<b>6 509 115</b>	<b>–</b>

	2018		2017		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Passiven/Passif</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services						-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</b>	<b>1 263 580</b>	<b>0,6</b>	<b>2 521 584</b>	<b>1,2</b>	<b>-1 258 004</b>	<b>-0,6</b>
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à court terme	360 000		720 000		-360 000	
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à court terme</b>	<b>360 000</b>	<b>0,2</b>	<b>720 000</b>	<b>-</b>	<b>-360 000</b>	<b>-50,0</b>
Erhaltene Anzahlungen/ Acomptes reçus	3 302 756		2 860 728		442 028	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme						-
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme</b>	<b>3 302 756</b>	<b>1,5</b>	<b>2 860 728</b>	<b>1,4</b>	<b>442 028</b>	<b>0,2</b>
Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation	193 583		494 729		-301 146	
<b>Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation</b>	<b>193 583</b>	<b>0,1</b>	<b>494 729</b>	<b>0,2</b>	<b>-301 146</b>	<b>0,1</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à court terme</b>	<b>5 119 919</b>	<b>2,4</b>	<b>6 597 042</b>	<b>3,1</b>	<b>-1 477 123</b>	<b>-0,8</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à long terme	182 385 000		174 610 000		7 775 000	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme portant intérêt	1 928 642		2 200 517		-271 876	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>184 313 642</b>	<b>84,8</b>	<b>176 810 517</b>	<b>83,9</b>	<b>7 503 125</b>	<b>-0,9</b>

	2018		2017		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Fonds)/ Autres dettes à long terme	20 558 016		20 557 011		1 005	
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme</b>	<b>20 558 016</b>	<b>9,5</b>	<b>20 557 011</b>	<b>9,8</b>	<b>1 005</b>	<b>-0,3</b>
Übrige langfr. Rückstellungen/ Autres provisions à long terme	943 247		807 151		136 096	
<b>Rückstellungen/Provisions</b>	<b>943 247</b>	<b>0,4</b>	<b>807 151</b>	<b>0,4</b>	<b>136 096</b>	<b>0,1</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à long terme</b>	<b>205 814 904</b>	<b>94,7</b>	<b>198 174 679</b>	<b>94,0</b>	<b>7 640 225</b>	<b>0,7</b>
<b>Fremdkapital/ Capitaux étrangers</b>	<b>210 934 822</b>	<b>97,1</b>	<b>204 771 720</b>	<b>97,2</b>	<b>6 163 102</b>	<b>0,1</b>
Genossenschaftskapital/ Capital social	5 707 300		5 366 500		340 800	
<b>Genossenschaftskapital/ Capital social</b>	<b>5 707 300</b>	<b>2,6</b>	<b>5 366 500</b>	<b>2,8</b>	<b>340 800</b>	<b>-0,2</b>
Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice	565 500		562 500		3 000	
<b>Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice</b>	<b>565 500</b>	<b>0,3</b>	<b>562 500</b>	<b>0,3</b>	<b>3 000</b>	<b>0,0</b>
Gewinnvortrag/ Report du bénéfice	3 507		4 065		-558	
Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice	33 212		30 441		2 771	
Bilanzgewinn/ Bénéfice au bilan	36 719		34 507		2 213	
<b>Freiwillige Gewinnreserven/ kumulierte Verluste/ Réserves facultatives issues du bénéfice/ pertes cumulées</b>	<b>36 719</b>	<b>0,0</b>	<b>34 507</b>	<b>0,0</b>	<b>2 213</b>	<b>0,0</b>
<b>Eigenkapital/Capitaux propres</b>	<b>6 309 519</b>	<b>2,9</b>	<b>5 963 507</b>	<b>3,1</b>	<b>346 013</b>	<b>-0,2</b>
<b>Passiven/Total passif</b>	<b>217 244 341</b>	<b>100,0</b>	<b>210 735 227</b>	<b>100,0</b>	<b>6 509 115</b>	<b>-</b>

# Erfolgsrechnung 2018

## Compte des résultats 2018

	2018		2017		Abweichung/Écart		Budget 2018
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Nettoerlös aus Vermietung/ Produits nets des locations	16 334 171		16 033 992		300 179		15 669 600
<b>Erlöse/Produits</b>	<b>16 334 171</b>	<b>99,2</b>	<b>16 033 992</b>	<b>99,1</b>	<b>300 179</b>	<b>0,1</b>	<b>15 669 600</b>
Einschreibgebühren/ Taxes d'envois recommandés	14 900		7 850		7 050		12 000
Ertrag aus Honorar HBK und PVA/ Revenus d'honoraires DFCE (HBK) et installations PV	124 068		137 683		-13 615		110 000
<b>Sonstige Erlöse/ Autres produits</b>	<b>138 968</b>	<b>0,8</b>	<b>145 533</b>	<b>0,9</b>	<b>7 050</b>	<b>-0,1</b>	<b>122 000</b>
Nettoerlöse aus Leistungen/ Produits nets de prest. de services	16 473 139	100,0	16 179 525	100,0	307 229	-	15 791 600
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-3 615 411		-9 395 861		5 780 450		-4 685 000
<b>Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien</b>	<b>-3 615 411</b>	<b>-21,9</b>	<b>-9 395 861</b>	<b>-58,1</b>	<b>5 780 450</b>	<b>36,1</b>	<b>-4 685 000</b>
Direkter Aufwand/ Charges directes	-3 615 411	-21,9	-9 395 861	-58,1	5 780 450	36,1	-4 685 000
<b>Bruttogewinn I/ Bénéfice brut I</b>	<b>12 857 729</b>	<b>78,1</b>	<b>6 783 664</b>	<b>41,9</b>	<b>-5 473 221</b>	<b>36,1</b>	<b>11 106 600</b>
Zinsaufwand (Hypotheken)/ Charges d'intérêt (Hypothéques)	-4 515 640		-4 506 924		8 716	-	-4 643 000
<b>Bruttogewinn II/ Bénéfice brut II</b>	<b>8 342 089</b>	<b>50,6</b>	<b>2 276 740</b>	<b>14,1</b>	<b>-5 464 505</b>	<b>36,6</b>	<b>6 463 600</b>

	2018		2017		Abweichung/Écart		Budget 2018
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Personalaufwand/ Charges de personnel	-901 253		-776 471		124 782	-	-833 550
Raumaufwand / Charges de locaux	-11 861		-11 892		-31	-	-15 000
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Objektsteuern/ Assurances choses, droits et taxes	-494 163		-492 997		1 167	-	-337 200
Energie- und Entsorgungsaufwand/ Charges d'énergie et évacuation des déchets	-153 367		-205 207		-51 839	-	-188 150
Informatikaufwand/ Charges d'informatique	-66 897		-44 495		22 402	-	-65 000
Verwaltungsaufwand/ Charges d'administration	-636 471		-541 967		94 504	-	-696 000
Werbe- und Informationsaufwand / Publicité	-31 639		-8 599		-23 040	-	-20 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-7 070		-7 020		50	-	-9 000
<b>Übriger betrieblicher Aufwand / Autres charges d'exploitation</b>	<b>-2 302 722</b>	<b>-14,0</b>	<b>-2 088 647</b>	<b>-12,9</b>	<b>214 075</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2 163 900</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBTDA) / Resultat avant impôts et amortissements (RAIA)</b>	<b>6 039 367</b>	<b>36,7</b>	<b>188 093</b>	<b>1,2</b>	<b>5 250 430</b>	<b>35,5</b>	<b>4 299 700</b>

	2018		2017		Abweichung/Écart		Budget 2018
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles mobiles	-26 871		-22 844		-4 027		-10 500
Abschreibungen auf immobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles immeubles	-5 953 000		-5 447 000		-506 000		-4 021 000
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens/ Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé</b>	<b>-5 979 871</b>	<b>-36,3</b>	<b>-5 469 844</b>	<b>-33,8</b>	<b>510 027</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4 031 500</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern/ Résultat avant impôts (RAI)</b>	<b>59 496</b>	<b>0,4</b>	<b>-5 281 752</b>	<b>-32,6</b>	<b>-5 341 246</b>	<b>33,0</b>	<b>268 200</b>
Übriger Finanzaufwand/ Autres charges financières	-49 287		-44 466		4 821		-30 000
<b>Finanzaufwand/ Charges financières</b>	<b>-49 287</b>	<b>-0,3</b>	<b>-44 466</b>	<b>-0,3</b>	<b>4 821</b>	<b>-0,0</b>	<b>-30 000</b>
Zinsertrag/Produits d'intérêts	81 134		80 962		172		5 000
Wertschrifenergebnis/ Produits des titres	- 371 346		545 139		-916 484		15 000
<b>Finanzertrag/ Produits financiers</b>	<b>- 290 212</b>	<b>-1,8</b>	<b>626 101</b>	<b>3,9</b>	<b>-916 313</b>	<b>-5,6</b>	<b>20 000</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern/ Résultat avant impôt</b>	<b>-280 003</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4 700 117</b>	<b>-29,0</b>	<b>4 420 114</b>	<b>27,4</b>	<b>258 200</b>
Entnahme Fonds/ Prélèvements de fonds	107 700		4 873 734		-4 766 034		205 000
Zuweisungen Fonds/ Attributions à des fonds	-106 354		-106 533		179		-182 000

	2018		2017		Abweichung/Écart	Budget 2018
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Veränderungen</b> <b>Fonds/</b> <b>Variations de fonds</b>	<b>1 346</b>	<b>0,0</b>	<b>4 767 201</b>	<b>29,5</b>	<b>-4 765 855</b>	<b>-29,5</b>
						23 000
<b>Veränderungen</b> <b>Fonds/</b> <b>Variations de fonds</b>	<b>1 346</b>	<b>0,0</b>	<b>4 767 201</b>	<b>29,5</b>	<b>-4 765 855</b>	<b>-29,5</b>
						23 000
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Aufwand/ Charges exceptionnel- les, uniques ou hors période	-22 959			-7 864		-15 095
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Ertrag/ Produits excepti- onnels, uniques ou hors période	380 821			69 975		310 846
<b>Ausserordentlicher,</b> <b>einmaliger oder</b> <b>periodenfremder</b> <b>Erfolg/</b> <b>Résultats excepti-</b> <b>onnels, uniques ou</b> <b>hors période</b>	<b>357 862</b>	<b>2,2</b>	<b>62 111</b>	<b>0,4</b>	<b>295 751</b>	<b>1,8</b>
						-2 500
<b>Jahresgewinn vor</b> <b>Steuern (EBT)/</b> <b>Benefice avant</b> <b>impôts (BAI)</b>	<b>79 205</b>	<b>0,5</b>	<b>129 196</b>	<b>0,8</b>	<b>-49 991</b>	<b>-0,3</b>
						278 700
Kantons- und Gemeindesteuern/ Impôts cantonaux et communaux	-42 287			-94 054		-51 767
Direkte Bundes- steuern/ Impôt fédéral direct	-3 706			-4 701		994
<b>Direkte Steuern/</b> <b>Impôts directs</b>	<b>-45 993</b>	<b>-0,3</b>	<b>-98 754</b>	<b>-0,6</b>	<b>-52 761</b>	<b>0,3</b>
						-204 300
<b>Jahresgewinn/</b> <b>Bénéfice de</b> <b>l'exercice</b>	<b>33 212</b>	<b>0,2</b>	<b>30 441</b>	<b>0,2</b>	<b>2 771</b>	<b>0,0</b>
						74 400

# **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 2018 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 sinn-gemäss ausgeführt wurden.

Allschwil, Zollikon, Brugg, 5. März 2019

Die Geschäftsprüfungskommission

*Xara Elias, Präsidentin  
Thomas Preisig  
Fortunato Amalfi*

## **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 2018 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 en bonne et due forme et les décisions ont été exécutées dans ce sens.

Allschwil, Zollikon, Brugg, le 5 mars 2019

La commission de gestion

*Xara Elias, Présidente  
Thomas Preisig  
Fortunato Amalfi*



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 2018 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, 15. Februar 2019

CZ/digital signiert

GFELLER + PARTNER AG

Christian Zwahlen  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Salvatore Fasciana  
Dipl. Treuhandexperte  
Zugelassener Revisionsexperte



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

GFELLER + PARTNER AG

**Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

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 15 février 2019  
CZ/digital signiert

GFELLER + PARTNER AG

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

Salvatore Fasciana  
Expert-fiduciaire diplômé  
Expert-réviseur agréé

## Anhang

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

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. Der Verwaltungsrat 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 befindlichen 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 (CO) (art. 957 à 962).

Pour établir le bilan, le conseil d'administration doit procéder à des estimations. Celles-ci peuvent affecter la hauteur des valeurs patrimoniales et des engagements, ainsi que les charges et produits de la période de référence.

Dans chaque cas, le conseil d'administration décide à son entière discrétion, en exploitant les marges de manœuvre légales existantes pour l'établissement du bilan et le calcul de la valeur des actifs.

Selon le principe de précaution, des amortissements, des corrections de valeur et des provisions peuvent être constitués au-delà des proportions économiquement requises.

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

#### *Immobilisations corporelles:*

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement indirect. Les amortissements sont pratiqués selon le mode dégressif.

Les immeubles en cours de construction sont comptabilisés sous les immobilisations corporelles.

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

<i>Forderungen gegenüber Mietern</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
gegenüber Dritten	90 203	53 979
gegenüber Genossenschaften und Organen	71 203	42 651
Wertberichtigungen	-80 522	0
 Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	 <u>80 885</u>	 <u>96 630</u>

<i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Heiz- und Nebenkosten	1 394 423	1 481 329
Div. Guthaben bei SwissLife, PVS Graphis, VST	205 795	185 442
 Total übrige kurzfristige Forderungen	 <u>1 600 218</u>	 <u>1 666 771</u>

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>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Rohr (Planungskosten)	0	14 258 290
Brugg (Planungskosten)	2 166 081	1 131 039
Allschwil (Planungskosten)	2 142 753	1 111 308
 Total Anlagen im Bau	 <u>4 308 834</u>	 <u>16 500 636</u>

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

<i>Créances envers les locataires</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
envers des tiers	90 203	53 979
envers les associés et envers les organes	71 203	42 651
Corrections de valeur	-80 522	0
Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	<b>80 885</b>	<b>96 630</b>
<hr/>		
<i>Autres créances à court terme</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
des frais de chauffage et des frais accessoires	1 394 423	1 481 329
Div. créances chez SwissLife, PVS Graphis, VST	205 795	185 442
Total autres créances à court terme	<b>1 600 218</b>	<b>1 666 771</b>
<hr/>		
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.		
<hr/>		
<i>Immeubles en cours de construction (immobilisations corporelles)</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Rohr (coûts de planification)	0	14 258 290
Brugg (coûts de planification)	2 166 081	1 131 039
Allschwil (coûts de planification)	2 142 753	1 111 308
Total immeubles en cours de construction	<b>4 308 834</b>	<b>16 500 636</b>

<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
gegenüber Dritten	1 187 103	2 477 689
gegenüber Genossenschafter und Organen	76 477	43 895
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1 263 580</b>	<b>2 521 584</b>

<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Mietzinsvorauszahlungen	1 325 723	937 996
Heizkostenvorschüsse	1 977 033	1 922 732
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3 302 756</b>	<b>2 860 728</b>

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

<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
gegenüber Dritten	162 736	454 729
gegenüber Genossenschafter und Organen	30 847	40 000
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>193 583</b>	<b>494 729</b>

<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypotheken)	182 385 000	174 610 000
– gegenüber Dritten (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB, Fonds de Roulement)	59 410 000	53 410 000
– gegenüber Genossenschaftern und Organen (CS, Bank Cler)	122 975 000	121 200 000
Übrige langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1 928 642	2 200 517
– gegenüber Dritten (Käutionen und Obligationen)	207 642	548 517
– gegenüber Genossenschaftern und Organen (Obligationen)	1 721 000	1 652 000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>184 313 642</b>	<b>176 810 517</b>

<i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</i>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
envers des tiers	1 187 103	2 477 689
envers les associés et envers les organes	76 477	43 895
Total dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	<u>1 263 580</u>	<u>2 521 584</u>
 <i>Autres dettes à court terme</i>	 <i>2018/CHF</i>	 <i>2017/CHF</i>
Paiements anticipés de loyer	1 325 723	937 996
Avances pour chauffage	1 977 033	1 922 732
Total autres dettes à court terme	<u>3 302 756</u>	<u>2 860 728</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>2018/CHF</i>	 <i>2017/CHF</i>
envers des tiers	162 736	454 729
envers les associés et envers les organes	30 847	40 000
Total Passifs de régularisation	<u>193 583</u>	<u>494 729</u>
 <i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	 <i>2018/CHF</i>	 <i>2017/CHF</i>
Dettes bancaires à long terme	182 385 000	174 610 000
– envers des tiers (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB, Fonds de Roulement)	59 410 000	53 410 000
– envers les associés et envers les organes (CS, Banque Cler)	122 975 000	121 200 000
Autres dettes à long terme portant intérêts	1 928 642	2 200 517
– envers des tiers (cautions, prêts)	207 642	548 517
– envers les associés et envers les organes (prêts)	1 721 000	1 652 000
Total dettes à long terme portant intérêts	<u>184 313 642</u>	<u>176 810 517</u>

<i>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</i>		<i>2018/CHF</i>		<i>2017/CHF</i>
gegenüber Dritten (Fonds)		20 558 016		20 557 011
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten		<u>20 558 016</u>		<u>20 557 011</u>

Genossenschaftskapital	%	<i>2018/CHF</i>	%	<i>2017/CHF</i>
Mieteranteile	88	4 999 100	88	4 701 300
Nichtmieteranteile	12	708 200	12	665 200
Total Genossenschaftskapital	100	<u>5 707 300</u>	100	<u>5 366 500</u>

<i>Unterhaltsaufwand</i>		<i>2018/CHF</i>		<i>2017/CHF</i>
Personalaufwand (Betriebspersonal)		1 094 942		976 019
Unterhalt		2 520 469		8 419 842
Total Unterhaltsaufwand		<u>3 615 411</u>		<u>9 395 861</u>

<i>Zinsaufwand</i>		<i>2018/CHF</i>		<i>2017/CHF</i>
Zinsaufwand		4 515 640		4 506 924
Total Zinsaufwand		<u>4 515 640</u>		<u>4 506 924</u>

Infolge Neuaufnahme einer Hypothek ist diese Position angestiegen.

<i>Steueraufwand</i>		<i>2018/CHF</i>		<i>2017/CHF</i>
Steueraufwand		45 993		98 754
Total Steueraufwand		<u>45 993</u>		<u>98 754</u>

Der Steueraufwand besteht aus bezahlten Steuerrechnungen bis zum 31. Dezember 2018. 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>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Autres dettes à long terme envers des tiers (fonds)	20 558 016	20 557 011
Total autres dettes à long terme	<u>20 558 016</u>	<u>20 557 011</u>

	%	<i>2018/CHF</i>	%	<i>2017/CHF</i>
Parts des associés locataires	88	4 999 100	88	4 701 300
Parts des associés non-locataires	12	708 200	12	665 200
Total capital social	100	<u>5 707 300</u>	100	<u>5 366 500</u>

	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Charges de personnel (personnel d'exploitation)	1 094 942	976 019
Entretien	2 520 469	8 419 842
Total coûts d'entretien	<u>3 615 411</u>	<u>9 395 861</u>

	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Charges d'intérêts	4 515 640	4 506 924
Total charges d'intérêts	<u>4 515 640</u>	<u>4 506 924</u>

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

	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Charges d'impôts	45 993	98 754
Total charges d'impôts	<u>45 993</u>	<u>98 754</u>

La charge fiscale se compose des factures d'impôts payées jusqu' au 31 décembre 2018. Les remboursements ou les rappels d'impôts consécutifs aux taxation 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.

<b>Nettoauflösung stille Reserven</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<i>2018/Anzahl</i>	<i>2017/Anzahl</i>
<b>Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
– Bis zehn Vollzeitstellen		
– Nicht über 50 Vollzeitstellen	x	x
– Nicht über 250 Vollzeitstellen		
– Über 250 Vollzeitstellen		
<b>Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Baurechtsvertrag der Liegenschaft Büro Bern hat eine Vertragsdauer bis Ende Februar 2069.	1 183 769	1 206 980
<b>Abweichungen von den Grundsätzen ordnungsgemässer Rechnungslegung – Stetigkeit in der Darstellung</b>		
keine		
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
Liegenschaft (Buchwert)	198 362 543	194 825 345
Wertschriften	0	0

<b>Dissolution nette de réserves latentes</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Dissolution nette déterminante de réserves latentes	0	0
<b>Nombre d'employés</b>	<i>2018/Nombre</i>	<i>2017/Nombre</i>
<b>Variations du nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle</b>		
– jusqu'à dix emplois à plein temps		
– non supérieure à 50	x	x
– non supérieure à 250		
– plus de 250		
<b>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.</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Le contrat de superficie de l'immeuble abritant notre bureau de Berne a une durée contractuelle courant jusqu'à fin février 2069.	1 183 769	1 206 980
<b>Divergences par rapports aux principes réglementaires de comptabilité – constance de la présentation</b>		
–		
<b>Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété.</b>	<i>2018/CHF</i>	<i>2017/CHF</i>
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise		
Valeur comptable des immeubles	198 362 543	194 825 345
Titres	0	0

## Anleihensobligationen

Zinssätze/Fälligkeiten	2019–2020	2021–2023	2024–2027	Total
0–1 %	305 000	441 000	145 000	891 000
1–2 %	74 000	398 000	0	472 000
2–3 %	135 000	0	349 000	484 000
3–4 %	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>514 000</b>	<b>839 000</b>	<b>494 000</b>	<b>1 847 000</b>

Die Anleihensobligationen werden nicht öffentlich aufgelegt.

## Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2018/CHF	2017/CHF
Gebühr Aufstockung Anteile Logis Suisse	–5 750	0
Korrekturbuchungen HBK	–16 061	0
Verschiedene unwesentliche Posten	–1 148	–7 864
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	 <b>–22 959</b>	 <b>–7 864</b>
 Subventionen PVA in Thalwil, Zofingen, Lotzwil, Bützberg (einmalig)	 207 214	 0
Eigenleistung Bauherrenvertretung Rohr (einmalig)	170 000	0
Umschlag Heizöl von Rohr nach Bützberg	0	19 916
Rückzahlung der Stadt Zürich für Depositum (Benutzung Grünstreifen f. Baustelleninst.)	0	22 034
Rückerstattung div. Versicherungen aus mehreren Jahren	0	18 708
Verschiedene unwesentliche Posten	3 607	9 317
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	 <b>380 821</b>	 <b>69 975</b>
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	 <b>357 862</b>	 <b>62 111</b>

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

## Emprunts par obligations

Taux/Echéances	2019–2020	2021–2023	2024–2027	Total
0–1 %	305 000	441 000	145 000	891 000
1–2 %	74 000	398 000	0	472 000
2–3 %	135 000	0	349 000	484 000
3–4 %	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>514 000</b>	<b>839 000</b>	<b>494 000</b>	<b>1 847 000</b>

Les emprunts par obligations ne sont pas émis publiquement.

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

	2018/CHF	2017/CHF
Redevance unique pour des parts additionnelles auprès de Suisse Logis SA	-5 750	0
Ecritures de correction dans la période de décompte	-16 061	0
Divers postes de faible importance	-1 148	-7 864
 Total charges exceptionnelles, uniques ou hors période	 <b>-22 959</b>	 <b>-7 864</b>
 Divers subvention pour PVA à Thalwil, Zofingue, Lotzwil, Bützberg (unique)	 207 214	 0
Prestations de maître d'ouvrage portées à l'actif (exceptionnel)	170 000	0
Transbordement de fioul domestique de Rohr à Bützberg	0	19 916
Remboursement caution à la ville de Zurich (utilisation espace vert pour installation chantier).	0	22 034
Remboursement des divers assurances	0	18 708
Divers postes de faible importance	3 607	9 317
 Total produits exceptionnels, uniques ou hors période	 <b>380 821</b>	 <b>69 975</b>
 Total résultats exceptionnels, uniques ou hors période	 <b>357 862</b>	 <b>62 111</b>

## 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**

<b>Zur Verfügung der Delegiertenversammlung</b>	<b>2018/CHF</b>	<b>2017/CHF</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	3 507	4 065
Jahresgewinn/-verlust	33 212	30 441
Bilanzgewinn	36 719	34 507
 Total zur Verfügung der Delegiertenversammlung	 <hr/>	 <hr/>
	36 719	34 507
 <b>Antrag des Verwaltungsrates</b>	 <b>2018/CHF</b>	 <b>2017/CHF</b>
Bilanzgewinn	36 719	34 507
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-3 000	-3 000
./. Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	0	0
./. Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals (Zinssatz 0,5 %)	-29 000	-28 000
 Vortrag auf neue Rechnung	 <hr/>	 <hr/>
	4 719	3 507

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

<b>A disposition de l'assemblée des délégués</b>	<i>2018 / CHF</i>	<i>2017 / CHF</i>
report de bénéfice/perte	3 507	4 065
Bénéfice/perte	33 212	30 441
Bénéfice au bilan	36 719	34 507
 Total à disposition de l'assemblée des délégués	 <hr/>	 <hr/>
	36 719	34 507
 <b>Proposition du conseil d'administration</b>	 <i>2018 / CHF</i>	<i>2017 / CHF</i>
Bénéfice au bilan	36 719	34 507
./. 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 0,5 %)	-29 000	-28 000
 Report à nouveau	 <hr/>	 <hr/>
	4 719	3 507

## Statistiken / Statistiques

### Mitgliederbestand / Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2018	1005	78	1083
Abgänge/Départs	-72	-4	-76
Zwischentotal/ Sous-total	933	74	1007
Zugänge/Arrivées	109	1	110
Per 31. Dez. 2018	1042	75	1117

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

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

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

Siedlung Colonne	Kt. Läden	Büro	Bastei- räume polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôts	Studio 1	2/2L	2½	3/3L	3½	4/4L	4½	5	Total Garagen Garages	Einstellplätze Pi. Parcage couvertes	Abstellplätze Pi. Parcage	Mopedplätze Pi. Parcage deux-roues	
Genève I GP 2-8	GE	2	4	4									59	121	20	60	64
Genève II GP 10-20	GE												44	30	14	90	62
Genève III/V Baulacare	GE			3		32	48	48	16	16			16	160	36	51	38
Genève VIII/VII Vidybiet	GE	5											16	8	8	32	
Fribourg	FR						10	1	1	36	1				49		29
Bern	BE	1	3	4				33	33	15	30	12			123	24	43
Bülzberg	BE							4	3	7	21	14	49			57	27
Lotzwil	BE	1	10	1						6	16	12	34			34	20
Schiburg	BE		10					1	2		11	12	4			30	25
Zollikofen	BE							4	21	4	4	8	41			45	3
Gerlafingen	SO	9							9	9	15		33			30	7
Aischwil	BL	2						12	12	18	6		48		10		6
Brugg I Zurzachstr.	AG	1					2	6	6	16			24		21		1
Brugg II Dähliestr.	AG												28		28		16
Aarau/Rohr	AG						3		14	12	15		44		44		8
Zofingen I Rottamstr.	AG	3		3									30		33		6
Zofingen II Gothestr.	AG		1		4	1	7	8	8	11	4	1	36	8			6
Glatbrugg	ZH		1				6	6	24	6	6		48		20		2
Schödigen Garten	ZH	2	6			1		25	41	28		13	108		101		15
Thalwil	ZH	1		2			23	17	12	6	2		66	13	30	5	10
Uetikon	ZH									6	12		18			11	14
Arbon I Landquartstr.	TG								3	6			9			6	
Arbon II Brünistr.	TG												8			2	
Arbon III Berglistr.	TG									6	4	2					
Arbon IV Rehweg	TG								4	4	8	4	24	8	48	12	
Chur	GR									2	6	8	6	24		20	
<b>Total</b>		7	9	45	17	3	46	27	233	162	182	263	113	167	33	69	363
													1295		1666		64

Total:

2604

Siedlung	Erstellungsjahr	Gebäude	Versicherungssumme per 1.1.2019	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup>
Groupe d'habitation	Année de construction	Immeuble	Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2019	surface des parcelles m <sup>2</sup>
Aarau-Rohr	2018	Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Grabenstrasse 15 Grabenstrasse 17 EH/Garage souterrain	Total 2 528 000 3 148 000 3 148 000 219 000	Total – 4 551
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	Total 1 767 000 1 463 000 1 653 000 1 673 000 1 912 000 1 937 000 1 242 000	Total – 4 551
Arbon	I II III IV V	Landquartstrasse 54 Briihistrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 43 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellihalle/ Garage souterrain	Total 1 293 698 1 761 3 059	Total 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 Einstellihalle/ Garage sout.	Total 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 2 080 000 1 950 000	Total 13 892
	1993		Total 30 645 000	13 892

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2019 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2019	Total	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Brugg I	1949	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 526 000 2 634 000 621 000		4 012	
	1967	Dahlienstrasse 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	15 639 300	7 739
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	1 911 700 1 911 700		2 454	
				Total	3 823 400	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 1.1.2019 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2019	Total	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Gefäfingen	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	<b>Total</b> 10 205 300	<b>5 776</b>	
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	Bauacre 5-11	35 185 242		4 572	
VIII	1955	Viollet 5-7	10 111 837	<b>Total</b> 114 236 977	2 091	
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	<b>Total</b> 8 489 900	3 790	<b>18 979</b>
Lotzwil	1984-85  1986-88	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/Garage sout. Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	2 000 000 2 320 000 1 990 000 902 400 2 210 000 1 760 000	<b>Total</b> 13 382 400	5 795	<b>5 795</b>

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2019 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2019	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Schwanen- dingen	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		<b>Total</b>	<b>50 830 000</b>	<b>10 006</b>
Schwarzenburg	1984–86 / 1986*	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 8-a 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	
			<b>Total</b>	<b>10 110 000</b>	<b>5 062</b>
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	
			<b>Total</b>	<b>19 075 700</b>	<b>6 358</b>

<b>Siedlung</b>	<b>Erstellungsjahr</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Versicherungssumme per 1.1.2019</b>	<b>Parzellen-Fläche m<sup>2</sup></b>
<b>Groupe d'habitation</b>	<b>Année de construction</b>	<b>Immeuble</b>	<b>Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2019</b>	<b>surface des parcelles m<sup>2</sup></b>
Uetikon	1951	Schöneneggstrasse 5 Schöneneggstrasse 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 Garagentrakte/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
			Total	14 418 900
			Total	358 753 877
			Total	116 901

**E-Mail persönlich:****Hauptsitz Bern:**

heinz.berger@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

marianne.waegeli@graphis.ch

ursula.neuhaus@graphis.ch

danielle.wenzler@graphis.ch

rené.rufener@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

adua.mancini@graphis.ch

marianna.vescovi@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

**Privera Gèneve:**

luca.ippoliti@privera.ch

chloe.wittwer@privera.ch

**Webseite**

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

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

