

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# graphis

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation

2022

## **Umschlagbild / Image en couverture**

Ausschnitt der neu gebauten Siedlung Brugg Am Rain/  
Vue partielle du groupe Brougg Am Rain reconstruit

## **Graphis Siedlung Brugg Am Rain in Zahlen / Groupe Brougg Am Rain en chiffres**

Flächen der Parzellen: 4'012 m<sup>2</sup>/Surface des parcelles: 4'012 m<sup>2</sup>

Zurzacherstrasse 52 a, b, c / Am Rain 7

Baujahr	2019 – 2021
Année de construction	2019 – 2021

5 x Studio/studios  
9 x 2 ½ -Zimmer-Wohnungen/appartements  
17 x 3 ½ -Zimmer-Wohnungen/appartements  
9 x 4 ½ Zimmer-Wohnungen/appartements  
3 x 5 ½ Zimmer-Wohnungen/appartements  
43 Wohnungen total/appartements total

4 Geschäftslokale/locaux commerciaux  
40 Einstellhallenplätze/places de parc couvertes  
1 Autoabstellplatz/place de parc extérieure

Photovoltaikanlage auf Flachdächern  
Système photovoltaïque sur les toits plats

# Jahresbericht

# Rapport de gestion

2022

**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 / Réflexions du président	4/5
Bericht der Verwaltung / Rapport de l'administration	8/9
Projekte / Projets	58/59
Dienstjubiläen / Ancienneté de service	64/65
Totentafel / Nécrologie	66/67
Bilanz / Bilan	68
Erfolgsrechnung / Compte de résultats	72
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	76
Rapport de la Commission de Contrôle de Gestion	77
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	78/79
Anhang / Annexe	80/81
Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns / Proposition du Conseil d'Administration concernant la répartition du bénéfice net	92/93
Statistik / Statistique	94

# **Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative**

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

Präsident/Président	Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach
Vizepräsident/ Vice-président	Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg <i>bis Juli 2022/jusqu'à juillet 2022</i>
	Amalfi Fortunato, Dahlienstrasse 7A, 5200 Brugg <i>ab Juli 2022/dès juillet 2022</i>
Mitglieder/Membres	Barbey-Specht Doris, Heuwinkelstrasse 17, 4123 Allschwil <i>bis Juli 2022/jusqu'à juillet 2022</i>
	Berger Heinz, Feldweg 42, 3753 Oey
	Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil
	Ingold Beat, Dübendorfstrasse 145, 8051 Zürich
	Huber Irene, Altwiesenstrasse 86, 8051 Zürich <i>ab Juli 2022/dès juillet 2022</i>
	Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève
	Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon <i>ab Juli 2022/dès juillet 2022</i>

Protokollführer/ Secrétaire	Blunschi Michael, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
--------------------------------	---

## **2. Geschäftsführung / Direction**

Geschäftsführer/ Directeur	Blunschi Michael
-------------------------------	------------------

Stv. Geschäftsführer/ Directeur adjoint	Tschofen Michael
--	------------------

Büro Bern/ Bureau de Berne	Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern Telefon 031/301 07 02
-------------------------------	--

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

Büro Genève/ Bureau de Genève	Privera SA (Mandatsträgerin / mandataire) Rte de Pré-Bois 20, 1215 Genève 15 E-Mail: geneve@privera.ch
----------------------------------	--

## **3. Geschäftsprüfungskommission / Commission de Contrôle de Gestion**

Präsidentin/ Présidente	Elias Xara, Schauenburgerstrasse 27, 4052 Basel
----------------------------	---

Mitglieder/Membres	Amalfi Fortunato, Dahlienstrasse 7A, 5200 Brugg <i>bis Juli 2022/jusqu'à juillet 2022</i>
	Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon <i>bis Juli 2022/jusqu'à juillet 2022</i>
	Klar Nathalie, Pappelstrasse 44, 4123 Allschwil <i>ab Juli 2022/dès juillet 2022</i>
	Ruedi Heinz, Seelandstrasse 19a, Spiegel b. Bern <i>ab Juli 2022/dès juillet 2022</i>

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

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

*Präambel: sämtliche Personenbezeichnungen im Bericht gelten für alle.*

*Préambule : toutes les désignations de personnes dans le rapport concernent toutes les personnes.*

# Gedanken des Präsidenten

## Graphis – Unser Verständnis von bezahlbarem Wohnraum

Liebe Genossenschaftsmitgliederinnen und Genossenschaftsmitglieder

Liebe Mieterinnen und Mieter

Liebe Interessierte

Das Jahr 2022 hat dem Immobiliensektor einige Veränderungen und Erkenntnisse beschert. Während dem in den vergangenen Jahren auf «Teufel komm raus» gebaut wurde, hat sich der Trend abgeschwächt. Denn die Zeit des billigen Geldes ist aufgrund der Normalisierung der Zinsen abgelaufen. Zusätzlich trieb die stark angestiegene Inflation die Preise im Bauwesen nach oben, was sich hemmend auf neue Liegenschaftsprojekte wirkte. Verknüpft man nun die abschwächende Dynamik im Produzieren von Wohnraum mit der Tatsache, dass die Schweiz als Einwanderungsland gilt, die Wirtschaft gut unterwegs ist und deswegen auch in Zukunft auf Fachkräfte angewiesen ist, lässt sich nur eine Konsequenz ableiten: der Wohnraum wird knapp! Und aus der Ökonomie wissen wir, dass Preise von Angebot und Nachfrage abhängig sind. Entsprechend lässt sich aus der vorangehenden Argumentation ableiten, dass die Preise für Wohnraum in der Schweiz steigen werden.

Die Schweiz ist ein reiches Land. Das durchschnittliche Einkommen gemäss Bundesamt für Statistik für das Jahr 2022 (Median) liegt bei CHF 6'211 für Frauen und bei CHF 6'963 für Männer. Zugegeben, dass sind attraktive Zahlen. Die Frage stellt sich nun, wieviel von diesem Durchschnittseinkommen für die Miete übrigbleibt, wenn man alle anderen notwendigen Lebenshaltungskosten davon abzieht. Beispielsweise wissen wir, dass die Krankenkassenprämien Jahr für Jahr steigen. Wir wissen ebenfalls, dass die Kosten für Nahrungsmittel tendenziell nicht billiger werden. Eine weitere gesellschaftliche Entwicklung ist die Teilzeitarbeitszeit. Und schlussendlich soll auch noch was übrig bleiben für Hobbies und soziale Kontakte. Dies alles führt zu meiner Überzeugung, dass bezahlbarer Wohnraum nicht nur notwendig ist, sondern vor allem gefördert werden muss. Und dies hat sich die Graphis auf die Fahne geschrieben. Wir wollen einer breiten Bevölkerung den Zugang zu erschwinglichen Wohnungen in attraktiven Gemeinden ermöglichen. Dies ist unsere Motivation, dies ist unser Antrieb. Entsprechend haben wir in den vergangenen Jahren das Immobilienportfolio ausgebaut. Vor allem im 2022 konnten wir Arrondierungen vornehmen. Beispielsweise in Opfikon-Glattbrugg bot sich uns die Gelegenheit, zwei Liegenschaften zu erwerben, welche sich angrenzend zu unserer bereits bestehenden Siedlung befinden. Und wir werden in den nächsten Jahren mit bereits gesicherten Projekten weiter dafür sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Denn für die Graphis gilt nicht die Maximierung der Rendite, sondern die Optimierung des Wohnraumes für eine breite Mieterschicht.

# Réflexions du Président

## Graphis – Notre conception du logement à prix abordable

Chères et chers sociétaires,  
Chères et chers locataires,  
Chères et chers intéressé.e.s,

L'année 2022 a gratifié le secteur de l'immobilier de quelques changements et enseignements. Alors qu'au cours des dernières années, on construisait à tout-va, cette tendance s'est atténuée. En effet, l'époque de l'argent bon marché est révolue en raison de la normalisation des taux d'intérêt. De plus, la forte hausse de l'inflation a entraîné une augmentation des prix dans le secteur de la construction, ce qui a eu un effet inhibiteur sur les nouveaux projets immobiliers. Si l'on associe le ralentissement de la dynamique de production de logements au fait que la Suisse est un pays d'immigration, que son économie se porte bien et qu'elle aura à l'avenir donc encore besoin de main-d'œuvre qualifiée, on ne peut en tirer qu'une seule conclusion : les logements se feront rares! Et l'économie nous apprend que les prix dépendent de l'offre et de la demande. En conséquence, on peut en déduire de cette argumentation que les prix du logement en Suisse vont augmenter.

La Suisse est un pays riche. Selon l'Office fédéral de la statistique le revenu moyen pour l'année 2022 (médiane) atteint CHF 6'211 pour les femmes et CHF 6'963 pour les hommes. Certes, des chiffres attrayants. La question qui se pose maintenant est de savoir combien il reste de ce revenu moyen pour le loyer, une fois que l'on en a déduit tous les autres coûts nécessaires à la vie. Nous savons par exemple que les primes d'assurance maladie augmentent d'année en année. Nous savons également que le coût des denrées alimentaires n'a pas tendance à baisser. Une autre évolution sociale est le travail à temps partiel. Et, finalement, il en faut encore un peu pour les passe-temps et les contacts sociaux. Tout cela m'amène à penser que le logement abordable est non seulement nécessaire, mais qu'il doit avant tout être encouragé. Et c'est ce que Graphis a inscrit sur sa bannière. Nous voulons permettre à une large proportion de la population d'accéder à des logements abordables dans des communes attrayantes. C'est notre motivation, c'est notre moteur. Nous avons par conséquent développé notre portefeuille immobilier au cours des années précédentes. C'est surtout en 2022 que nous avons pu procéder à des consolidations. À Opfikon-Glattbrugg, par exemple, nous avons fait l'acquisition de deux immeubles attenant à notre groupe d'habitation existant. Et nous continuerons à veiller à ce que des logements abordables soient disponibles dans les années à venir grâce à des projets déjà sécurisés. En effet, pour Graphis, il ne s'agit pas de maximiser le rendement, mais d'optimiser l'habitat pour une large couche de locataires.

## **Dankeswort**

Wie immer war es mir ein enormes Vergnügen, mit den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission, der Geschäftsführung und den Siedlungskomitees zusammenarbeiten zu dürfen. Der Erfolg der Graphis steht zudem in engem Zusammenhang mit einem ausgesprochen engagierten und zuverlässigen Team aus der Verwaltung. Dank dem professionellen und emotionalen Zusammenspiel aller Beteiligten ist die Graphis dort, wo sie heute steht. Als Verwaltungsratspräsident der Graphis fühle ich mich weiterhin privilegiert, mit allen Beteiligten die nächsten Jahre bestreiten zu dürfen.

Euer Verwaltungsratspräsident  
Marco Fumasoli

## **Remerciements**

Comme toujours, j'ai eu un énorme plaisir à travailler avec mes collègues du Conseil d'Administration, de la Commission de Contrôle de Gestion, de la Direction et des Comités des groupes d'habitations. Le succès de Graphis est également étroitement lié à une équipe administrative extrêmement engagée et fiable. C'est grâce à l'interaction professionnelle et émotionnelle de tous les participants que Graphis en est là où elle est aujourd'hui. En tant que Président du Sonceil d'Administration de Graphis, je me sens toujours privilégié de pouvoir affronter les prochaines années avec toutes les personnes concernées

Votre Président du Conseil d'Administration  
Marco Fumasoli

# Bericht der Verwaltung

## Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2022 der Verwaltung verschafft Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und deren Geschäftstätigkeit.

Die letzten Auswirkungen der Pandemie zeigten sich durch einige Ausfälle auch in den Reihen der Graphis. Trotz grosser Vorsicht konnten diese nicht vermeiden werden. Nun klingt die Pandemie ab und wir sind zuversichtlich, dass sich die Normalisierung weiterhin einstellen wird. Schön, wieder persönliche Kontakte pflegen zu können und sich mit den Genossenschaftern auszutauschen.

## Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

### Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat an diversen Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Finanzplanung, strategische Ausrichtung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaftern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte, Akquisitionen usw.).

Die Tätigkeit des Verwaltungsrates im 2022 stand nebst den üblichen laufenden Geschäften im Zeichen von Erneuerungswahlen aufgrund der statutarischen Bestimmungen, welche ab Juli 2022 in neuer Zusammensetzung nahtlos weitergeführt wurde.

### Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Nach den Erneuerungswahlen im 2022 hat auch die Geschäftsprüfungskommission mit neuen Kräften ihre Tätigkeit nahtlos weiter wahrgenommen.

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben wie jedes Jahr im Februar 2023 in der Geschäftsstelle in Bern geprüft, ob die Geschäftstätigkeit statutenkonform abgewickelt wurde.

Die GPK war und ist überdies im Strategieprozess sowie in den wichtigen Kommissionen involviert und leistet wertvolle Unterstützung.

Siehe dazu den Bericht der GPK an die Delegiertenversammlung auf Seite 76/77.

## Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission

Gemäss den Statuten Graphis sind der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsprüfungskommission alle 4 Jahre (Artikel 29 und 35 der Statuten) zu wählen. Anlässlich der Delegiertenversammlung im Sommer 2022 fanden somit die Ersatz-/Erneuerungswahlen des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission der Graphis für die nächste Amtsperiode bis 2026 statt.

# Rapport de l'administration

## Introduction

Le présent rapport annuel 2022 complet de l'administration vous donne un aperçu de la coopérative et de ses activités.

Les derniers effets de la pandémie se sont manifestés par quelques absences, y compris dans les rangs de Graphis. Malgré une grande prudence, celles-ci n'ont pas pu être évitées. La pandémie s'estompe dorénavant, et nous sommes confiants dans la poursuite du retour à la normale. Il est agréable de pouvoir à nouveau entretenir des contacts personnels et d'échanger avec les sociétaires.

## Conseil d'Administration et Commission de Contrôle de Gestion

### *Activités du Conseil d'Administration*

Lors de diverses réunions, le Conseil d'Administration a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes (approbation du budget, des comptes annuels, planification financière, orientation stratégique, admissions de membres, exclusions de sociétaires, planification du personnel, projets de rénovation, de construction et de nouvelles constructions, etc.). Outre les affaires courantes habituelles, l'activité du Conseil d'Administration en 2022 a été placée sous le signe des élections de renouvellement en vertu des dispositions statutaires, qui se sont poursuivies sans interruption dans une nouvelle composition à partir de juillet 2022.

### *Activité de la Commission de Contrôle de Gestion*

Après les élections de renouvellement en 2022, la Commission de Contrôle de Gestion a également poursuivi ses activités sans interruption avec de nouvelles forces.

Comme chaque année, les membres de la Commission de Contrôle de Gestion, qui participent aux réunions du Conseil d'Administration, ont vérifié en février 2023 si les activités au secrétariat administratif à Berne se sont déroulées conformément aux statuts.

La CCG était et est toujours impliquée dans le processus stratégique et dans les commissions importantes, et y apporte un soutien précieux.

Voir à ce sujet le rapport de la CCG à l'Assemblée des délégués, pages 76/77.

## **Changements au sein du Conseil d'Administration et de la CCG**

Selon les statuts de Graphis, le Conseil d'Administration et la Commission de Contrôle de Gestion doivent être élus tous les 4 ans (articles 29 et 35 des statuts). Les élections de remplacement/renouvellement du Conseil d'Administration et de la Commission de Contrôle de Gestion de Graphis pour la prochaine période administrative jusqu'en 2026 ont donc eu lieu lors de l'Assemblée des Délégués de l'été 2022

Entsprechend hat der Verwaltungsrat schon in den Vorjahren an seinen Sitzungen die Nachfolgeregelung thematisiert und eine Findungskommission damit beauftragt, zu Handen des Verwaltungsrates Vorschläge zu unterbreiten. Die Aufrufe anlässlich der Siedlungs- und Delegiertenversammlungen sowie über den Geschäftsbericht sind leider ohne Erfolg geblieben. Trotzdem gelang es der Findungskommission, geeignete Personen aus dem Kreis unserer GenossenschaftlerInnen sowie auch Externe als Kandidaten zu präsentieren.

### **Neuwahlen in den Verwaltungsrat**

Anlässlich der Delegiertenversammlung im Sommer 2022 wurden folgende Mitglieder neu in den Verwaltungsrat gewählt:

Fortunato Amalfi, Brugg, (Mietervertreter): er wechselt von der GPK, wo er seit 2018 Einsitz hat, neu in den Verwaltungsrat für Anton P. Meier, welcher altershalber nicht mehr kandidieren kann.

Thomas Preisig, Zollikon (Nichtmieter): er wechselt aus der GPK, wo er seit 2014 mitwirkte, neu in den Verwaltungsrat für Doris Barbey, welche altershalber nicht mehr kandidieren kann. Zudem ist er ebenfalls seit 2014 Mitglied der Baukommission.

Irene Huber, Schwamendingen (Mietervertreterin): sie wurde neu in den Verwaltungsrat gewählt für den seit Ende 2020 vakanten Sitz. Sie zog mit der Inbetriebnahme der Neubausiedlung in Schwamendingen als Mieterin ein und wirkt seit Jahren aktiv im Siedlungskomitee mit.

### **Austritte aus dem Verwaltungsrat**

Aufgrund der Altersbeschränkung in den Statuten durften anlässlich der Delegiertenversammlung 2022 mit Anton P. Meier (VR-Vize, Nichtmietervertreter) und Doris Barbey (VR, Mietervertreterin) zwei wertvolle und langjährige VR-Mitglieder nicht mehr zur Wiederwahl antreten.

#### **Anton P. Meier:**

Seit 1980 Einsitz im Verwaltungsrat, wovon von 1990–2008 VR-Präsident, zusätzlich Einsitz in der Baukommission bis 2022

Die Graphis hat in ihren Statuten verankert, dass sich das oberste Führungs- und Lenkungsorgan zum Wohle der Organisation selbst jeweils immer wieder erneuern muss. Diese sogenannte «Altersguillotine» war dafür verantwortlich, dass mit Toni Meier ein bestens bewährter und mit viel Wissen ausgestatteter Verwaltungsratskollege und ehemaliger, langjähriger Ver-



Par conséquent, le Conseil d'Administration aborda la question des successions lors de ses réunions au cours des années précédentes et chargea une commission de recherche de faire des propositions à son intention. Les appels lancés et à l'occasion des Assemblées de roupe d'habitations et des délégués, et par le biais du rapport annuel, sont malheureusement restés sans succès. Malgré cela, la commission de recherche a réussi à présenter des candidats appropriés parmi nos sociétaires, ainsi que des personnes externes.

### **Élections au Conseil d'Administration**

Les membres suivants ont été nouvellement élus au Conseil d'Administration lors de l'Assemblée des Délégués de l'été 2022:

Fortunato Amalfi, Brugg, (représentant des locataires): il passe de la CCG, où il siège depuis 2018, au CA à la place de d'Anton P. Meier, qui ne peut plus se représenter en raison de son âge.

Thomas Preisig, Zollikon (non-locataire): il passe de la CCG, où il siégeait depuis 2014, au CA à la place de Doris Barbey qui ne peut plus se représenter en raison de son âge. Il est également membre de la Commission de construction depuis 2014.

Irene Huber, Schwamendingen (représentante des locataires): elle a été élue au Conseil d'Administration pour le siège vacant depuis fin 2020. Elle a emménagé en tant que locataire lors de la mise en service du nouveau lotissement à Schwamendingen et participe activement depuis des années au comité du groupe d'habitation.

### **Départs du Conseil d'Administration**

En raison de la limite d'âge fixée par les statuts, Anton P. Meier (vice-président du CA, représentant des non-locataires) et Doris Barbey (CA, représentante des locataires), deux membres précieux et de longue date du CA, ne pouvaient plus se représenter à l'occasion de l'Assemblée des Délégués 2022.

#### **Anton P. Meier:**

Siège au Conseil d'Administration depuis 1980, dont il a été président de 1990 à 2008, et siège à la commission de construction jusqu'en 2022.

Graphis a inscrit dans ses statuts que l'organe suprême de direction et d'orientation doit se renouveler en permanence pour le bien de l'organisation elle-même. Malgré le fait d'avoir été non seulement un collègue du CA ayant fait ses preuves et possédant de vastes connaissances, mais aussi d'avoir été longtemps Président de



waltungsratspräsident nicht mehr zur Wiederwahl antreten konnte. Wenn ein profunder Kenner der Wohnbaugenossenschafts-Szene ein gut eingespieltes Kollegium verlassen muss, schmerzt dies. Nicht nur auf der Ebene des verloren gehenden Fachwissens, sondern vor allem auch auf persönlicher Ebene. Toni war enorm geschätzt. Nicht nur innerhalb der Graphis-Organisation, sondern auch im Umgang mit allen anderen Anspruchsgruppen. Es gehört leider eben auch dazu, dass eine Organisation sich weiterentwickelt und für die Zukunft vorsorgt, in dem sie rechtzeitig für geeigneten Nachwuchs in den Gremien besorgt ist.



Toni hat ein beispielloses Engagement an den Tag legt. Über 40 Jahre prägte er die Geschichte der Graphis mit. Dabei hat er verschiedene Phasen miterlebt. Die Wachstumsphase in den 80er und 90er-Jahren, als die Siedlungen Schwarzenburg, Gerlaingen, Bützberg und Lotzwil gekauft wurden. Dann die Phase der Konsolidierung und der Sanierungen. In hunderten von Wohnungen wurden die Küchen, Bäder, Dächer und Fenster erneuert. Und dann ab 2011 die Phase der Erneuerungen und dem inneren Wachstum, als die Siedlungen Zofingen, Schwamendingen, Aarau, Brugg und Allschwil, alles Siedlungen aus den 50er-Jahren, abgerissen und mit Ersatzneubauten erneuert wurden. Das von ihm initiierte Wachstum der Graphis geht mit dem Projekt Baden-Brisgi und zwei Zukäufen in Glattbrugg weiter.

Dieser Leistungsausweis ist aussergewöhnlich und verdient es, aussergewöhnlich gewürdigt zu werden. Um Toni ein würdiges Andenken zu erhalten und vor allem um seine enormen Verdienste zu würdigen, wird ihm der Status eines Ehrenpräsidenten verliehen. Diese Auszeichnung erfolgt an der nächsten Delegiertenversammlung der Region Baden/Brugg selbst, der Heimat von Toni Meier. Mit viel Weitsicht, mit viel Gespür und vor allem mit viel Energie und Leidenschaft hat er die Organisation gelenkt und zum Wohle vieler auch weiterentwickelt. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei Toni herzlich für seinen jahrelangen Einsatz und wünschen ihm für die Zeit nach Graphis beste Gesundheit, viel Glück und persönliches Wohlergehen.

ce même CA, Toni Meier n'a pas pu se présenter à la réélection en raison de cette « guillotine de l'âge ». Cela fait mal, lorsqu'un fin connaisseur de la scène des coopératives de construction et d'habitations doit quitter un collège bien rodé. Toni était très apprécié, tant au niveau des connaissances professionnelles, dorénavant perdues, mais aussi et surtout au niveau personnel. De même qu'il l'était et au sein de l'organisation Graphis, et dans ses relations avec toutes les autres parties prenantes. Malheureusement, il faut aussi qu'une organisation se développe et prépare l'avenir en assurant à temps une relève appropriée au sein de ses organes.



Toni a fait preuve d'un engagement sans précédent. Pendant plus de 40 ans, il a marqué l'histoire de Graphis de son empreinte. Ce faisant, il a vécu différentes phases. La phase de croissance dans les années 80 et 90, lorsque les groupes d'habitations de Schwarzenburg, Gerlafingen, Bützberg et Lotzwil ont été achetés. Puis la phase de leur consolidation et d'assainissement. Les cuisines, les salles de bain, les toits et les fenêtres de centaines d'appartements furent rénovés. Puis, à partir de 2011, la phase de rénovation et de croissance interne, lorsque les groupes d'habitations de Zofingue, Schwamendingen, Aarau, Brugg et Allschwil, toutes datant des années 50, ont été démolies et remplacées par de nouvelles constructions. La croissance de Graphis, qu'il a contribué à lancer, se poursuit avec le projet Baden-Brisgi et deux acquisitions à Glattbrugg.

Ce palmarès est exceptionnel et mérite d'être salué de manière exceptionnelle. Afin d'honorer Toni à sa juste valeur et surtout de reconnaître ses immenses mérites, le statut de Président d'Honneur lui est accordé. Cette distinction lui sera remise lors de la prochaine Assemblée des Délégués de la région Baden/Brugg elle-même, la patrie de Toni Meier. Il a dirigé l'organisation avec beaucoup de clairvoyance, de flair et surtout avec beaucoup d'énergie et de passion, et l'a également fait évoluer pour le bien de beaucoup. Nous remercions ici chaleureusement Toni pour son engagement durant toutes ces années et lui souhaitons une excellente santé, beaucoup de bonheur et de prospérité personnelle pour l'après-Graphis.

## **Doris Barbey:**

Von 2003–2014 Mitglied der GPK, ab 2014 Einsatz im VR bis 2022 und weiterhin aktiv im Siedlungskomitee.



Mit Doris Barbey konnte eine weitere Person im Sommer 2022 an der Delegiertenversammlung nicht mehr zur Wiederwahl antreten. Doris war Mietervertreterin aus Allschwil und die gute Seele innerhalb des Verwaltungsrates der Graphis. Wir erinnern uns noch stark an die jeweils letzten Verwaltungsratssitzungen des Jahres. Nach einem voll befrachteten Tag zauberte sie jeweils immer ein süßes Geschenk hervor, mit welchem sie das Verwaltungsrats- und Geschäftsprüfungskollegium verwöhnte.

Doris war, wie man umgangssprachlich so schön sagt, unser gutes Gewissen. Sie sorgte jeweils dafür, dass die «weichen Faktoren», also der Mensch und seine Bedürfnisse, in den Entscheiden des Verwaltungsrats und der Geschäftsprüfungskommission entsprechend eingeflossen sind und die Beachtung gefunden haben, die für die erfolgreiche Umsetzung der Erneuerungsstrategie wichtig waren und es immer noch sind.

Doris Barbey war auch massgeblich dafür verantwortlich, dass der Ersatzneubau in Allschwil innerhalb der Mieterschaft in der alten Siedlung grosse Zustimmung fand. Sie ging stets als Vorbild voran und half tatkräftig mit, Kompromisse zu finden. In den rund 20 Jahren in der Geschäftsprüfungskommission und im Verwaltungsrat der Graphis sammelte Doris ein grosses Fachwissen an, welches sie auch jederzeit gerne weitergab. Man spürte, wie ihr die Graphis am Herzen lag. Entsprechend war sie auch sehr geschätzt, und dies nicht nur innerhalb der Graphis-Familie.



Wir wünschen Doris Barbey für die Zeit nach der Graphis auch weiterhin viel Glück, Gesundheit und persönliches Wohlergehen und danken ihr an dieser Stelle für den unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der Graphis.

### **Doris Barbey:**

De 2003 à 2014, membre de la CCG, à partir de 2014, siège au CA jusqu'en 2022 et toujours active au sein du comité du groupe d'habitation.



Avec Doris Barbey, c'est une deuxième personne qui n'a pas pu se faire réélire lors de l'Assemblée des Délégués de l'été 2022. Doris était la représentante des locataires d'Allschwil et la bonne âme au sein du CA de Graphis. Nous nous souvenons encore très bien des dernières réunions du CA de l'année. Après une journée bien remplie, elle sortait toujours une petite douceur pour gâter les membres du Conseil d'Administration et du Comité de Contrôle de Gestion.

Doris était, comme on le dit familièrement, notre bonne conscience. Elle veillait à ce que les « facteurs mous », c'est-à-dire l'homme et ses besoins, soient pris en compte dans les décisions du CA et de la CCG, qu'ils retiennent l'attention voulue, l'homme et ses besoins étant en tout temps importants pour une mise en œuvre couronnée de succès de la stratégie de renouvellement.

Doris Barbey a également joué un rôle déterminant dans le fait que le nouveau bâtiment de remplacement à Allschwil ait été largement approuvé par les locataires de l'ancien groupe d'habitation. Elle a toujours montré l'exemple et a activement contribué à trouver des compromis. Au cours des quelques 20 années passées au sein de la CCG et du CA de Graphis, Doris a accumulé une grande expertise qu'elle n'a jamais hésitée à transmettre. On sentait que Graphis lui tenait à cœur. Elle était donc très appréciée et, ce, pas seulement au sein de la famille Graphis.



Nous souhaitons à Doris Barbey beaucoup de bonheur, de santé et de bien-être personnel pour l'après-Graphis et la remercions ici pour son engagement infatigable en faveur de Graphis.

## **Neuwahlen in die Geschäftsprüfungskommission**

Folgende Mitglieder wurden neu in die Geschäftsprüfungskommission gewählt:

Nathalie Klar, Allschwil (Mietervertreterin): sie wurde als Nachfolgerin für Fortunato Amalfi in die Geschäftsprüfungskommission gewählt. Sie zog mit der Inbetriebnahme unserer Neubausiedlung in Allschwil ein und wirkt seither auch als aktives Mitglied im Siedlungskomitee mit.

Heinz Ruedi, Spiegel b. Bern (Nichtmieter): er wurde als Nachfolger für Thomas Preisig in die Geschäftsprüfungskommission gewählt und bereichert mit seinem Hintergrund als Architekt FH und seiner langjährigen Erfahrung im Immobilienwesen das Gremium.

## **Verwaltung / Geschäftsführung**

Trotz einiger pandemiebedingter Ausfälle konnte die Geschäftstätigkeit aufrechterhalten bleiben. Ein grosser Dank sei an dieser Stelle allen Mitarbeitern zuteil, welche die Ausfälle kompensiert haben. Wir sind ein tolles Team, und das macht Spass. Vielen Dank!

Wir sehen einer Normalisierung ohne Pandemie entgegen. Die vielen wieder Live stattfindenden Termine innerhalb und ausserhalb des Büros sowie auch auf den Siedlungen, wo wieder Anlässe abgehalten werden, tun gut. Es ist schön zu sehen, dass wieder Bewegung in die Siedlungen kommt und auch genossenschaftliches Zusammensein wieder gelebt wird.

Im Rahmen der Graphis – Strategie, wo wir ein moderates Wachstum betreiben, haben wir die Chance erhalten, zwei Liegenschaften zu erwerben, welche unsere Siedlung Glattbrugg erweitern. Es sind dies die Objekte an der Bruggackerstrasse 40 und 42 sowie an der Talackerstrasse 91. Wir freuen uns sehr über diesen Zuwachs, denn so haben wir für die Zukunft auch mehr Möglichkeiten. Ein herzliches Willkommen an unsere neuen Genossenschafter.

Graphis ist laufend am Evaluieren von weiteren Standorten. Diese aufwändige und interessante Arbeit läuft parallel zum sonstigen Tagesgeschäft sowie den Bau-Projekten stetig weiter. Wichtig ist für Graphis, dass wir Projekte/Objekte evaluieren, welche zu uns passen und genossenschaftlich betrieben werden können.

Ohne die tatkräftige Unterstützung aus dem Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission und auch den Siedlungskomitees wäre dies nicht möglich. Ein grosses Dankeschön sei hier allen zuteil!

## **Élections au sein de la Commission de contrôle de Gestion**

Les membres suivants ont été élus à la CCG :

Nathalie Klar, Allschwil (représentante de locataires) : elle a été élue à la CCG en remplacement de Fortunato Amalfi. Elle a emménagé à Allschwil lors de la mise en service de notre nouveau groupe d'habitation et collabore depuis lors également en tant que membre actif du comité du groupe d'habitation.

Heinz Ruedi, Spiegel/Berne (non-locataire) : il a été élu à la CCG en remplacement de Thomas Preisig et enrichit le comité grâce à son bagage d'architecte HES et à sa longue expérience dans le domaine immobilier.

### **Administration / Direction**

Malgré quelques absences dues à la pandémie, l'activité commerciale a pu être maintenue. Nous tenons à remercier ici tous les collaborateurs qui ont compensé ces absences. Nous formons une équipe formidable, et cela fait plaisir. Merci beaucoup !

Nous nous acheminons vers une normalisation sans pandémie. Les nombreux rendez-vous qui se déroulent à nouveau en direct, à l'intérieur et à l'extérieur du bureau, ainsi que dans les groupes d'habitations, où des manifestations sont à nouveau organisées, font du bien. Il est agréable de voir que les groupe d'habitation retrouvent de l'animation et que la vie coopérative reprend ses droits.

Dans le cadre de la stratégie de Graphis, où nous poursuivons une croissance modérée, nous avons eu la chance d'acquérir deux immeubles qui viennent agrandir notre groupe d'habitation de Glattbrugg. Il s'agit des biens situés à la Bruggackerstrasse 40 et 42 ainsi qu'à la Talackerstrasse 91. Nous sommes très heureux de cette croissance, car elle nous offre de nouvelles perspectives pour l'avenir. Nous souhaitons une cordiale bienvenue à nos nouveaux sociétaires.

Graphis évalue en permanence d'autres sites. Ce travail complexe et intéressant se poursuit parallèlement aux autres activités quotidiennes et aux projets de construction. L'important pour Graphis est d'évaluer les projets/objets qui nous conviennent et qui peuvent être exploités en coopérative.

Tout cela ne serait guère possible sans le soutien actif du Conseil d'Administration, de la Commission de Contrôle de Gestion et des comités groupe d'habitation. Que tous soient ici remerciés !

## **Veränderungen bei den Mitarbeitenden**

### *Eintritt von Severin Matter*

Nach der Inbetriebnahme der beiden Neubausiedlungen in Brugg und Allschwil zeigte sich rasch, dass wir in der Region Nordwestschweiz einen mobilen Siedlungswart benötigen. Mit Severin Matter, welcher in der Siedlung Brugg II wohnte und einen vollen Erfahrungsrucksack mitbrachte, wurden wir fündig und dürfen seit dem Valentinstag im 2022 auf seine wertvollen Dienste zählen. Herzlich willkommen!

### *Austritt von Peter Treier*

Peter Treier hat uns seit April 2020 im Büro Graphis mit seinem breiten Fachwissen unterstützt. Gesundheitliche Folgen aufgrund eines früheren heftigen Unfalls erschweren vermehrt den Einsatz bei Graphis, weshalb wir uns im 2022 im gegenseitigen Einvernehmen auf die Beendigung seines Arbeitseinsatzes einigten. Wir danken ihm für seine Dienste bestens und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute und Wohlergehen.

### *Austritt von Fabrice Lafage*

Nach 26 Jahren, wovon die ersten beiden Jahre als Temporärkraft, im Einsatz als Siedlungswart für die Siedlung in Genf, hat sich Fabrice Lafage Ende 2022 entschieden, vorzeitig seine berufliche Laufbahn zu beenden, um mehr Zeit in seiner geliebten Dépendance in Frankreich geniessen zu können. Fabrice kannte die Siedlung in Genf in- und auswendig und hat in seiner Zeit viele Mieter kommen und gehen sehen und immer ein offenes Ohr für sie gehabt.

Herzlichen Dank für Deinen jahrelangen Einsatz für Graphis. Wir wünschen ihm alles Gute und vor allem gesundheitliches Wohlergehen für die Zukunft.

### *Funktionswechsel von Kamel Ben Rhouma*

Wir freuen uns, dass wir als Nachfolger für Fabrice Lafage unseren langjährigen Mitarbeiter Kamel Ben Rhouma gewinnen konnten, welcher sein Pflichtenheft ab dem 1. Januar 2023 übernimmt. Kamel arbeitet bereits seit fast 20 Jahren für Graphis und kennt die Siedlung wie auch die Mieter bestens.

### *Eintritt von Wael Selmi*

Als Nachfolge für Kamel Ben Rhouma in der Funktion als Maler konnten wir Herrn Wael Selmi rekrutieren, welcher seine Arbeit in der Siedlung Genf per Anfang 2023 aufgenommen hat. Wir freuen uns auf die Verstärkung des Teams und wünschen ihm gutes Einarbeiten und viel Befriedung in seinem neuen Tätigkeitsgebiet.

## **Changements parmi les collaborateurs**

### *Prise de fonction de Severin Matter*

Après la mise en service des deux nouveaux groupes d'habitations à Brugg et Allschwil, il s'est rapidement avéré que nous aurions besoin d'un concierge mobile dans la région du nord-ouest de la Suisse. En la personne de Severin Matter, qui habitait dans le groupe d'habitation Brugg II et possédait une expérience solidement fondée, nous avons trouvé le candidat idéal et pouvons compter sur ses précieux services depuis la Saint-Valentin 2022. Nous lui souhaitons la bienvenue!

### *Départ de Peter Treier*

Peter Treier nous a fait profiter de ses vastes connaissances professionnelles depuis avril 2020 au sein du bureau Graphis. Les conséquences d'un violent accident antérieur sur sa santé ont rendu son travail chez Graphis plus difficile, raison pour laquelle nous avons décidé d'un commun accord de mettre fin à son engagement en 2022. Nous le remercions vivement pour ses services et lui souhaitons bonne chance et une bonne santé pour l'avenir.

### *Départ de Fabrice Lafage*

Après 26 années, dont les deux premières années en intérimaire comme concierge du groupe d'habitation de Genève, Fabrice Lafage a décidé fin 2022 de mettre un terme à sa carrière professionnelle afin de pouvoir profiter davantage de sa dépendance en France. Fabrice connaissait le groupe d'habitation de Genève sur le bout des doigts. Il a vu de nombreux locataires passer au cours de son mandat et a toujours été à leur écoute.

Nous te remercions chaleureusement pour ton engagement de longue date en faveur de Graphis. Nous te souhaitons bonne chance et surtout une bonne santé pour l'avenir.

### *Changement de fonction de Kamel Ben Rhouma*

Nous sommes heureux d'avoir pu convaincre Kamel Ben Rhouma, notre collaborateur de longue date, de succéder à Fabrice Lafage à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il travaille depuis près de 20 ans pour Graphis et connaît parfaitement le groupe d'habitation ainsi que ses locataires.

### *Prise de fonction de Wael Selmi*

Nous avons pu recruter Monsieur Wael Selmi pour remplacer au poste de peintre Kamel Ben Rhuma à partir de début 2023. Nous nous réjouissons de son arrivée dans l'équipe et lui souhaitons une bonne adaptation et beaucoup de satisfaction dans son nouveau domaine d'activité.

## **Wohnungswechsel**

Im 2022 verzeichneten wir 142 Wohnungswechsel im Bestand. Das bedeutet, dass von 1'329 Wohnungen 10,7 % der Wohnungen eine Änderung erfahren haben.

2021 = 109 Wohnungswechsel	8,90 %	(von 1'221 Whg (Bestand noch ohne Neubauten))
2020 = 128 Wohnungswechsel	10,47 %	(ohne Abbruchobjekte Brugg / Allschwil)
2019 = 193 Wohnungswechsel	14,90 %	(inkl. der Abbruchobjekte Brugg / Allschwil)
2018 = 165 Wohnungswechsel	13,19 %	
2017 = 152 Wohnungswechsel	12,15 %	

Durch den Zukauf von zwei Mehrfamilienhäusern in Glattbrugg erhöht sich der Bestand nun um 25 Wohnungen.

## **Leerwohnungsbestand bei der Graphis**

Da in der Schweiz generell immer mehr Wohnungen gebaut werden, wirkt sich dies einerseits auf die Anzahl Wohnungswechsel und andererseits auch auf den Leerwohnungsbestand von Graphis aus. Obwohl wir in der Region Thunstetten (Bützberg und Lotzwil) nach wie vor einen hohen Leerstand verzeichnen, bleibt unsere Leerstandsquote im 2022 auf dem tiefen Niveau von 2,07 %, was im Vergleich zu anderen Immobilienportfolio sehr erfreulich ist. Wir unternehmen alles, um diese weiterhin tief zu halten.

## **Ausschlüsse aus der Genossenschaft/Kündigung durch Graphis**

In diesem Jahr mussten wir zwei Mieter infolge Zahlungsrückstand aus der Genossenschaft ausschliessen und die Mietverhältnisse auflösen.

## **Siedlungsversammlungen**

In den Monaten April und Mai 2022 fanden an 17 Standorten die Siedlungsversammlungen statt, wobei jeweils Bern und Zollikofen, Bützberg und Lotzwil, die beiden Zofingen sowie alle von Arbon zusammengefasst wurden. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Allschwil bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2021, Jahresbericht 2021, Betriebsrechnung 2021, Wahl der Delegierten, Gesamterneuerungswahlen VR und GPK) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

## **Delegiertenversammlung**

Am 18. Juni 2022 fand die Delegiertenversammlung bei schönstem Wetter in Allschwil statt. Nebst den Standard-Traktanden standen vor allem die Gesamterneuerungswahlen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsprüfungskommission im Vordergrund. Alle Abstimmungen verliefen im Sinne der Antragsteller.

Die Delegiertenversammlung bot die Gelegenheit die Siedlung Allschwil Heuwinkel zu besichtigen. Es gab einen geführten Rundgang mit allerhand Wissenswertem, insbesondere auch zur Technik der dort installierten Solarfassade.

## **Déménagements**

Nous avons enregistré 142 déménagements en 2022. Cela signifie que 10,7 % des 1329 logements ont connu des changements.

2021 = 109 déménagements	8,90 % de 1221 app. (sans nouvelles constructions)
2020 = 128 déménagements	10,47 % (sans les démolitions Brugg/Allschwil)
2019 = 193 déménagements	14,90 % (y c. les démolitions Brugg/Allschwil)
2018 = 165 déménagements	13,19 %
2017 = 152 déménagements	12,15 %

Grâce à l'achat de deux immeubles à Glattbrugg, le parc immobilier compte désormais 25 appartements de plus.

## **Parc de logements vacants de Graphis**

Il se construit de plus en plus de logements en Suisse. Cela se répercute d'une part sur le nombre de changements de logement et, d'autre part, sur le nombre de logements vacants de Graphis. Bien que nous enregistriions toujours un taux d'inoccupation élevé dans la région de Thunstetten (Bützberg et Lotzwil), celui-ci reste pour nous à un niveau bas de 2,07 % en 2022, ce qui est très satisfaisant par rapport à d'autres portefeuilles immobiliers. Nous faisons tout ce qui est en notre pouvoir pour le maintenir à un niveau bas.

## **Exclusion de la coopérative / résiliation par la Graphis**

Cette année, nous avons dû exclure deux locataires de la coopérative suite à des retards de paiement et résilier leurs baux.

## **Assemblées des groupes d'habitations**

En avril et mai 2022, les assemblées des groupes d'habitations ont eu lieu sur 17 sites, regroupant respectivement Berne et Zollikofen, Bützberg et Lotzwil, les deux Zofingue ainsi que tous ceux d'Arbon. Lors de ces assemblées, outre les points à l'ordre du jour destinés à l'Assemblée des Délégués d'Allschwil (procès-verbal de l'AD 2021, rapport annuel 2021, compte d'exploitation 2021, élection des délégués, élections générales du CA et de la CCG), des questions spécifiques aux groupe d'habitation ont également été discutées.

## **Assemblée des Délégués**

L'Assemblée des Délégués s'est tenue par un temps magnifique le 18 juin 2022 à Allschwil. Outre les points standard de l'ordre du jour, l'accent a été mis sur les élections générales pour le CA et la CCG. Tous les votes se sont déroulés dans le sens des requérants.

L'Assemblée des Délégués a été l'occasion de visiter le groupe d'habitation d'Allschwil Heuwinkel. Une visite guidée a été organisée avec toutes sortes d'informations, notamment sur la technique de la façade solaire qui y est installée.

## **Verzinsung der Anteilscheine**

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2022 werden die Anteilscheine demnach weiterhin mit 0,25 % verzinst.

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

### *Lüften => vermeiden von Schimmelbefall*

Wie viel Wasser die Luft aufnehmen kann, ist temperaturabhängig: je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen. Kühlte die Luft ab, erreicht sie ihr Aufnahmevermögen für Wasserdampf schneller. Der überschüssige Wasserdampf wird aus der Luft ausgeschieden und es entsteht Kondensat, welches sich als Feuchtigkeit oder Wassertropfen an den kühleren Stellen niederschlägt, nämlich am Fenster oder an der Wand, wo sich dann mit der Zeit Schimmel bilden kann.

Die einzige wirksame und sehr effiziente Massnahme dagegen ist regelmässiges Stoss- oder Querlüften. Die Fenster sollten für einige Minuten vollständig geöffnet werden, sodass sich das gesamte Luftvolumen austauschen kann. Dies sollte im Minimum zweimal bis dreimal über den Tag verteilt durchgeführt werden. Mehrmaliges Stoss- oder Querlüften ist wesentlich sinnvoller und energiesparender als ein Kippfenster zu öffnen.

Weiter ist sicherzustellen, dass keine Möbel direkt an kalte Auswände gestellt werden, sondern immer eine Luftzirkulation zwischen Möbel und Wand ermöglicht wird. Und ebenso wichtig ist, dass in der Wohnung keine Wäsche zum Trocknen aufgehängt wird.

## **Energie-Preise**

Je nach Region haben sich die Preise für Energie in der Schweiz sehr unterschiedlich entwickelt.

Der einzige gemeinsame Nenner war ein genereller Preisanstieg, und eine Entspannung der Situation ist nicht in Sicht. Es ist zu befürchten, dass ein Grossteil der Preise auf hohem Niveau bleiben wird.

Wir empfehlen deshalb nach wie vor für alle Mieter, welche ihre Akontozahlungen noch nicht angepasst haben, dies zu tun. Zur Erinnerung: ein einfaches Mail oder ein kurzer Brief mit der Angabe des neuen Akontobetrages an uns genügt. Bitte vergessen Sie dann nicht, entsprechend auch Ihren Dauerauftrag anzupassen. Vielen Dank.

## Rémunération des parts sociales

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération du capital des parts sociales est inférieur de 1 % au taux d'intérêt de référence hypothécaire pour les contrats de location, qui est publié par l'Office fédéral du logement (OFL) au début du mois de décembre de l'année concernée. Pour l'exercice 2022, les parts sociales ont donc été rémunérées à 0,25%.

## Bon à savoir...!

### *Ventilation => éviter les moisissures*

La quantité d'eau que l'air peut absorber dépend de la température : plus l'air est chaud, plus il peut absorber de vapeur d'eau. Lorsque l'air se refroidit, il atteint plus rapidement sa capacité d'absorption de la vapeur d'eau. La vapeur d'eau excédentaire est éliminée de l'air et il se forme de la condensation qui se dépose sous forme d'humidité ou de gouttes d'eau aux endroits les plus froids, à savoir sur les fenêtres ou les murs, où des moisissures peuvent alors se développer avec le temps.

La seule mesure efficace et très efficiente pour y remédier est d'aérer régulièrement par à-coups ou de manière transversale. Les fenêtres doivent être complètement ouvertes pendant quelques minutes afin que tout le volume d'air puisse être renouvelé. Cela devrait être fait au moins deux à trois fois par jour. Aérer plusieurs fois par à-coups ou de manière transversale est beaucoup plus judicieux et plus économique en énergie que d'ouvrir une fenêtre basculante.

Il faut également s'assurer qu'aucun meuble ne soit placé directement contre des parois froides, mais qu'une circulation d'air soit toujours possible entre le meuble et la paroi. Il est tout aussi important de ne pas étendre de linge à sécher dans l'appartement.

## Les prix de l'énergie

Selon les régions, les prix de l'énergie ont évolué de manière très différente en Suisse. Le seul dénominateur commun a été leur augmentation et aucune détente de la situation n'est en vue. Il est à craindre qu'une grande partie des prix se maintiennent à un niveau élevé.

Nous continuons donc à recommander à tous les locataires qui n'ont pas encore adapté leurs acomptes de le faire. Pour mémoire : il suffit de nous envoyer un simple mail ou une courte lettre en précisant le nouveau montant de l'acompte. N'oubliez pas de modifier votre ordre permanent en conséquence. Merci beaucoup.

## Teuerung / Baupreise

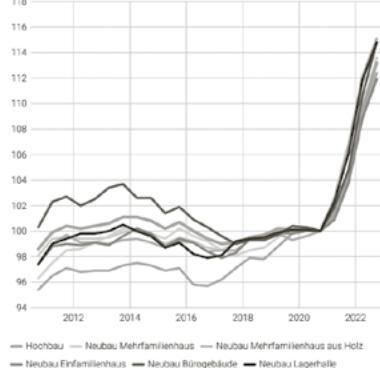
Laut der im Dezember 2022 veröffentlichten Prognose des Schweizer Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) werden die Konsumentenpreise in der Schweiz im Jahr 2023 erneut steigen.

Die geopolitische Lage mit Corona-Lockdowns sowie der kriegerischen Auseinandersetzungen lassen die Teuerung insbesondere auch im Schweizer Bausektor massiv steigen. Miteinhergehend sind z.T. Lieferschwierigkeiten. Wie auf untenstehender Grafik zu sehen ist, beträgt die Teuerung bereits über 8 %, Tendenz steigend.

Entwicklung des Baupreisindexes im Hochbau pro Bauwerksart für die Schweiz

G2

Basis Oktober 2020 = 100



Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

© BFS 2022

Auch für Graphis ist diese eine Herausforderung, denn wir haben diverse Bauprojekte am Laufen sowie auch schon wieder mehrere Sanierungsprojekte in Planung. Es heisst wachsam zu bleiben, denn eine Verteuerung der Baukosten verschlechtert die Bedingungen für eine tragbare Miete, was das Ziel von Graphis ist.

Die bereits laufenden Baustellen sind davon nicht betroffen, da Graphis entsprechende Verträge im Voraus abgeschlossen hat.

Für Graphis wie aber auch für unsere Genossenschafter und Mieter bedeutet das ebenfalls eine gewisse Unsicherheit und man muss sich intensiver damit auseinandersetzen, wofür man das Geld ausgibt und wofür man spart.

Im Vergleich zu unseren umliegenden Nachbarländern profitieren wir in der Schweiz noch von einer relativ tiefen Teuerung, wogegen diese beispielsweise in Deutschland viermal so hoch ist.

Auch was den Arbeitsmarkt betrifft, haben wir eine so tiefe Arbeitslosenquote wie schon lange nicht mehr, und es werden in allen Bereichen Fachkräfte gesucht.

Die Schweiz kann somit als eine Insel mit stabilen Verhältnissen angesehen werden. Das beruhigt und gibt grosse Sicherheit.

## Umstellung Einzahlungsscheine auf QR-Code

Die Umstellung auf die neuen QR-Rechnungen im 4. Quartal ist abgeschlossen. Herzlichen Dank allen Mietern, welche unsere Infoschreiben und Anleitungen gelesen haben und ihre Mietzahlungen korrekt überweisen.

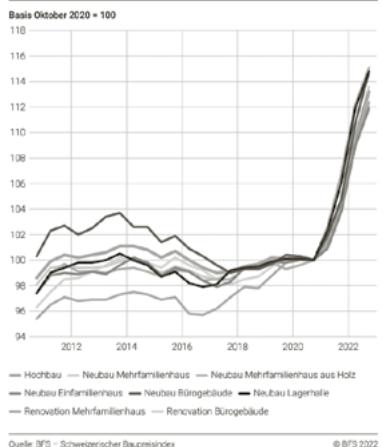
## Hausse des prix/ coûts de construction

Selon les prévisions du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) publiées en décembre 2022, les prix à la consommation en Suisse augmenteront à nouveau en 2023.

La situation géopolitique avec les lockdowns Corona ainsi que les conflits armés gonflent massivement la hausse des prix, notamment dans le secteur de la construction en Suisse. Cela s'accompagne en partie de difficultés de livraison. Comme le montre le graphique ci-dessous, la hausse s'élève déjà à plus de 8 % et cette tendance se poursuit.

Entwicklung des Baupreisindexes im Hochbau pro Bauwerkart für die Schweiz

G2



Quelle: BFS - Schweizerischer Baupreisindex

© BFS 2022

C'est également un défi pour Graphis, car nous avons plusieurs projets de construction en cours et plusieurs projets de rénovation à l'étude. Il s'agit de rester vigilant, car une hausse des coûts de construction détériore les conditions d'un loyer supportable, ce qui est l'objectif de Graphis.

Les chantiers déjà en cours ne sont pas concernés, car Graphis a conclu à l'avance les contrats correspondants.

Pour Graphis, mais aussi pour nos sociétaires et nos locataires, cela signifie également une certaine incertitude et il faut réfléchir plus intensément à la manière dont on dépense l'argent et ce pourquoi on épargne.

En comparaison avec nos pays voisins, nous bénéficions encore en Suisse d'une hausse des prix relativement faible, alors qu'elle est quatre fois plus élevée en Allemagne par exemple.

En ce qui concerne le marché du travail, nous avons un taux de chômage qui n'a pas été aussi bas depuis longtemps et tous les secteurs sont à la recherche de spécialistes.

La Suisse peut donc être considérée comme une île où la situation est stable. Cela rassure et génère un sentiment de sécurité.

## Passage des bulletins de versement au code QR

Le passage aux nouvelles factures QR au 4<sup>ème</sup> trimestre est terminé. Un grand merci à tous les locataires qui ont lu nos lettres d'information et nos instructions et qui versent correctement leurs loyers.

Bitte beachten Sie, dass nicht nur der Einzahlungsschein geändert hat, sondern auch die jeweiligen Referenznummern, weshalb insbesondere bei Daueraufträgen diese nicht einfach mutiert, sondern neu erfasst werden müssen.

### **Neues IT-System Abacus**

Wie vor einem Jahr angekündigt hat Graphis auf den 1.1.2023 ein neues IT-System (Abacus/Abaimmo) eingeführt. Und wie es bei der Einführung eines neuen IT-Systems üblich ist, rechnet man am Anfang mit weniger Aufwand als dann tatsächlich eintrifft. Die Kosten konnten zwar wie geplant eingehalten, jedoch war der Aufwand und die Belastung für das ganze Team einiges höher als ursprünglich angenommen, bis dann alle Daten im neuen System erfasst waren.

Das neue IT-System läuft bereits rund und zu unserer Zufriedenheit, auch wenn es noch ein paar Nachbesserungen geben wird und sich der «Courant normal» erst noch einstellen muss.

### **Siedlungskomitees – Gemeinwohl in den Siedlungen**

Überall spricht man von Fachkräftemangel, weil beispielsweise eine spezifische Ausbildung für die neuen Berufe fehlt. Um sich im Komitee einer Graphis-Siedlung zu engagieren, benötigen Sie keine spezielle Ausbildung, sondern nur die Bereitschaft, etwas Tolles für das Gemeinwohl in der Siedlung, wo Sie wohnen, beizutragen.

Also engagieren auch Sie sich und melden sich bei den jeweiligen Siedlungskomitees oder auch bei unseren zuständigen Verwalterinnen. Übrigens entschädigt Graphis die Arbeit im Siedlungskomitee und hilft finanziell bei Projekten und Anlässen der Siko's mit. Wir freuen uns über Ihre Kontaktnahme.

Veuillez noter que ce n'est pas seulement le bulletin de versement qui a changé, mais aussi les numéros de référence respectifs, c'est pourquoi, en particulier pour les ordres permanents, ceux-ci ne doivent pas être simplement mutés mais saisis à nouveau.

### **Nouveau système de gestion informatique Abacus**

Comme annoncé il y a un an, Graphis a introduit un nouveau système IT (Abacus/Abaimmo) au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Et, comme il se doit lors de l'introduction d'un tel système, on s'attend au début à moins de travail que ce qui se produit effectivement. Les coûts ont certes pu être respectés comme prévu, mais la charge de travail de toute l'équipe pour saisir les données dans le nouveau système a été bien plus intense que prévue.

Le nouveau système est, à notre grande satisfaction, maintenant bien rodé, même s'il faut encore compter avec quelques ajustements jusqu'à ce qu'un « courant normal » s'instaure.

### **Comités des groupes d'habitations –**

#### **Bien commun dans les groupes d'habitations**

Tout le monde parle de pénurie de main-d'œuvre qualifiée, par exemple parce qu'il manque une formation spécifique pour les nouveaux métiers. Or, pour s'engager dans le comité d'un groupe d'habitation Graphis, il n'est pas nécessaire d'avoir suivi une formation spécifique. Il suffit d'avoir envie de contribuer à quelque chose de formidable pour le bien commun.

Alors, vous aussi, engagez-vous et contactez les comités de groupe d'habitation ou nos administrateurs respectifs. A propos, Graphis rémunère le travail effectué au sein du groupe d'habitation et apporte une aide financière à ses projets et aux événements. Nous nous réjouissons de votre prise de contact.

## Zu 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» bzw. auch in unserer separaten Info-Broschüre über die Bautätigkeit der Graphis.

### Aarau – Rohr:

Im Frühling wurden die Weidensichtschutzwände aufgestellt und viele zusätzliche Bepflanzungen durch die Gartenbaufirma Lehnert AG eingesetzt. Dieser zusätzliche Blickschutz wird von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen nun sehr schätzt.

Im Herbst haben wir die Hauswarts-Arbeiten in der Siedlung neu organisiert. Zudem gab es bei Graphis einen internen Verwalterinnenwechsel. Frau Dolores Greco bedankt sich an dieser Stelle herzlich für das gute und vertrauensvolle Verhältnis, welches ihr während der Verwaltungszeit von allen Mietern und dem Siko entgegengebracht wurde. Frau Chantal Hofstetter freut sich auf die neue Aufgabe und übernimmt eine neuorganisierte und lebhafte Quellengartensiedlung.

Nebst den bekannten Siedlungsangeboten wie beispielsweise der Mittagstisch, welcher von Gross und Klein gleichermaßen geschätzt wird, wie auch anderen spannenden Anlässen, wurde dieses Jahr von einer unserer Mieterinnen erstmalig ein Yoga-Kurs im Gemeinschaftsraum durchgeführt. Schöne Idee, Danke für die Mitgestaltung des Siedlungslebens.

Bei einem Sturm wurde die schöne, grosse Weihnachtstanne im Innenhof der Siedlung umgeblasen. Nichts desto trotz konnte das Adventsapéro dieses Jahr sogar mit Live-Musik durchgeführt werden.



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

### Généralités

Quand peu est écrit sur les différents groupes d'habitations, c'est une bonne nouvelle. Tout ce qui doit être mentionné dans le rapport annuel peut être consulté sous les différents groupes d'habitations. Vous trouverez tout ce qu'il faut savoir sur les projets (rénovations/nouvelles constructions) dans la rubrique « Projets » ou également dans notre brochure d'information de Graphis.

### Aarau – Rohr :

Au printemps, les écrans de protection en saule ont été installés et de nombreuses plantations supplémentaires ont été mises en place par l'entreprise horticole Lehnert AG. Cette protection visuelle supplémentaire est désormais très appréciée par les habitants des appartements du rez-de-chaussée.

En automne, nous avons réorganisé l'activité de conciergerie dans le groupe d'habitation. De plus, Graphis a connu un changement interne d'administratrice. Mme Dolores Greco profite de l'occasion pour remercier chaleureusement tous les locataires et le groupe d'habitation pour les bonnes relations qu'ils ont entretenues avec elle durant sa période de gestion. Madame Chantal Hofstetter se réjouit de sa nouvelle mission et prend en charge le groupe d'habitation Quellengarten réorganisé et animé.

Outre les offres bien connues, comme par exemple la table de midi, qui est appréciée tant par les petits que par les grands, ainsi que d'autres événements passionnnants, l'une de nos locataires a pu mettre en place pour la première fois cette année un cours de yoga dans la salle commune. Belle idée, merci de participer à la vie de la communauté.

Le beau et grand sapin de Noël situé dans la cour intérieure du groupe d'habitation a été renversé lors d'une tempête. Néanmoins, cette année, l'apéro de l'Avent a même pu être organisé avec de la musique live.



Ein grosser Dank geht an das Siedlungskomitee, speziell an Frau Elisabeth Zürcher, an Frau Katja Strunz und Herrn Dimitri Vogel. Aber auch allen anderen Quellengarten-BewohnerInnen, welche tatkräftig im Alltag und bei diesen Anlässen das Siko und das soziale Leben unterstützen, ein grosses Dankeschön.

#### *Allschwil:*

Das Jahr 2022 war etwas turbulent: es begann mit einem Wasserschaden, welcher lange nicht richtig geortet werden konnte. Darauf folgte ein Einbruch in diverse Kellerräumlichkeiten, eine nicht funktionierende Kellerlüftung sowie ein heftiger Hagelsturm mit grossen Schäden an den Blechabdeckungen auf dem Dach sowie bei den Balkonen.

Das Jahr brachte jedoch ebenfalls viel Positives mit sich. An der Delegiertenversammlung konnten Graphis-Genossenschafter aus der ganzen Schweiz die schöne Neubausiedlung besichtigen.

Unsere Photovoltaikfassade am Heuwinkel hat im vergangenen Jahr auch über unsere Siedlung hinaus für viele positive Reaktionen gesorgt. Es wurden diverse Artikel in verschiedenen Verbands- und Fachzeitschriften über die Siedlung publiziert, welche die nachhaltige Photovoltaikanlage im Einklang mit der Architektur lobten. Als Krönung wurde Graphis der Schweizer Solarpreis 2022 verliehen, worauf wir als Genossenschaft sehr stolz sind! Wir hoffen, dass unserem Beispiel viele folgen werden und auch Photovoltaikfassaden realisieren. Es gibt heute viele Farben, Glasoberflächen, Abmessungen, sodass der Gestaltung fast keine Grenzen gesetzt sind. Und ja, es ist sogar bezahlbar. Diese Investition in unser aller Zukunft mit umweltfreundlicher Technologie macht Spass und sieht erst noch toll aus.

Das Siedlungskomitee ist sehr aktiv und hat diverse Anlässe wie z.B. einen Flohmarkt oder einen Osteranlass organisiert, welche gut angekommen sind. Insgesamt können wir auf ein erfolgreiches Jahr in Allschwil zurückblicken.

#### *Arbon:*

##### *Landquartstrasse*

Trotz einem weiteren Jahr ohne Kündigungen gestaltete sich das Jahr an der Landquartstrasse arbeitsintensiv. So begann der Januar mit einer aufwändigen Wohnungssanierung, bei der Teile der Wände bis auf den Grundputz abgespitzt und neu aufgebaut werden mussten. Die älteren Gebäude verlangen energietechnisch einen sehr bewussten Umgang mit Lüften, Heizen und Möblieren. Aus diesem Grunde werden die Bewohner nach den Wohnungsinstandsetzungen von der Verwaltung fachlich begleitet, um erneute Schäden zu vermeiden. Im weiteren Verlauf des Jahres konnten einige weitere Zimmerrenovationen in bewohntem Zustand sowie Balkon-Neuanstriche erledigt werden.

Un grand merci au comité du groupe d'habitation, en particulier à Elisabeth Zürcher, à Katja Strunz et à Dimitri Vogel. Mais aussi un grand merci à tous les autres habitants du Quellengarten qui soutiennent activement le groupe d'habitation et la vie sociale au quotidien lors de ces événements.

*Allschwil:*

L'année 2022 a été quelque peu mouvementée : elle a commencé par un dégât des eaux qui a mis longtemps à être localisé. Il s'en est suivi une infiltration dans divers locaux de la cave, un dysfonctionnement de la ventilation de celle-ci. Une violente tempête de grêle a également causé d'importants dommages aux tôles de couverture du toit et des balcons.

Mais l'année a également apporté son lot de points positifs. Lors de l'AD, les sociétaires de Graphis venus de toute la Suisse ont pu visiter ce tout nouveau groupe d'habitation

L'année dernière, notre façade photovoltaïque à Heuwinkel a suscité l'enthousiasme, même au-delà de notre groupe d'habitation. Divers articles ont été publiés dans différentes revues associatives et spécialisées à ce sujet, qui ont fait l'éloge de l'installation photovoltaïque durable en harmonie avec l'architecture. Pour couronner le tout, Graphis a reçu le Prix solaire suisse 2022, ce dont nous sommes très fiers en tant que coopérative ! Nous espérons que beaucoup suivront notre exemple et réaliseront également des façades photovoltaïques. Il existe de nombreuses couleurs, surfaces de verre, dimensions, de sorte qu'il n'y a aucune limite à la conception. Et, oui, c'est même abordable. Cet investissement dans notre avenir à tous, avec une technologie respectueuse de l'environnement, est à la fois amusant et esthétique.

Le comité du groupe d'habitation est très actif et a organisé diverses manifestations telles qu'un marché aux puces et une fête de Pâques. Dans l'ensemble, nous pouvons nous réjouir d'une année réussie à Allschwil.

*Arbon:*

*Landquartstrasse*

Malgré une nouvelle année sans résiliations, l'année s'est avérée très chargée. Ainsi, janvier a débuté par une rénovation coûteuse d'appartements, au cours de laquelle certaines parties de murs ont dû être bouchardées jusqu'au crépi de base et reconstruites. Les bâtiments plus anciens exigent une gestion énergétique très consciente de l'aération, du chauffage et de l'ameublement. C'est pourquoi les résidents bénéficient d'un accompagnement professionnel de la part de l'administration après les travaux de remise en état des logements, ce afin d'éviter de nouveaux dégâts. Quelques rénovations de chambres habitées ont été effectuées, et des balcons ont été repeints en cours d'année.

Im Frühling musste ein geborstenes Kanalrohr ersetzt werden. Im Anschluss wurden sämtliche Leitungen und Schlammsammler gereinigt, die Meteorleitung aufgebohrt und das ganze System mit Kanal-TV überprüft, um allfällige Wassersammlungen im Untergrund zu entdecken und zu vermeiden.

Besondere Freude und entsprechende Rückmeldungen der Bewohner, bereitete der Totalersatz der zweiflügeligen Hauseingangstüre im Spätsommer. Die noch bestehenden Anpassungsprobleme (neuer Zylinder, alte Schlüssel) werden im nächsten Jahr angepackt.

Zu Beginn der kalten Jahreszeit musste die Ölpumpe der Heizung ersetzt werden und versah in der Folge ihren Dienst ordnungsgemäß.

Unsere Hauswarte haben dieses Jahr ein besonderes Augenmerk auf die Umgebung geworfen und mit Eigeninitiative viel zum gepflegten Aussehen der Siedlung beigetragen.

#### *Brühlstrasse*

Gleich zu Beginn des Jahres konnte die langersehnte Hauseingangstüre fertig montiert werden. Trotz dieser erhöhten Sicherheit erfolgte im Sommer ein weiterer Einschleichdiebstahl. Da der Münzzähler der Waschmaschinen bereits mit Karten ersetzt worden war, entstanden lediglich Schäden an einigen Kellerschlössern. Es ist zu vermuten, dass es sich um dieselbe Täterschaft handelt, die zwar bekannt, deren Aufenthaltsort jedoch unbekannt ist. Aufgrund der «Bagatellschäden» verlaufen die Anzeigen daher nahezu ohne Ergebnis. Mit etwas Glück spricht sich nun herum, dass in diesem Keller nichts mehr zu holen ist, so dass es bei diesem dritten Einbruch bleibt. Im Zuge der Instandsetzungen wurde auch der Keller mit neuen LED-Leuchten besser ausgeleuchtet.

Ansonsten verlief das Jahr sehr ruhig und erscheint auch dank dem Engagement unseres Hauswarts-Paares in gepflegtem Erscheinungsbild.

Auf dem benachbarten, ehemaligen Kaiserareal laufen die Planungsarbeiten. Unsere Nachbarn sehen vor, das Areal mittels eines neuen Gestaltungsplanes zu beplanen und eine Neubausiedlung mit Eigentums- und Mietwohnungen zu erstellen. Wir sind mit den neuen Eigentümern des Areals in Kontakt und versuchen Synergien zu nutzen, damit Graphis bei einer einstigen Sanierung- oder eines etwaigen Neubauprojektes optimal aufgestellt ist. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Arbon und den Nachbarn klappt auf jeden Fall bestens. Sobald wir mehr wissen, werden wir wieder informieren.

#### *Berglistrasse*

Während beim Bauprojekt unserer Nachbarn an der Thomas Bornhauserstrasse rege Betriebsamkeit herrschte, blieb es in unserer Siedlung an der Berglistrasse ruhig. Zu den zwei leerstehenden Wohnungen des letzten Jahres wurden im laufenden Jahr noch drei weitere Wohnungen gekündigt. Die Hauptaufgabe

Au printemps, il a fallu remplacer une canalisation qui avait éclaté. Toutes les conduites et les collecteurs de boue ont été nettoyés, la conduite des eaux usées a été percée et l'ensemble du système a été contrôlé à l'aide d'une caméra d'égout afin de détecter et d'éviter d'éventuelles accumulations d'eau dans le sous-sol.

L'installation de la toute nouvelle porte d'entrée à la fin de l'été a suscité des réactions de satisfaction particulières de la part des habitants. Les problèmes d'ajustement qui subsistent (nouveau cylindre, anciennes clés) seront abordés l'année prochaine.

Au début de la saison froide, la pompe à huile du chauffage a dû être remplacée et a ensuite assuré correctement son service.

Cette année, nos concierges ont porté une attention particulière à l'environnement et ont beaucoup contribué à l'aspect soigné du groupe d'habitation en prenant des initiatives personnelles.

#### *Brühlstrasse*

Dès le début de l'année, le montage de la porte d'entrée tant attendue a pu être achevé. Malgré cette sécurité accrue, un nouveau vol par effraction a eu lieu en été. Comme le compteur à pièces des machines à laver avait déjà été remplacé par des cartes, seuls quelques verrous de la cave ont été endommagés. On peut supposer qu'il s'agit des mêmes auteurs, qui sont connus, mais dont le lieu de séjour est inconnu. En raison des « dommages mineurs », les plaintes n'aboutissent donc pratiquement pas. Avec un peu de chance, le bruit se répand maintenant qu'il n'y a plus rien à récupérer dans cette cave, si bien qu'on en reste à ce troisième cambriolage. Dans le cadre des travaux de rénovation, la cave a également été mieux éclairée grâce à un nouvel éclairage LED.

Pour le reste, l'année s'est déroulée très tranquillement et l'endroit apparaît sous un aspect soigné, notamment grâce à l'engagement de notre couple de concierges.

Les travaux de planification sont en cours sur l'ancien Kaiserareal voisin. Nos voisins prévoient d'aménager le site au moyen d'un nouveau plan d'aménagement et de construire un nouveau lotissement avec des appartements en propriété et en location. Nous sommes en contact avec les nouveaux propriétaires du site et essayons d'exploiter les synergies afin que Graphis soit en position optimale pour un éventuel projet de rénovation ou de construction. En tout cas, la collaboration avec la ville d'Arbon et les voisins fonctionne parfaitement. Nous vous tiendrons au courant dès que nous en saurons plus.

#### *Berglistrasse*

Alors que le projet de construction de nos voisins de la Thomas Bornhausersstrasse a connu une activité intense, notre groupe d'habitation à la Berglistrasse est resté calme. En plus des deux logements vacants de l'année dernière, trois

bestand daher darin, die einzelnen Mietinteressenten bereits bei der Wohnungssuche zu unterstützen und die Wohnungen jederzeit in gutem Zustand für Besichtigungen bereit zu halten. So konnten mit Hilfe des engagierten Hauswarts-Paars alle fünf Wohnungen vermietet werden. Zu den neuen Bewohnern gehören vier Familien mit insgesamt über 10 Kindern, welche sich auch aufgrund der Lage zur nahegelegenen Schule für die Wohnungen entschlossen haben. Nachdem in den letzten Jahren mehrere langjährige Mieter verstorben oder in eine Altersresidenz umgezogen sind, wächst mit der neuen Mieterschaft eine neue Generation heran, welche die Siedlung neu belebt. Bei all diesen Veränderungen wird sich die Verwaltung bemühen, das gutnachbarschaftliche Leben in der Siedlung auch weiterhin mit Rat und Tat zu unterstützen.

### *Rehweg*

Über das Jahr verteilt, erfolgten erneut sieben Wohnungswechsel. Darunter befanden sich mehrere interne Wechsel, so dass nicht für jede Wohnung neue Mieter gefunden werden mussten. Trotzdem erfolgt vor jeder Abgabe eine fachmännische Instandsetzung, so dass sich keine verborgene Schimmel- oder Altersschäden negativ auswirken können. Bei Verdachtsfällen werden die Bewohner von der Verwaltung und Betriebsmitarbeitern auch hier fachlich weiter begleitet.

Im Frühling mussten sämtliche Balkonspeier verlängert werden, um die unteren Balkone besser vor herabfliessendem Wasser zu schützen. Fast gleichzeitig erfolgte bei den Treppen und Eingangspoden der Häuser diverse Betonreparaturen, um mögliche Stolperfallen zu beseitigen. Die Keller- und Untergeschossbeleuchtung beider Häuser wurden im Sommer geprüft und gezielt mit LED-Leuchten und Bewegungsmelder ausgestattet, welche die unnötigen Dauerbeleuchtungen verhindern. Der Herbst stand dann im Zeichen eines grösseren Wasserschadens, der durch eine Kombination von Wohnverhalten, Wohnsituation, früheren Sanierungen und ins Alter gekommene Bauteile entstand. Betroffen waren zwei Familienwohnungen, die während längerer Zeit die Bäder nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzen konnten. Die Instandsetzungsarbeiten wurden gemeinsam mit dem Schadensexpererten und Fachbetrieben abgeklärt und umgesetzt. Wir hoffen auf ein nachhaltiges Ergebnis.

Wie in den Geschäftsberichten der letzten Jahre erwähnt, fand am Rehweg in den letzten Jahren eine fast vollständige Umwälzung der Mieterschaft statt. Veränderungen bringen immer Unruhe mit sich und so bestand eine der Hauptaufgaben der Verwaltung darin, mit Hilfe der Mitarbeiter und Helfer vor Ort, Konfliktherde zu erkennen und zu entschärfen. Um die beengte Waschsituation zu entlasten, wurden zu Beginn des Jahres in allen vier Trockenräumen die Raumlufttrockner ersetzt, der Einsatz von Wasch-Trockengeräte in den Familienwohnungen geprüft und zum Teil umgesetzt und schliesslich der bestehende Waschplan möglichst flexibel angepasst. Wie fast überall, musste auch hinsichtlich der Parksituation immer wieder kontrolliert und persönlich bei den Fehlbaren nachgehakt werden. Ganz sachte scheint sich eine Entspannung im

autres baux ont été résiliés cette année. La tâche principale consistait donc à aider les différents candidats à la location dès leur recherche d'un logement et à tenir les appartements en bon état prêts à être visités à tout moment. Ainsi, avec l'aide du couple de concierges très engagés, les cinq appartements ont pu être loués. Parmi les nouveaux habitants, on compte quatre familles avec plus de 10 enfants au total, qui ont également choisi ces appartements en raison de leur situation par rapport à l'école toute proche. Plusieurs locataires de longue date étant décédés ou ayant déménagé dans une maison de retraite ces dernières années, une nouvelle génération émerge avec les nouveaux locataires, qui redonnent vie à la communauté. Avec tous ces changements, l'administration s'efforcera de continuer à soutenir la vie de bon voisinage dans le groupe d'habitation par ses conseils et ses actions.

### *Rehweg*

Sept changements de logement ont eu lieu cette l'année. On a compté plusieurs changements internes, de sorte qu'il n'a pas été nécessaire de trouver de nouveaux locataires pour chaque appartement. Néanmoins, une remise en état professionnelle a été effectuée avant leur relocation, afin d'éviter que des moisisseurs ou des dommages dissimulés dus à l'âge n'aient des effets négatifs. L'administration et le personnel de l'exploitation continuent à accompagner les résidents de manière professionnelle.

Au printemps, toutes les gargouilles des balcons ont dû être rallongées afin de mieux protéger les balcons inférieurs de l'eau qui s'y écoulait. Presque simultanément, diverses réparations ont été effectuées sur le béton des escaliers et des paliers d'entrée afin d'éliminer les éventuels risques de trébuchement. L'éclairage des caves et des sous-sols a été contrôlé durant l'été et équipé de manière ciblée de lampes LED et de détecteurs de mouvement, pour éviter les éclairages permanents inutiles. L'automne a été marqué par un important dégât des eaux dû à une combinaison de comportements, de conditions d'habitation, de rénovations antérieures et d'éléments de construction vieillissants. Deux appartements dont les salles de bain n'ont pas pu être utilisées ou seulement de manière très limitée ont été concernés. Les travaux de remise en état ont été clarifiés et mis en œuvre en collaboration avec l'expert en sinistres et des entreprises spécialisées. Nous espérons un résultat durable.

Comme mentionné dans les rapports annuels des dernières années, le Rehweg a connu ces dernières années un renouvellement presque complet de ses locataires. Les changements sont toujours source d'inquiétude et l'une des principales tâches de l'administration a donc consisté à identifier et à désamorcer les foyers de conflit avec l'aide du personnel et des bénévoles sur place. Au début de l'année, les séchoirs à air ambiant ont été remplacés dans les quatre salles de séchage afin de réduire la pression de la situation de lavage. L'utilisation d'appareils de lavage et de séchage dans les appartements familiaux a été examinée et partiellement mise en œuvre et, enfin, le plan de lavage existant a été adapté de la manière la plus flexible possible. Les places de stationnement

gutnachbarschaftlichen Wohnklima einzustellen, bedarf aber nach wie vor den guten Willen aller Beteiligten, um ein gutes Miteinander zu entwickeln.  
Wir danken an dieser Stelle allen Bewohnern und dem Hauswart für ihre Unterstützung während diesem ereignisreichen Jahr.

*Bern:*

Grundsätzlich verlief das Jahr in ruhigen Bahnen. Im Herbst trafen dann mehrere Kündigungen ein. Dies wahrscheinlich im Hinblick auf die am 17. Oktober gestartete, sanfte Sanierung. Die erste Etappe startete am Thormannmätteliweg 3 bis 7. Nach der Siedlungsversammlung im Frühjahr wurden alle Interessierten über die bevorstehende Sanierung umfassend informiert. Jeweils vor Beginn jeder weiteren Etappe werden die betroffenen Mieter nochmals ausführlich informiert. Die bisher ausgeführten Arbeiten sind fast überall mit Begeisterung aufgenommen worden (siehe dazu auch das separate Infoblatt Bauprojekte). Für die langjährigen Mieter bedeutet dies vor allem im Bereich der Küche ein Umgewöhnen.

Anlässlich der letzten Siedlungsversammlung haben der bisherige Siko-Präsident Nitai Woodert und sein Stellvertreter Joël Duss ihren Rücktritt erklärt. Besten Dank den beiden Herren für ihr langjähriges Wirken. Um ein Fortbestehen des Siedlungskomitees zu unterstützen, fand am 22. Juni mit interessierten BewohnerInnen in der Orangerie Zollikofen ein Treffen statt, um Fragen zu beantworten sowie Sinn, Zweck und Aufgaben eines Siedlungskomitees darzulegen. Im Laufe des Jahres 2022 konnte leider noch keine Aktivität organisiert werden. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich dies im 2023 ändern wird. In diesem Sinne hier erneut der Aufruf an alle BewohnerInnen der Siedlung Tiefenau: meldet Euch zur aktiven Teilnahme im Komitee sowie insbesondere nehmt an den vom Komitee organisierten Anlässen teil.

Wiederum müssen wir darauf hinweisen, dass kaputte und nicht gebrauchte Velos und anderweitige Gegenstände nicht in den Velounterständen sowie in den allgemeinen Kellerräumen zu deponieren sind.

*Brugg:*

*Dahlienstrasse*

An der Dahlienstrasse erlebten wir ein ruhiges Jahr mit diversen schönen Anlässen; speziell zu erwähnen ist z.B. der Halloween-Anlass, welchen das Siedlungskomitee organisiert und liebevoll gestaltet hat.

Um die Parksituation vor dem Haus zu verbessern, wurde die Signalisation am Boden ergänzt, damit die Verkehrsregeln besser eingehalten werden und dadurch mehr Sicherheit gewährt wird. Weiter werden neu nicht-autorisierte Parkplatzbenutzer ermahnt und erhalten eine Bearbeitungsgebühr belastet. Wir sind froh, dass diese Massnahmen bereits nach kurzer Zeit positive Wirkung zeigten. Alle sind aufgefordert, auch weiterhin mit gutem Beispiel bei der Verkehrsführung (Einbahn!) sowie der Benutzung der Parkplätze, insbesondere auch der Besucherparkplätze, voranzugehen.

restent un casse-tête et impose une intervention ciblée auprès des contrevenants. La situation semble tout doucement de détendre dans un climat de bon voisinage, mais elle nécessite toujours la bonne volonté de tous les participants pour développer une bonne cohabitation.

Nous profitons de l'occasion pour remercier tous les résidents et le concierge pour leur soutien au cours de cette année riche en événements.

*Berne:*

L'année s'est plutôt déroulée dans le calme. Mais à l'automne, plusieurs baux ont été résiliés. Ceci probablement en vue de la réhabilitation douce lancée le 17 octobre. La première étape a débuté au Thormannmätteliweg 3 à 7. Après l'assemblée du groupe d'habitation au printemps, toutes les personnes intéressées ont été informées en détail des rénovations à venir. Avant le début de chaque nouvelle étape, les locataires concernés sont à nouveau informés. Les travaux réalisés jusqu'à présent ont été accueillis presque partout avec enthousiasme (Cf. l'info séparée sur les projets de construction). Les locataires de longue date devront s'adapter, surtout au niveau de la cuisine.

Lors de la dernière assemblée du groupe d'habitation, Nitai Woodert, l'actuel président du groupe d'habitation, et son adjoint Joël Duss, ont présenté leur démission. Un grand merci à ces deux hommes pour leur travail de longue haleine. Afin d'assurer la pérennité du comité groupe d'habitation, une réunion a eu lieu le 22 juin à l'Orangerie de Zollikofen avec les habitants intéressés pour répondre aux questions et expliquer le sens, le but et les tâches d'un comité du groupe d'habitation. Malheureusement, aucune activité n'a encore pu être organisée au cours de l'année 2022. Mais nous sommes persuadés que cela changera en 2023. Nous lançons ici un nouvel appel à tous les habitants du groupe d'habitation Tiefenau : inscrivez-vous pour agir au sein du comité et surtout participez aux événements qu'il organise.

Nous rappelons instamment que les vélos cassés et non utilisés ainsi que d'autres objets ne doivent pas être déposés dans les abris à vélos, ni dans les caves communes.

*Brougg:*

*Dahlienstrasse*

À la Dahlienstrasse, nous avons vécu une année calme avec diverses manifestations réussies ; il faut mentionner en particulier la fête d'Halloween, que le comité du groupe d'habitation a organisé et conçu avec amour.

Afin d'améliorer la situation du stationnement devant l'immeuble, la signalisation au sol a été complétée pour que les règles de circulation soient mieux respectées. De plus, les utilisateurs de parking non autorisés sont désormais verbalisés et se voient facturer des frais de dossier. Nous sommes heureux de constater que ces mesures ont déjà eu un effet positif en peu de temps. Chacun est invité à continuer à montrer l'exemple en matière de circulation (sens unique !) et d'utilisation des places de parking, notamment celles réservées aux visiteurs.



Im vierten Quartal wurde das Treppenhaus frisch gestrichen und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Leider gab es auch wieder ein trauriges Ereignis im vergangenen Jahr: unser langjähriger Mieter, Herr Franz Wälti, musste aufgrund seines Gesundheitszustandes in ein Pflegeheim umziehen und ist kurz darauf verstorben. Wir werden Herrn Franz Wälti in bester Erinnerung behalten.

#### *Am Rain/Zurzacherstrasse*

Obwohl in diesem Jahr 7 Wohnungswechsel stattgefunden haben, kann von einem ruhigen und positiven Jahr berichtet werden. Erfreulicherweise fand das Gewerbe-Atelier zu Beginn des Jahres einen passenden Mieter mit der Praxis für Ergotherapie. Ebenfalls sind bis auf eine 3.5-Zimmerwohnung, alle Wohnungen wieder vermietet.

Der Gemeinschaftsraum wurde am Anfang des Jahres eingerichtet und hat sich bei der Mieterschaft zu einem beliebten Ort des Zusammenseins entwickelt. Die Siedlungsversammlung konnte ebenfalls im neuen Gemeinschaftsraum stattfinden.

Ebenfalls erfreulich ist, dass das Siedlungskomitee bereits diverse schöne Anlässe umsetzen konnte, wie beispielsweise das Sommergrillfest oder das Weihnachtsapéro.

Wie an der Siedlungsversammlung angekündigt, wurde ein Pilotprojekt betreffend der Parkplatzsituation eingeführt. Es werden neu Umtriebsentschädigungen von Falschparkern ohne Besucherkarte eingefordert.



Au 4<sup>ème</sup> trimestre, la cage d'escalier a été fraîchement repeinte et brille désormais d'un nouvel éclat.

L'année dernière a malheureusement été marquée par un événement triste : notre locataire de longue date, M. Franz Wälti, a dû déménager dans une maison de repos en raison de son état de santé et est décédé peu après. Nous garderons un excellent souvenir de Franz Wälti.

#### *Am Rain/Zurzacherstrasse*

Sept changements de logement ont eu lieu cette année : une année calme et positive. L'atelier artisanal a enfin trouvé un locataire adéquat avec le cabinet d'ergothérapie. De même que tous les appartements ont été loués, à l'exception d'un appartement de 3 1/2 pièces.

La salle commune a été aménagée au début de l'année et est devenue un lieu de rencontre très apprécié des locataires. L'assemblée du groupe d'habitation s'y est également déroulée.

Il est également réjouissant de constater que le comité groupe d'habitation a déjà pu mettre en place diverses manifestations réussies, comme le barbecue d'été ou l'apéro de Noël.

Comme annoncé lors de l'assemblée du groupe d'habitation, un projet pilote a été mis en place concernant les places de parking. Désormais, des indemnités seront réclamées aux personnes mal garées qui ne possèdent pas de carte de visiteur.

### *Bützberg:*

Nachdem die Grünfläche der Siedlung Bützberg einem intensiven Rückschnitt und einer Umgestaltung unterzogen wurde, präsentiert sich die Siedlung nun wesentlich lichtdurchlässiger und gepfleger. Zudem gestalten sich nun auch für unsere Siedlungswarte die Arbeiten weniger zeitintensiv.

Leider musste krankheitsbedingt auch der eine oder andere Baum resp. Strauch gefällt werden, was bei einigen Mietern auf Unverständnis gestossen ist.

Seit der umfangreichen Sanierung sind bereits wieder zwei Jahre vorbei und es stand die nach solchen Sanierungen übliche 2-Jahresgarantiekontrolle statt: insgesamt waren nur wenige Punkte zu bemängeln, welche noch im November 2022 erledigt werden konnten.

Die grosse Herausforderung in der Siedlung Bützberg ist und bleibt die schwierige Vermietungssituation, welche seit Jahren in der Region Langenthal herrscht. Der für die Mieter attraktive Vermietungsmarkt mit einer hohen Zahl an Leerwohnungen, verursacht auch in unserer Siedlung immer wieder Fluktuationen. Trotzdem sind wir mit 11 Neuvermietungen im 2022 äusserst zufrieden und bestrebt, auch die letzten Leerwohnungen in naher Zukunft vermieten zu können. Im Weiteren ist es auch immer wieder schön und befriedigend zu sehen, dass ehemalige Mieter wieder den Weg zurück in die Graphis-Siedlung finden.

Der Graphis ist jede Unterstützung willkommen. Röhren Sie die Werbetrommel und schwärmen Sie von diesen schönen und modernen Wohnungen. Wir freuen uns auf jede Kontaktaufnahme eines potenziellen Mietinteressenten.

### *Chur:*

Unsere Churer Siedlung begann das Jahr buchstäblich mit einem Feuerwerk, während der weitere Verlauf des Jahres ruhig und ohne Wohnungswechsel von statthen ging. Das Fahrzeug einer Bewohnerin fing auf dem Parkplatz Feuer und konnte von der Fahrerin im letzten Moment zurück auf die Strasse gelenkt werden, wo es völlig ausbrannte. Dank der Geistesgegenwart der Fahrerin verbrannten die Flammen lediglich Teile des Rasens, des Zaunes und leider auch einer alten gesunden Föhre. Obwohl es zunächst danach aussah, dass die Föhre die Brandschäden nicht verkraften würde, scheint sie sich nun doch erholt zu haben. Wir warten auf jeden Fall die weitere Entwicklung ab und danken den Hauswarten, die der Föhre im Sommer besondere Pflege schenkten.

Die Service- und Wartungsarbeiten brachten keine grösseren Mängel zu Tage und auch die in beiden Häusern durchgeföhrten Tankrevisionen konnten problemlos durchgeführt werden. Einzig im Haus 63 wurde eine Waschmaschine ersetzt.

Die Siedlung erscheint während dem ganzen Jahr in gepflegtem Zustand. Wir danken an dieser Stelle den Hauswarten und Helfern für ihren stetigen Einsatz.

### *Bützberg:*

Après avoir subi une taille intensive et un réaménagement, l'espace vert du groupe d'habitation de Bützberg est désormais plus lumineux et soigné. Grâce à quoi les travaux de nos gardiens prennent moins de temps.

Malheureusement, certains arbres ou arbustes ont dû être abattus pour cause de maladie, ce qui a suscité l'incompréhension de certains locataires.

Deux ans se sont déjà écoulés depuis l'assainissement complet et le contrôle de garantie biannuel après de tels travaux a eu lieu: dans l'ensemble, seuls quelques points ont été critiqués, lesquels ont pu être corrigés en novembre 2022.

La situation est et reste difficile pour les locations à Bützberg. Elle prévaut depuis des années dans la région de Langenthal. Le marché de la location, attractif pour les locataires, avec un nombre élevé de logements vacants, fluctue aussi dans notre groupe d'habitation. Nous sommes malgré tout très satisfaits des 11 nouvelles locations effectuées en 2022 et nous nous efforçons de louer prochainement les derniers appartements vides. Par ailleurs, il est toujours agréable et satisfaisant de voir d'anciens locataires retrouver le chemin du groupe d'habitation Graphis.

Tout soutien est le bienvenu pour Graphis. Faites de la publicité et vantez les mérites de ces beaux appartements modernes. Nous nous réjouissons de toute personne potentiellement intéressée par la location.

### *Coire:*

Notre groupe d'habitation de Coire a littéralement commencé l'année par un feu d'artifice, alors que le reste de l'année a été calme et sans changements de logement. La voiture d'une habitante a pris feu sur le parking et la conductrice a pu la ramener au dernier moment sur la route, où elle a complètement brûlé. Grâce à sa présence d'esprit, les flammes n'ont brûlé qu'une partie de la pelouse, de la clôture et, malheureusement, un vieux pin sylvestre en bonne santé. Bien qu'il ait d'abord semblé que ce dernier ne survivrait pas aux dommages causés par le feu, il semble maintenant se rétablir. Nous attendons en tout cas la suite des événements et remercions les concierges qui lui ont accordé des soins particuliers cet été.

Les travaux de maintenance et d'entretien n'ont pas révélé de défauts majeurs et la révision des citernes effectuée dans les deux immeubles s'est également déroulée sans problème. Seule une machine à laver a été remplacée dans l'immeuble 63.

Le groupe d'habitation est bien entretenu toute l'année durant. Nous remercions ici les concierges et les aides pour leur engagement permanent.

### *Freiburg:*

Dieses Jahr erfolgten einige fundierte Abklärungen bezüglich Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die Anlagen laufen grundsätzlich gut. Einzig die Radiatoren in den obersten Wohnungen müssen vor allem anfangs Heizperiode entlüftet werden und zwischendurch in einzelnen Wohnungen blockierte Danfossventile wieder gangbar gemacht werden.

Aufgrund der allgemeinen höheren Stromkosten, konnten in Fribourg Sparmassnahmen getroffen werden. Alle Leuchtmittel in den Treppenhäusern und in den Untergeschossen der Häuser wurden durch die Graphis mit LED-Leuchten ersetzt.

An der jährlichen Siedlungsversammlung im Frühling wurde zwar angedacht, nach vielen Jahren wieder einmal einen gemütlichen Sommer- oder Herbstanlass durch das Siedlungskomitee zu organisieren. Leider konnte dieser Anlass für die Genossenschaftserinnen und Genossenschafter aus diversen Gründen nicht realisiert werden. Für die kommende Siedlungsversammlung in Fribourg freuen wir uns auf ein zahlreiches Erscheinen.

### *Genf:*

Im Frühling hat das Siedlungskomitee unter der Organisation von Frau Sandrine Hosner erneut ein sehr erfreuliches Projekt für Klein und Gross durchgeführt: die trostlosen leeren Pflanzentröge vor den Eingängen beim Grand-Pré wurden mit Hilfe von unseren Bewohner/innen wieder zum Erstrahlen gebracht. Diverse Genossenschaftserinnen haben sich als Paten für die Pflege der stets schön blühenden Pflanzen und deren Bewässerung gemeldet. Eine sehr gelungene Umsetzung und ein schöner Blickfang vor unseren Hauseingängen. Ein grosses Dankeschön an Sandrine Hosner und allen Helfern – Gross und Klein.



### *Fribourg:*

Cette année, nous avons procédé à quelques clarifications approfondies concernant le chauffage et la génération d'eau chaude. Les installations fonctionnent bien d'habitude. Seuls les radiateurs des appartements supérieurs doivent être purgés, surtout au début de la période de chauffage, et les vannes Danfoss grippées dans certains appartements doivent être remises en service.

En raison de la hausse générale des coûts de l'électricité, des mesures d'économie ont pu être réalisées à Fribourg. Graphis a remplacé tous les éclairages des cages d'escalier et des sous-sols des immeubles ont été remplacées par des éclairages LED.

Lors de l'assemblée annuelle au printemps, il fut envisagé d'organiser à nouveau, après une longue pause, un événement convivial en été ou en automne par le groupe d'habitation. Malheureusement, pour diverses raisons, cet événement destiné aux sociétaires ne pu pas pu être réalisé. Nous nous réjouissons de vous voir nombreux à la prochaine assemblée du groupe d'habitation.

### *Genève:*

Au printemps, le comité du groupe d'habitation organisé par Mme Sandrine Hosner a de nouveau mis sur pied un projet très réjouissant pour petits et grands: divers.e.s sociétaires se sont porté.e.s volontaires pour parrainer l'entretien des plantes florissantes et leur arrosage. Une réalisation très réussie et un bel accroche-regard devant nos entrées d'immeuble. Un grand merci à Sandrine Hosner et à tous les bénévoles - petits et grands.



Der Verein «les potagers des jardins d'Elisabeth Baulacre» hat im Herbst für ca. 8 Wochen auf der Grünfläche hinter unseren Häusern 5–11 ein Projekt mit Namen «les galinettes urbaines» durchgeführt. Es hat grossen Anklang gefunden, dass auch in städtischen Wohngebieten Mensch, Natur und Tier zusammen Platz haben und respektvoll miteinander leben. Zusätzlich wurden im Herbst 4 verschiedene Fruchtbäume für die Genossenschafter neu gepflanzt. Wann sich die ersten Früchte ernten lassen und ob das Siedlungskomitee vielleicht ein Erntedankfest organisieren kann, ist noch offen.

Nach über 25 Jahren Einsatz bei der Graphis als Siedlungswart hat sich per 31.12.2022 Herr Fabrice Lafage in Frührente begeben. Wir danken Fabrice Lafage für die Treue und seinen Einsatz in all den Jahren und wünschen ihm gesundheitliches Wohlergehen und eine gute Heimreise in sein Heimatland.

#### *Gerlafingen:*

Im Gegensatz zum 2021 konnte dieses Jahr in Gerlafingen ein ruhiges Jahr verzeichnet werden, ohne Sturm- und Wasserschäden.

Im Sommer fand erneut ein gemütlicher und lustiger Grillanlass auf der Wiese beim Spielplatz statt. Wir danken allen Organisatoren und Besucher für die Unterstützung. Eine Genossenschaft zeichnet sich auch für die sozialen Kontakte innerhalb der Siedlung und der Genossenschafter untereinander aus. Weitere Anlässe und Ideen für gemeinsame Aktivitäten sind willkommen und beleben unsere Genossenschaft.



Frau Anna-Marie Walser (87 J.), musste nach mehr als 20 Jahren wohnhaft an der Tiefmattstrasse 8 ihre Wohnung verlassen. Mit Hilfe von Frau Wünsch konnte eine kleine Überraschung an ihrem neuen Wohnort überbracht werden. Wir wünschen Frau Walser alles Liebe und viele schöne Momente in ihrer neuen Umgebung.

Dieses Jahr haben wir erneut 3 Zuzüge erhalten. Wir freuen uns, dass sich alle 3 Mietparteien und die 2 Kinder aus dem Haus 10 gut eingelebt haben.

#### *Glattbrugg:*

Glattbrugg verzeichnete dieses Jahr sechs Wohnungswchsel, welche zum Teil umfassende Instandstellungsarbeiten erforderten. Bei der Neuvermietung konnten sowohl ältere Wünsche (interner Wechsel, Rückkehr zur Graphis) als auch akute Wohnungssituationen berücksichtigt werden, so dass mit der Vermietung ein guter Mix zu Stande gekommen ist. Gebäudetechnisch mussten einige Ersatzinstallationen vorgenommen werden, wie etwa eine Heizungs-

L'association «les potagers des jardins d'Elisabeth Baulacre» a mené à l'automne, pendant environ 8 semaines, un projet intitulé «les galinettes urbaines» sur l'espace vert situé derrière nos immeubles 5 à 11. Le fait que, même dans les zones d'habitations urbaines, l'homme, la nature et les animaux aient leur place ensemble et cohabitent dans un respect mutuel a rencontré un grand succès. En outre, 4 différents arbres fruitiers ont été plantés en automne pour les sociétaires. On ne sait pas encore quand les premiers fruits pourront être récoltés et si le comité du groupe d'habitation organisera une fête de la cueillette.

Après plus de 25 ans de bons et loyaux service auprès Graphis en tant que concierge, Monsieur Fabrice Lafage a pris une retraite anticipée au 31.12.2022. Nous le remercions pour sa fidélité et son engagement durant toutes ces années et lui souhaitons une bonne santé et un bon retour dans sa patrie.

#### *Gerlafingen:*

Contrairement à 2021, cette année a été calme à Gerlafingen, sans dommages dus aux tempêtes ou à l'eau.



Cet été, un barbecue convivial et amusant a de nouveau eu lieu sur la pelouse près de l'aire de jeux. Nous remercions tous les organisateurs et les visiteurs pour leur soutien. Une coopérative se caractérise également par les contacts sociaux au sein du groupe d'habitation et entre les sociétaires. D'autres événements et idées d'activités communes sont les bienvenus et dynamisent notre coopérative.

Madame Anna-Marie Walser (87 ans) a dû quitter son appartement après avoir habité plus de 20 ans à la Tiefmattstrasse 8. Grâce à Mme Wünsch, une petite surprise a pu lui être apportée à son nouveau lieu de résidence. Nous souhaitons à Mme Walser tout l'amour du monde et beaucoup de bons moments dans son nouvel environnement.

Cette année, nous avons accueilli 3 nouveaux arrivants. Nous sommes ravis que les 3 locataires et les 2 enfants de la maison 10 se soient bien acclimatés.

#### *Glattbrugg:*

Glattbrugg a enregistré cette année six changements de logement, dont certains ont nécessité d'importants travaux de remise en état. Lors de la relocation, il a été possible de prendre en compte aussi bien des souhaits plus anciens (mutation interne, retour à Graphis) que des situations de logement urgentes, de sorte que la location a débouché sur un bon mélange. Du point de vue de la technique, il a fallu procéder au remplacement de quelques installations, tels

pumpe, die Wasserverteilung eines Hauses und eine Waschmaschine. Um die Sicherheit bei einem Brand zu erhöhen, wurden zudem im Juli in allen Treppenhäusern jeweils zwei neue Feuerlöscher installiert. Nachdem die Stadt Opfikon vorgängig die Kanalanschlussleitungen überprüft hatte, erging im August eine Sanierungsverfügung für diverse Teile des Kanalleitungssystem an die Graphis. Die Ausführung der Arbeiten erfolgte im Herbst. Hingegen musste die geplante und notwendige Entkalkung aller Boiler auf das nächste Jahr verschoben werden, weil nicht alle erforderlichen Ersatzteile lieferbar waren.

Mit viel persönlichem Engagement organisierte das neu zusammengesetzte Siedlungskomitee mehrere Anlässe unter dem Jahr. Die Bewohner belohnten den Einsatz mit ihrer Teilnahme und positiven Rückmeldungen. Die Graphis unterstützte die Anlässe mit dem Kauf eines weiteren Zeltes mit Seitenwänden, welches nicht nur als Witterungsschutz dient, sondern auch optisch einladend wirkt. Zudem wurden die Sitzbänke mit neuen Holzlatten ausgestattet und bieten Raum für einen gemeinsamen Schwatz. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgte im Spätsommer eine Änderung des Parkreglements für die Besucherparkplätze. Wer den Besucherparkplatz mehr als 6 Stunden, z. B. für eine Nacht oder einen ganzen Tag benutzen will, kann neu für Fr. 8.00 eine Tageskarte beim Hauswart beziehen. Die Tagesmiete fliesst in die Siedlungskasse Glattbrugg zurück, so dass all unsere Bewohner einen Vorteil haben, unabhängig davon, ob sie selber die Plätze viel, wenig oder gar nicht nutzen.

Die Neubelebung des genossenschaftlichen Miteinanders kommt zum richtigen Zeitpunkt. Der Zukauf der Bruggackerstrasse 40 und 42 sowie der Talackerstrasse 91 birgt neben anderem die Aufgabe in sich, die neuen Mieter in die Graphis-Gemeinschaft aufzunehmen. Hier bietet sich nicht nur die Chance, über weitere grössere Wohnungen verfügen zu können, sondern auch neue Anregungen zu erhalten.

#### Lotzwil:

In der Gemeinde Lotzwil hat sich das neue Grüngutentsorgungssystem bewährt. Anstelle der Grünannahme findet seit April 2022 neu eine Grünabfuhr statt. Diese wird im Frühling, Sommer und Herbst einmal wöchentlich (montags) und in den Wintermonaten ein- bis zweimal monatlich durchgeführt. Für die neuen Grüncanister der Gemeinde wurde im Sommer 2022 vor dem Haus Kreuzfeldstrasse 59 ein neuer Containerplatz erstellt.

Von den massiven Preiserhöhungen bei den Strom- und Gaskosten bleibt auch die Siedlung Lotzwil nicht verschont, und wir suchen nach Möglichkeiten und Alternativen zur bestehenden Energiequelle.

Der Anschluss an den Wärmeverbund der Burgergemeinde Lotzwil, welche erst im Herbst 2022 in Betrieb genommen wurde, wäre eine gute Alternative. Zur Energiegewinnung werden ausschliesslich Holzschnitzel aus der Region verwendet. Die Gespräche und Vorabklärungen mit den zuständigen Stellen wur-

qu'une pompe de chauffage, la distribution d'eau d'un immeuble et une machine à laver. Et, afin d'améliorer la sécurité en cas d'incendie, deux nouveaux extincteurs ont été installés en juillet dans toutes les cages d'escalier. Après un contrôle préalable des conduites de raccordement au réseau d'assainissement de la part de la ville d'Opfikon, Graphis reçut en août une injonction d'assainissement pour diverses parties du système de canalisation. Les travaux ont été faits en automne. En revanche, le détartrage prévu et nécessaire de tous les chauffe-eaux a dû être reporté à l'année prochaine, par manque de disponibilité de certaines pièces de rechange nécessaires.

Avec beaucoup d'engagement personnel, le comité du groupe d'habitation reconstitué a organisé plusieurs événements durant l'année. Les résidents ont récompensé ces efforts par leur participation et leurs réactions positives. Graphis a soutenu ces manifestations en achetant une autre tente avec des parois latérales, qui sert non seulement de protection contre les intempéries, mais qui est aussi visuellement accueillante. Des bancs ont été rééquipés de nouvelles lattes en bois et offrent un espace pour bavarder ensemble. En collaboration avec l'administration, une mise à jour du règlement de stationnement pour les places visiteurs a eu lieu à la fin de l'été. Ceux qui souhaitent utiliser le parking visiteurs pendant plus de 6 heures, p. ex. pour une nuit ou une journée entière, peuvent désormais se procurer une carte journalière auprès du concierge pour CHF 8.-. Ces redevances sont reversées à la caisse du groupe d'habitation de Glattbrugg, de sorte que tous nos habitants en profitent, qu'ils utilisent beaucoup, peu ou pas du tout les places.

La revitalisation de l'esprit coopératif arrive à point nommé. L'acquisition de la Bruggackerstrasse 40 et 42 ainsi que de la Talackerstrasse 91 implique, entre autres, la tâche d'accueillir les nouveaux locataires au sein de la communauté Graphis. C'est l'occasion non seulement de disposer de logements plus grands, mais aussi de bénéficier de nouvelles impulsions.

#### *Lotzwil:*

Le nouveau système de collecte des déchets verts a fait ses preuves dans la commune de Lotzwil. Depuis avril 2022, la réception des déchets verts est remplacée par une nouvelle collecte des déchets verts. Elle est organisée une fois par semaine (le lundi) au printemps, en été et en automne et une à deux fois par mois pendant les mois d'hiver. Un nouvel emplacement a été aménagé en été 2022 devant la maison Kreuzfeldstrasse 59 pour les nouveaux conteneurs verts de la commune.

Le groupe d'habitation Lotzwil n'est pas épargné par les augmentations massives des prix de l'électricité et du gaz et nous cherchons des possibilités et des alternatives à la source d'énergie existante.

Le raccordement au réseau thermique de la commune de Lotzwil, qui a été mis en service à l'automne 2022, serait une bonne alternative. La production d'éner-

den umgehend aufgenommen. Die Graphis ist bestrebt, die Siedlung Lotzwil, sofern technisch möglich, an den Wärmeverbund anschliessen zu lassen. Ein Fernwärmennetz-Anschluss ermöglicht eine unkomplizierte und unabhängige Wärmeversorgung, da sich unterschiedliche erneuerbare Energien für deren Betrieb eignen. Die Versorgungssicherheit wäre sicher einer der grossen Vorteile gegenüber der aktuellen Gasheizung.

In einem ersten Schritt wurde die Erstellung von «GEAK plus Ausweisen» in Auftrag gegeben. Aus diesem Grund erfolgten im Dezember 2022 Besichtigungen von rund 12 Wohnungen in der Siedlung Lotzwil in Begleitung eines Fachmannes.

Dabei ist aufgefallen, dass sich in vielen Wohnungen Kondenswasser an den Fenstern bildet. Kondenswasser an der Scheibeninnenseite ist ein dringender Hinweis für eine viel zu hohe Raumluftfeuchtigkeit und dies begünstigt den Schimmelwachstum. In den Wintermonaten ist eine relative Luftfeuchtigkeit von 40-60% ideal. Es ist also nicht erstaunlich, dass immer wieder Meldungen der Mieter wegen Schimmelbildung bei der Graphis eingehen.

Die Devise lautet: Wer Kondenswasser an den Scheibeninnenseite feststellt, sollte unbedingt vermehrt Stoss- oder Querlüften, nämlich mehrmals täglich während mehreren Minuten. Die Luftfeuchtigkeit ist unter der 60 %-Grenze halten. Der Einsatz eines Hygrometers mit Alarmfunktion kann helfen, die Luftfeuchtigkeit entsprechend zu kontrollieren und rechtzeitig wieder zu lüften.

Im Weiteren haben in Lotzwil auch dieses Jahr diverse Wohnungswechsel stattgefunden. Wir sind zuversichtlich, dass der eine oder andere Neumieter das Potential hat, das fehlende Siedlungskomitee neu zu lancieren und das Siedlungsleben aufzublühen zu lassen.

Wir sind gespannt und freuen uns über jegliche Unterstützung.

#### *Schwamendingen:*

Mit acht Wohnungswechsel hielt sich der Mieterwechsel dieses Jahr in sehr guten Grenzen. Obschon in einigen Wohnungen zusätzliche Arbeiten für den Ersatz von losen Plattenschildern und dem Neuaufbau sich ablösender Wandabriebe anfielen, konnten sämtliche Wohnungen termingerecht fertiggestellt und den neuen Mietern übergegeben werden.

Nach acht Betriebsjahren fallen nun auch die ersten grösseren Servicearbeiten an. So erfolgte zu Beginn des Jahres während mehreren Wochen die hygienisch-technische Reinigung der Lüftungsanlage. Die Monteure wurden dabei von den Graphis-Mitarbeitern begleitet, welche die Vorbereitung und Nachreinigung erledigten, um die Beeinträchtigung für die Mieter tief zu halten. Ebenfalls wurde in den Sommermonaten mit der Kontrolle und Revision der Fensterbeschläge in jeder Wohnung begonnen. Diese Arbeiten werden jedoch

gie se base exclusivement sur des copeaux de bois provenant de la région. Les discussions et les clarifications préalables avec les services compétents sont d'ores et déjà en cours. Dans la mesure du possible, Graphis s'efforce de faire raccorder le groupe d'habitation au réseau thermique de Lotzwil. Un raccordement au réseau thermique urbain permet un approvisionnement en chaleur plus simple et plus indépendant, car différentes énergies renouvelables conviennent à son fonctionnement. La sécurité d'approvisionnement serait certainement l'un des grands avantages par rapport au chauffage au gaz actuel.

L'élaboration de «certificats CECB plus» a été commandée dans un premier temps. C'est pourquoi des visites d'une douzaine d'appartements du groupe d'habitation ont eu lieu en compagnie d'un spécialiste en décembre 2022.

On a alors remarqué que de la condensation se formait sur les fenêtres de nombreux appartements. La condensation à l'intérieur des vitres est un signe évident d'un taux d'humidité beaucoup trop élevé dans la pièce, ce qui favorise la prolifération des moisissures. Pendant les mois d'hiver, une humidité relative de 40 à 60 % est idéale. Il n'est donc pas étonnant que Graphis reçoive régulièrement des messages des locataires concernant la formation de moisissures.

La devise est la suivante : si l'on constate de la condensation à l'intérieur des vitres, il faut absolument aérer davantage par à-coups ou de manière transversale, à savoir plusieurs fois par jour pendant plusieurs minutes. Le taux d'humidité doit être maintenu en dessous de 60 %. L'utilisation d'un hygromètre avec fonction d'alarme peut aider à contrôler l'humidité de l'air et à aérer à temps.

Par ailleurs, plusieurs changements de logement ont eu lieu cette année encore à Lotzwil. Nous sommes persuadés que l'un ou l'autre des nouveaux locataires a le potentiel de relancer le comité du groupe d'habitation manquant et de revitaliser sa communauté.

Nous nous réjouissons par avance de tout soutien.

#### *Schwamendingen:*

Avec 8 changements de logement, le renouvellement des locataires s'est maintenu dans de bonnes proportions. Bien que des travaux supplémentaires aient été nécessaires dans certains appartements pour remplacer les plaques murales et de refaire les apprêts muraux, tous les appartements ont pu être achevés dans les délais et remis aux nouveaux locataires.

Après huit ans d'exploitation, les premiers gros travaux d'entretien se profilent. Ainsi, pendant plusieurs semaines au début de l'année, le nettoyage hygiénique de l'installation de ventilation a été effectué. Les monteurs ont été accompagnés par les collaborateurs de Graphis, qui se sont chargés de la préparation et du nettoyage ultérieur afin de limiter les nuisances pour les locataires. Le contrôle et la révision des ferrures des fenêtres de chaque appartement ont

kurzfristig eingeplant, immer dann, wenn das Tagesgeschäft den Graphis-Mitarbeitern vor Ort ein weiteres Zeitfenster für die Revisionen erlaubt. Die Arbeiten finden im nächsten Jahr ihre Fortsetzung. Die acht Betriebsjahre machen sich auch bei der Behebung der vermehrt auftretenden Ausfälle von Aussen- und Badleuchten bemerkbar. In beiden Fällen musste nach neuen Ersatzprodukten Ausschau gehalten werden, da die verbauten Produkte nicht mehr erhältlich sind.

Nachdem es immer wieder zu gefährlichen Situationen kam, konnte nun Einstellhallen-Ein- und -Ausfahrt mittels eines zusätzlichen Mittelstreifens und zwei Bodenschwellen entschärft werden. Zusätzlich bewilligte das EWZ den Antrag für einen Spiegel bei der Ausfahrt und übernahm in der Folge sowohl die Arbeit als auch Kosten hierfür. Mehr Sicherheit, dieses Mal gegen Fassadenschäden, bietet auch die neu gepflanzte Hecke beim Haus 86, welche gleichzeitig unser Terrain etwas abgrenzt.

Aus Zeitgründen konnte der geplante Ersatz der Schliessanlage nicht mehr in diesem Jahr durchgeführt werden. Der Auftrag ist erteilt, und die Montage wird in den ersten Monaten des nächsten Jahres erwartet.

Wie schnell der Umgang mit Grill- und Grillzubehör gefährlich werden kann, zeigen die beiden Brand-, bzw. Gasunfälle in diesem Jahr. Im Sommer entstanden beim Anfeuern eines Grilles auf einer Loggia so viel Hitze und Rauch, dass die Feuerwehr gerufen wurde. Der Brandexperte der Gebäudeversicherung stellte starke Brandverschmutzungen der Fassade vom 1. bis zum 3. Stock fest, welche in der Folge vom Fachbetrieb gereinigt werden musste. Im Dezember ereignete sich ein zweiter Fall, als durch eine im Terrassenreduit gelagerte Gasgrill-Kartouche eine Explosion verursacht wurde. Glücklicherweise kam es zu keinen schweren Verletzungen, aber es entstand ein beträchtlicher Sachschaden, der ebenfalls über die Gebäudeversicherung abgewickelt wird.

#### *Schwarzenburg:*

Anfangs Mai 2022 starteten im Haus Heckenweg 6 und ab Mitte Juli 2022 im Haus Heckenweg 4 die Bad- und Leitungssanierungen. Die veralteten und demodierten Badezimmer haben einen frischen, modernen Touch erhalten. In den grossen Wohnungen (4.5- und 5.5-Whg) wurde durch planerisches Geschick im separaten WC eine Dusche eingebaut. Nach anfänglicher Skepsis durch die Mieterschaft hat der Einbau einer zusätzlichen Dusche nur positive Rückmeldungen ergeben.

In den 3.5-Zimmer-Erdgeschosswohnungen wurde die Badewanne durch eine grosszügige Dusche ersetzt, so dass diese für ältere und eventuell beeinträchtigte Mieter eine Erleichterung bieten.

Ebenfalls wurde im Zuge der Sanierung eine Enthärtungsanlage eingebaut. Einer der Vorteile der Enthärtungsanlage ist, dass sich Schäden wie Kalkab-

commencé pendant les mois d'été. Ces travaux sont toutefois planifiés à court terme, chaque fois que les activités quotidiennes permettent aux collaborateurs de Graphis sur place de disposer du temps nécessaire pour les révisions. Les travaux se poursuivront l'an prochain. Les 8 années d'exploitation se font également ressentir au niveau des pannes de plus en plus fréquentes des éclairages extérieurs et de salle de bain. Dans les 2 cas, il a fallu chercher des produits de remplacement, car ceux installés n'étaient plus disponibles.

Suite à la répétition de situations dangereuses, l'entrée et la sortie du garage sous-terrain ont pu être sécurisées au moyen d'une bande centrale supplémentaire et de deux ralentisseurs. De plus, l'EWZ a approuvé la demande d'installation d'un miroir à sa sortie et a ensuite pris en charge les travaux et les frais correspondants. La nouvelle haie plantée près de l'immeuble 86, qui délimite en même temps notre terrain, offre également plus de sécurité, cette fois-ci contre les dommages à la façade.

Faute de temps, le remplacement prévu du système de fermeture n'a pas pu être réalisé cette année. Les travaux sont prévus début 2023.

Les deux départs de feu dus au gaz survenus cette année montrent à quel point l'utilisation d'un barbecue ou de ses accessoires peut rapidement devenir dangereuse. En été, l'allumage d'un barbecue sur une loggia a dégagé tellement de chaleur et de fumée que les pompiers ont été appelés. L'expert de l'assurance immobilière constata de fortes salissures dues au feu sur la façade du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage qui ont dû être nettoyées par une entreprise spécialisée. Un 2<sup>ème</sup> cas se produisit en décembre, lorsqu'une cartouche de gaz pour barbecue rangée dans un réduit explosa. Par bonheur, il n'y eu pas de blessures graves à déplorer. Mais les dégâts matériels ont été considérables et seront également pris en charge par l'assurance du bâtiment.

#### *Schwarzenburg :*

Les travaux d'assainissement des salles de bain et des conduites ont commencé début mai 2022 dans le bâtiment du Heckenweg 6 et, à partir de mi-juillet, dans celui du Heckenweg 4. Les salles de bain vétustes et démodées ont reçu une touche de fraîcheur et de modernité. Dans les grands appartements (4 1/2 et 5 1/2 pcs.), une douche a été installée dans les toilettes séparées grâce à une planification habile. Après un certain scepticisme initial de la part des locataires, l'installation d'une douche supplémentaire n'a suscité que des réactions positives.

Dans les appartements de 3 1/2 pièces au rez-de-chaussée, la baignoire a été remplacée par une douche spacieuse, ce qui facilite la vie des locataires âgés et éventuellement handicapés.

De même qu'un adoucisseur d'eau a été installé au cours de l'assainissement. L'un de ses avantages est qu'il permet de réduire au minimum les dommages

lagerungen in Heizungs- und Rohrsystemen auf ein Minimum reduzieren lassen. Es entstehen ebenfalls wesentlich weniger Ablagerungen auf Apparaten und Haushaltgeräten, was zu weniger Reinigungsmittel und weniger Reinigungsaufwand führt. Zudem wirkt sich weiches Wasser auch für Körper und Haar positiver aus.

Die 1. Sanierungsetappe wird mit den Umgebungsarbeiten spätestens Mitte Februar 2023 abgeschlossen sein. Diese beinhalten unter anderem Arbeiten wie Verbesserung der Hangentwässerung hinter der Liegenschaft Heckenweg 6. Zudem werden neue Parkplätze geschaffen, um die seit Jahren andauernde Parkplatzproblematik zu entschärfen. Es freut uns, dass die erste Sanierungsetappe ohne grosse Zwischenfälle abgeschlossen werden konnte. Wir sind gewappnet und freuen uns ab März 2023 mit der zweiten Sanierungsetappe zu starten.

#### *Thalwil:*

Nachdem im Januar sämtliche Kanalleitungen und Pumpenschächte durch die Firma Rohrmax gereinigt und mittels Kanal TV geprüft wurden, erfolgte bereits im Februar im Aussenbereich der Dorfstrasse 68 ein Kanalleitungsbruch, welcher zu einem Schmutzwasserrückstau in der Waschküche des Hauses führte. Der Siedlungshauswart stand bis zur Behebung des Rohrbruches in täglichem Piketteinsatz, um sofort reagieren zu können, wenn erneut Schmutzwasser rückgestaut würde.

Im Anschluss an die jährlichen Service- und Wartungsarbeiten musste an der Dorfstrasse 70 der Ölbumper ersetzt werden. Eine weitere grössere Reparatur fiel mit dem Ersatz des Druckreduzierventils an der Albisstrasse 38 an. Ansonsten haben die Vorkehrungen der vergangenen Jahre gegriffen, so dass keine grösseren Kosten durch die ins Alter gekommenen Hausinstallationen entstanden sind.

Bei der Neuvermietung der zwei frei gewordenen Wohnungen konnte sowohl eine Wohnungsnotsituation als auch ein in der Graphis aufgewachsener Mietinteressent berücksichtigt werden. Obwohl sich die Sanierungsabsichten der Graphis inzwischen herumgesprochen haben, treffen nach wie vor zahlreiche Blindbewerbungen für die Wohnungen ein.

#### *Uetikon:*

Die kleine Siedlung über dem Zürichsee darf auf ein ruhiges Jahr zurück schauen. Dies gab Gelegenheit dem Mieterwunsch nachzukommen und die Aussenhauswartung der Schöneggstrasse 5 neu anzupassen. Nach einer Ortsbesprechung mit allen Beteiligten wurden vom Fachbetrieb unter anderem einige Rabatten vollständig ausgejätet, neu aufgebaut und mit pflegeleichten Stauden und Gewürzen bepflanzt. Zukünftig werden diese Rabatten nun von einer Mieterin betreut, während der externe Hauswartbetrieb weiterhin für die Rasenpflege, Winterschnitte und ähnliches zuständig bleibt.

tels que les dépôts de calcaire dans les systèmes de chauffage et de tuyauterie. Il y a également beaucoup moins de dépôts sur les appareils et les ustensiles ménagers, ce qui permet d'utiliser moins de produits et de réduire les efforts de nettoyage. Et l'eau adoucie a également des effets plus positifs sur le corps et les cheveux.

La 1<sup>ère</sup> étape de rénovation sera achevée avec les travaux d'environnement au plus tard à la mi-février 2023. Ils englobent entre autres l'amélioration du drainage des pentes derrière le bâtiment Heckenweg 6. De plus, de nouvelles places de parking seront créées afin d'atténuer le problème de stationnement qui perdure depuis des années. Nous sommes ravis que la 1<sup>ère</sup> étape de l'assainissement ait pu être achevée sans incident majeur. Nous sommes bien parés et nous nous réjouissons de commencer la 2<sup>ème</sup> étape de l'assainissement à partir de mars 2023.

*Thalwil:*

Après que toutes les canalisations et les puits de pompage aient été nettoyés en janvier par l'entreprise Rohrmax et contrôlés par caméra TV, une rupture de canalisation a eu lieu en février à l'extérieur de la Dorfstrasse 68, ce qui a entraîné un refoulement des eaux usées dans la buanderie de l'immeuble. Le concierge a été de service de piquet tous les jours jusqu'à la réparation de la rupture de canalisation, afin de pouvoir réagir immédiatement en cas de nouvelle accumulation d'eau sale.

Dans le cadre des travaux annuels de service et de maintenance, le brûleur à mazout de la Dorfstrasse 70 a dû être remplacé. Une autre réparation importante a été effectuée avec le remplacement du détendeur de l'Albisstrasse 38. Pour le reste, les précautions prises les années précédentes ont porté leurs fruits, si bien qu'aucun coût majeur n'a été engendré par les installations domestiques vieillissantes.

Lors de la relocation des deux appartements devenus libres, il a été possible de tenir compte à la fois d'une situation d'urgence en matière de logement et d'un locataire potentiel ayant grandi à Graphis. Bien que les intentions de rénovation de Graphis se soient entre-temps répandues, de nombreuses candidatures en aveugle continuent d'arriver pour les appartements.

*Uetikon:*

Le groupe d'habitation qui surplombe le lac de Zurich peut se targuer d'une année calme. Cela a permis de répondre à la demande des locataires et de réorganiser l'entretien extérieur du Schöneneggstrasse 5. Après une réunion avec toutes les personnes concernées, l'entreprise spécialisée a notamment procédé au désherbage complet de certaines plates-bandes, pour les reconstituer avec des plantes vivaces et aromatiques. Ces plates-bandes seront gérées par une locataire, tandis que l'entreprise de conciergerie externe restera responsable de l'entretien du gazon, des coupes hivernales et autres tâches similaires.

Die jährlichen Service- und Wartungsarbeiten an Gebäude und Haustechnik konnten ohne weiterführende Schadensbefunde durchgeführt werden. Trotzdem erteilte die Verwaltung dem Elektrofachbetrieb den Auftrag für eine Sicherheitskontrolle in den Estrich- und Kellergeschossen beider Häuser, da wiederholt private Installationen anzutreffen waren. Während im Estrich keine grossen Veränderungen nötig waren, sind die Untergeschosse mit zusätzlichen LED-Leuchten und Bewegungsmeldern ausgestattet worden, um private Installationen und unnötige Dauerbeleuchtungen zu vermeiden. Aus Sicherheitsgründen wurden im Oktober zudem in beiden Häusern je zwei Feuerlöscher installiert.

Mit lediglich einer Vertragsumschreibung und einem Mieterwechsel blieb auch die Neuvermietung übersichtlich. Immerhin konnte eine alte Wohnung wieder vollständig instandgesetzt und an eine junge Familie vermietet werden. Zusätzlich erfolgten auf Mieterwunsch einige wenige Zimmerrenovationen in bewohntem Zustand und Balkon-Neuanstriche.

#### *Zofingen I/II:*

##### *Gotthelfstrasse*

Im Laufe des Jahres 2022 sind 3 langjährige GenossenschafterInnen, welche über 20 Jahre an der Gotthelfstrasse 8 gewohnt haben, weggezogen. Namentlich handelt es sich um Frau Nadine Woodtli, Frau Gertrud Gueffroy-Anderegg und Frau Sieglinde Dembinski. Wir danken ihnen für die Treue und das Vertrauen in unsere Genossenschaft und wünschen ihnen in ihren neuen Umgebungen alles Gute.

Die Siedlung an der Gotthelfstrasse ist in die Jahre gekommen und deshalb steht eine grössere Sanierung an. Der ursprüngliche Sanierungstermin musste auf das Jahr 2024 (anstelle von 2023) verschoben werden. Alle Bewohner/innen wurden anfangs Dezember mittels Brief über die Verschiebung sowie bereits über die geplanten Arbeiten informiert. Abgesehen von den Badezimmer- und Küchenleitungen und den entsprechenden neuen Ausstattungen dieser Räume, werden auch energetische Arbeiten stattfinden. Die fossilen Heizungsanlagen werden durch eine Grundwasser-Wärmepumpe ersetzt, und auf den Dächern soll eine Photovoltaikanlage montiert werden.



Les travaux annuels de maintenance du bâtiment et des installations techniques ont pu être effectués. Aucun dommage supplémentaire n'a été constaté. Malgré cela, l'administration a confié à l'entreprise d'électricité le soin d'effectuer un contrôle dans les greniers et les caves des deux bâtiments, car on y a plusieurs fois trouvé des installations privées. Alors que le grenier n'a pas nécessité de grands changements, les sous-sols ont été équipés de lampes LED et de détecteurs de mouvement afin d'éviter les installations privées et d'en réduire l'éclairage. Pour des raisons de sécurité, deux extincteurs ont été installés dans chacun des deux bâtiments en octobre.

Avec seulement une réécriture de contrat et un changement de locataire, les nouvelles locations sont restées gérables. Un ancien appartement a tout de même pu être entièrement remis en état et loué à une jeune famille. De plus, à la demande de locataires, quelques rénovations de chambres en état d'occupation ont été menées et des balcons ont été repeints.

**Zofingue I / II:  
Gotthelfstrasse**

Au cours de l'année 2022, trois membres de longue date de la coopérative, habitant depuis plus de 20 ans à la Gotthelfstrasse 8, ont déménagé. Il s'agit notamment de Mme Nadine Woodli, Mme Gertrud Gueffroy-Anderegg et Mme Sieglinde Dembinski. Nous les remercions de leur fidélité et de leur confiance et leur souhaitons le meilleur dans leur nouvel environnement.



Le groupe d'habitation de la Gotthelfstrasse a pris de l'âge, raison pour laquelle une rénovation importante est prévue. La date initiale de la rénovation a dû être renvoyée à 2024 (au lieu de 2023). Début décembre, tous les résident.e.s ont été informés par lettre du report et, d'ores et déjà, des travaux prévus. Outre les conduites de salle de bains et de cuisine et les nouveaux équipements correspondants de ces pièces, des travaux énergétiques auront également lieu. Les installations de chauffage à énergie fossile seront remplacées par une pompe à chaleur connectée à la nappe phréatique et une installation photovoltaïque sera montée sur les toits.

### ***Rotfarbstrasse / Trilogie***

Im Frühjahr hat das Siedlungskomitee als Premiere einen Quartier-Flohmarkt organisiert. Für diesen Anlass konnte mittels Bewilligung sogar die Durchgangsstrasse beim Vorplatz der Häuser gesperrt werden. Trotz regnerischem Wetter herrschte im «Kaffee- und Kuchenbeizli» eine lustige Stimmung.

Das traditionelle Weihnachtsapéro fand dieses Jahr erneut draussen vor dem Gemeinschaftsraum statt. Mit grosser Freude durften die Kinder der Rotfarbstrasse den vom Hauswart Vito Graziano liebevollen organisierten Tannenbaum selber schmücken. Um ein Zeichen zur aktuellen Stromsituation zu setzen, wurde auf eine elektrische Beleuchtung verzichtet und ganz traditionell Tannenbaumkerzen angezündet.



### ***Zollikofen:***

Es war im Allgemeinen ein ruhiges Jahr in der Siedlung. Mieterwechsel sowie die notwendigen Unterhaltsarbeiten bewegten sich im üblichen Rahmen. Der Fernwärmeanschluss der Siedlung konnte wie geplant im 2022 realisiert werden. Nun werden die Liegenschaften mit umweltfreundlicher Wärme aus Holz versorgt. Das Projekt haben wir zusammen mit der Nachbarliegenschaft Bernstrasse 92 realisiert.

Leider erlitt der Siedlungswart Leo Etemi einen Treppensturz beim Ausüben der Reinigungsarbeiten und fiel dadurch ab Mitte April bis Ende Mai aus. Ende Jahr musste er sich nochmals einer Nachoperation unterziehen. Der Ausfall konnte durch das Einspringen von Erich Mauerhofer, Siedlungswart Bern-Tiefenau, kompensiert werden; danke Erich. Ende Jahr trafen sich die älteren Bewohner wieder zu einem weihnächtlichen Event statt des traditionellen Fondues genossen sie diesmal ein leckeres Raclette.



### *Rotfarbstrasse / Trilogie*

Au printemps, le comité du groupe d'habitation a organisé en grande première un marché aux puces. Pour cette occasion, une autorisation a même permis de fermer la route de passage devant les maisons. Malgré le temps pluvieux, l'ambiance bistrot « café et gâteaux » était au beau fixe.

Cette année aussi, le traditionnel apéritif de Noël a eu lieu à l'extérieur, devant la salle commune. C'est avec une grande joie que les enfants de la Rotfarbstrasse ont pu décorer eux-mêmes le sapin installé par le concierge Vito Graziano. Signal fort par rapport à la situation actuelle en matière d'électricité, il a été décidé de renoncer à l'éclairage électrique et d'allumer des bougies de sapin de manière tout à fait traditionnelle.

### *Zollikofen :*

De manière générale, l'année a été calme dans le groupe d'habitation. Les changements de locataires ainsi que les travaux d'entretien nécessaires se sont déroulés dans le cadre habituel. Le raccordement du groupe d'habitation au réseau thermique urbain a pu être réalisé comme prévu en 2022. Désormais, les immeubles sont approvisionnés en chaleur écologique à partir de bois. Nous avons réalisé ce projet en collaboration avec l'immeuble voisin Bernstrasse 92.

Malheureusement, le concierge Leo Etemi a été victime d'une chute dans les escaliers alors qu'il effectuait des travaux de nettoyage, et a été absent de mi-avril à la fin mai. Il a dû subir une nouvelle opération à la fin de l'année. Son absence a pu être compensée par l'intervention d'Erich Mauerhofer, concierge du groupe d'habitation Berne-Tiefenau; merci Erich. À la fin de l'année, les résidents âgés se sont à nouveau réunis pour une fête de Noël : au lieu de la traditionnelle fondue, ils ont cette fois-ci dégusté une délicieuse raclette.

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

Mit dem Geschäftsbericht wird eine ausführliche Info-Broschüre Bauprojekte verteilt, aus welcher Sie die Details zu unseren baulichen Aktivitäten nachlesen und tolle Impressionen können.

Aus diesem Grund werden hier unsere Grossbaustellen nur kurz erwähnt.

### *E-Ladestationen:*

Das Thema beschäftigt uns weiterhin, auch wenn des Öfteren von einer Energiemangellage gesprochen wird. Graphis hat der Firma CIPV den Auftrag erteilt an 4 Standorten erste Ladestationen zu planen. Sobald wir die Resultate erhalten, kann unsere Baukommission darüber befinden und wir werden Sie gerne informieren.

### *Sanierung Lotzwil:*

Bereits werden die ersten Überlegungen im Hinblick auf eine im Jahr 2026 geplante Sanierung getätigt. Wir sind unter anderem am Prüfen, ob wir uns dem Fernheiznetz der Burgergemeinde Lotzwil anschliessen könnten. So würde man vom fossilen Brennstoff Gas wegkommen und mit umweltverträglichem Holz aus der Region heizen.

Momentan werden «GEAK plus Ausweise» von allen Gebäuden erstellt. Diese werden uns die diversen Möglichkeiten aufzeigen. Alle baulichen Massnahmen sind miteinander gekoppelt und können nicht getrennt betrachtet werden, weshalb wir diese Analysen bereits jetzt starten. Weitere Infos folgen, sobald vorhanden.

### *Sanierung Schwarzenburg:*

Die Sanierungsarbeiten laufen nach Plan. Zur Erinnerung: es gibt neue Bäder, neue zentrale Boiler, neue Bodenheizungssteuerungen, neue Hauseingangstüren, zusätzliche Aussenparkplätze und Photovoltaikanlagen auf allen Dächern. Unsere Genossenschaftsmitglieder sind sehr zufrieden mit dem Resultat. Gerne erfahren Sie Weiteres im separaten Infoblatt Bauprojekte.

### *Sanierung Bern Tiefenau:*

Die sanften Sanierungsarbeiten laufen nach Plan. Es werden zum grössten Teil Unterhaltsarbeiten getätigt sowie die Boiler zentralisiert und die Küchenfronten ersetzt. Alle Küchen erhalten zudem einen Geschirrspüler. Unsere Genossenschaftsmitglieder sind sehr zufrieden mit dem Resultat. Da die Arbeiten rund eine Woche pro Wohnung in Anspruch nehmen, halten sich die Beeinträchtigungen in Grenzen. Gerne erfahren Sie mehr im separaten Infoblatt Bauprojekte.

## **Projets (rénovations et constructions neuves de remplacement)**

Le rapport annuel est accompagné d'une brochure d'information détaillée sur les projets de construction. Vous pouvez y découvrir nos activités de construction et de superbes illustrations.

C'est pourquoi nos grands chantiers ne sont que brièvement mentionnés ici.

### *Stations de recharges E:*

Le sujet continue de nous préoccuper, même si l'on parle souvent de pénurie d'énergie. Graphis a chargé l'entreprise CIPV de planifier les premières stations de recharge sur 4 sites. Dès que nous aurons reçu les résultats, notre commission de construction pourra se prononcer à ce sujet et nous vous informerons volontiers.

### *Rénovation Lotzwil:*

Les premières réflexions sont déjà en cours en vue d'une rénovation prévue en 2026. Nous sommes en train d'étudier la possibilité de nous raccorder au réseau thermique de la commune de Lotzwil. On s'affranchirait ainsi du gaz et on se chaufferait écologiquement avec du bois de la région.

Des « certificats CECB plus » sont actuellement établis pour tous les bâtiments. Ils nous renseigneront sur les différentes possibilités. Toutes les mesures de construction sont liées entre elles et ne peuvent pas être considérées séparément, c'est pourquoi nous lançons ces analyses dès maintenant. De plus amples informations suivront dès que disponibles.

### *Rénovation Schwarzenburg:*

Les assainissement se déroulent comme prévu. Il y aura de nouvelles salles de bain, de nouveaux chauffe-eaux centraux, de nouvelles commandes de chauffage au sol, de nouvelles portes d'entrée d'immeuble, des places de parking extérieures supplémentaires et des panneaux photovoltaïques sur tous les toits. Nos sociétaires sont satisfaits du résultat. Cf. la fiche d'information séparée sur les projets de construction.

### *Rénovation Berne Tiefenau:*

Les travaux de rénovation douce se déroulent comme prévu. Pour la plupart, il s'agit de travaux d'entretien, de la centralisation des chauffe-eaux et du remplacement des fronts de cuisine. En outre, des lave-vaisselles sont installés dans toutes les cuisines. Nos sociétaires sont très satisfaits du résultat. Comme les travaux durent environ une semaine par appartement, les perturbations sont limitées. Cf. la fiche d'information séparée sur les projets de construction.

### *Sanierung Zofingen II, Gotthelfstrasse:*

Die der Sanierungsplanung vorgesetzte Potentialanalyse hat klar ergeben, dass ein Ersatzneubau in mittelfristiger Zeit keinen Sinn macht. Unter anderem gibt es nur marginale Nutzungsreserven bei einem Neubau und eine Änderung der Bauzonenordnung ist nicht absehbar.

Weiter ist der Mietmarkt in Zofingen eher angespannt. Graphis besitzt mit der Trilogie an der Rotfarbstrasse Zofingen bereits eine moderne Siedlung. Die Siedlung an der Gotthelfstrasse ist somit eine ideale Ergänzung des Mietangebotes. Es macht deshalb Sinn, die Siedlung Gotthelfstrasse im Ist-Zustand zu sanieren und sie für die nächsten 40 Jahre fit zu machen. Weiteres entnehmen Sie gerne dem Infoblatt Bauprojekte.

### *Sanierung Thawil:*

Auch in Thalwil wurde eine Potentialanalyse erstellt. Die Siedlung Thalwil ist bereits heute übernutzt. Ein Neubau kommt also nicht in Frage, weil man ansonsten nicht mehr gleich viel Wohnfläche erstellen könnte wie heute. Im aktuellen Bestand hingegen gibt es baurechtlich die Möglichkeit, mittels Attika aufzustocken. Dies soll nun weiterverfolgt werden.

Der Mietnachfrage in Thalwil ist sehr gut. Genossenschaftliche Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis, wie sie Graphis anbietet, sind sehr gesucht. Wir wollen mit unserem Angebot auf dem ausgetrockneten Mietmarkt in der Gegend unseren Beitrag leisten. Gerne können Sie Weiteres im Infoblatt Bauprojekte lesen.

### *Sanierung Fribourg:*

Parallel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie läuft momentan die Ortsplanungsrevision (PAL-Revision) des gesamten Stadtgebietes. Graphis hat mit einer Befremdung festgestellt, dass unsere Liegenschaften in der PAL-Revision in eine Bau-Zone herabgestuft wurden, wo wir rund 30 % der bestehenden Nutzung verlieren würden. Weiter wurden die Graphis-Liegenschaften denkmalpflegerisch unter Schutzstufe 3 gestellt. All dies ist ohne Rücksprache mit Graphis erfolgt. Wir haben uns mit unserem ebenfalls betroffenen Nachbarn zusammengetan und Einsprache erhoben. Wie es weitergeht, werden wir sehen.

Leider hat dieses Verhalten der Stadt Freiburg grossen Einfluss auf unsere Machbarkeitsstudie, sprich wir mussten diese unterbrechen. Die im Bauleitbild für 2024 vorgesehenen Sanierungsarbeiten können wir unter diesen Umständen nicht durchführen, da aufgrund der PAL-Revision alle Baugesuche blockiert sind. Wie die PAL-Revision weitergeht, kann nicht abgeschätzt werden. Graphis musste deshalb die geplante Sanierung voraussichtlich mal ins Jahr 2029 verschieben. In rund zwei Jahren werden wir eine Standortbestimmung machen und dann wieder informieren.

*Rénovation Zofingue II, Gotthelfstrasse :*

L'étude de potentiel de la planification de la rénovation réalisée en amont a clairement montré qu'un remplacement du bâtiment n'avait pas de sens à moyen terme. De plus, il n'existe que des réserves d'utilisation marginales en cas de nouvelle construction et un changement de zone de construction n'est pas prévu.

Et, le marché de la location est plutôt tendu à Zofingue. Avec la trilogie de la Rotfarbstrasse, Graphis possède déjà un groupe d'habitation moderne. Le groupe d'habitation de la Gotthelfstrasse est un complément idéal à l'offre de location. Il est donc plus judicieux de rénover la Gotthelfstrasse à partir de son état actuel et, ce, pour les 40 prochaines années. Cf. la fiche d'information séparée sur les projets de construction.

*Rénovation Thawil :*

Une étude du potentiel a également été réalisée à Thalwil. Le lotissement de Thalwil est déjà surexploité aujourd'hui. Une nouvelle construction n'est donc pas envisagée, car elle ne permettrait plus de construire autant de surface habitable qu'aujourd'hui. En revanche, le droit de la construction permet de surélever le bâtiment existant au moyen d'un attique. Cette possibilité doit maintenant être poursuivie.

La demande locative à Thalwil est très bonne. Les logements coopératifs d'un bon rapport qualité-prix, tels que ceux proposés par Graphis, sont très recherchés et nous voulons apporter notre contribution au marché locatif asséché de la région. Cf. la fiche d'information séparée sur les projets de construction.

*Rénovation Fribourg :*

Parallèlement à l'élaboration de l'étude de faisabilité, la révision du plan d'aménagement local (révision PAL) de l'ensemble de la zone urbaine est actuellement en cours. Graphis a constaté avec un certain étonnement que nos biens immobiliers y ont été déclassés en zone constructible, où nous perdrons environ 30 % de l'utilisation existante. En outre, les immeubles de Graphis ont été classés au niveau 3 de protection des monuments historiques. Tout cela a été fait sans nous avoir consulté. Nous nous sommes associés à notre voisin, également concerné, pour faire opposition. Affaire à suivre.

Malheureusement, ce comportement de la ville de Fribourg a eu un grand impact sur notre étude de faisabilité, que nous avons dû interrompre. Dans ces conditions, nous ne pouvons pas réaliser les travaux de rénovation prévus pour 2024 dans le plan directeur de la construction, car toutes les demandes de permis de construire sont bloquées en raison de cette révision. Et, il est impossible d'estimer l'évolution de ce PAL. Graphis a donc dû reporter la rénovation prévue jusqu'en 2029. Nous ferons le point dans environ deux ans, et nous vous informerons à nouveau

### *Genf, Schaufensterverglasungen:*

Seit längerer Zeit läuft die Planung für die wärmedämmtechnische Ertüchtigung der Schaufenster der Gewerberäume in Genf; dies ist eine Auflage der Stadt Genf mit Frist bis 2025. Da unsere Genfer Liegenschaften denkmalpflegerisch vorgemerkt sind, ist hier die Denkmalpflege involviert, will heissen, dass möglichst viel Substanz der bestehenden Fenster erhalten werden soll. Infolgedessen werden grösstenteils die Gläser ersetzt, wobei die Rahmen und Tragprofile bestehen bleiben müssen und nur auf das Notwendige hin angepasst werden dürfen. Wie bei älteren Bauteilen so oft muss eine Asbestsanierung erfolgen, welche Zeit- und Kostenaufwändig ist. Das Ganze wird voraussichtlich Fr. 800 000.– kosten. Vorgesehen sind die Arbeiten fürs 2023. Organisiert und begleitet werden die Arbeiten vom Architekturbüro Glauco Lombardi, Genf.

### *Projektentwicklung / Neubau Baden Brisgi:*

Es gibt gute News aus Baden: die Einsprache konnte abgewendet werden. Lesen Sie dazu auch das Infoblatt Bauprojekte.

### *Wachstum Glattbrugg:*

Momentan läuft in Glattbrugg eine BZO-Revision. Das heisst, dass die Bauvorschriften und Zonen angepasst werden. Dazu wurde der Bevölkerung und den Eigentümern der Liegenschaften die Gelegenheit gegeben, mitzuwirken und entsprechende Eingaben zu machen. Graphis hat mitgewirkt und unterstützt so auch weitere Eigentümer und Nachbarn, welche dereinst ebenfalls einen Neubau realisieren möchten.

Es wird sich nun zeigen, ob unsere Mitwirkung von der Gemeinde umgesetzt wird. Alsdann können wir das weitere bauliche Vorgehen für unsere Siedlung festlegen und dann wieder informieren.

*Genève, vitrage de devantures :*

La planification de l'amélioration de l'isolation thermique des vitrines des locaux commerciaux à Genève est en cours depuis longtemps; il s'agit d'une obligation de la ville de Genève dont l'échéance est fixée à 2025. Comme nos immeubles genevois sont classés monuments historiques, la protection des monuments est impliquée, ce qui signifie qu'il faut conserver autant que possible la substance des fenêtres existantes. Donc, la plupart des vitrages sont remplacés et les cadres et profilés porteurs doivent rester en place et être adaptés au strict nécessaire. Comme c'est souvent le cas pour les éléments de construction anciens, il faut procéder à un désamiantage, ce qui prend du temps et coûte cher. Le tout devrait coûter CHF 800 000.-. Les travaux seront organisés et accompagnés par le bureau d'architectes Glauco Lombardi, Genève.

*Développement de projet / Nouvelle construction Baden Brisgi :*

Bonnes nouvelles à Baden: l'opposition a pu être évitée. Cf. la fiche d'information séparée sur les projets de construction.

*Croissance Glattbrugg :*

Une révision du RCZ y est actuellement en cours. Cela signifie que les règlements de construction et les zones seront remaniés. Pour ce faire, la population et les propriétaires d'immeubles ont eu l'occasion d'y participer et de faire des suggestions en ce sens. Graphis a participé à ce projet et soutient ainsi d'autres propriétaires et voisins qui souhaiteraient également réaliser un jour une nouvelle construction.

Nous verrons bien si notre participation sera prise en compte par la commune. Nous pourrons alors définir la suite du processus de construction de notre groupe d'habitation et vous en informer.

## Dienstjubiläen

### **20 Jahre**

**Greco Dolores** Liegenschaftsbewirtschafterin, Eintritt 01.11.2002  
Bern

### **10 Jahre**

**Häusler Ursula** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.01.2012  
Schwarzenburg

**Carusone Marlis** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.06.2012  
Brugg

### **5 Jahre**

**Burkhardt Roman** Maler Eintritt 15.02.2017

**Sapina Ivana** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.04.2017  
Zofingen II

**Sapina Zlatan** nebenamtlicher Hauswart, Eintritt 01.04.2017  
Zofingen II

**Milivojevic Jasmina** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.06.2017  
Bern

**Shakiri Ajnure** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.09.2017  
Chur

**Guimil-Lopez** nebenamtliche Hauswartin, Eintritt 01.10.2017  
**Maria-José** Genf

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

## Ancienneté de service

**20 ans**

<b>Greco Dolores</b>	Gérante d'immeuble, Berne	Entrée 01.11.2002
----------------------	------------------------------	-------------------

**10 ans**

<b>Häusler Ursula</b>	Concierge à titre accessoire, Schwarzenburg	Entrée 01.01.2012
<b>Carusone Marlis</b>	Concierge à titre accessoire, Brugg	Entrée 01.06.2012

**5 ans**

<b>Burkhardt Roman</b>	Peintre	Entrée 15.02.2017
<b>Sapina Ivana</b>	Concierge à titre accessoire, Zofique II	Entrée 01.04.2017
<b>Sapina Zlatan</b>	Concierge à titre accessoire, Zofique II	Entrée 01.04.2017
<b>Milivojevic Jasmina</b>	Concierge à titre accessoire, Berne	Entrée 01.06.2017
<b>Shakiri Ajnure</b>	Concierge à titre accessoire, Coire	Entrée 01.09.2017
<b>Guimil-Lopez Maria-José</b>	Concierge à titre accessoire, Genève	Entrée 01.10.2017

Nous les remercions pour leur fidélité tout au long de ces années!

## Totentafel 2022

<b>Siedlung</b>	<b>Name und Vorname</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>verstorben</b>
Aarau Rohr	Schmid Maja	1970	01.01.2022
Arbon	Schaft Dietrich	1970	09.08.2022
Bern	Jacot May	1925	22.10.2022
Brugg	Wälti Franz	1950	05.09.2022
Genf	Sartore Gallo Monique	1934	21.01.2022
	Blaser Janine	1928	09.03.2022
	Burkhalter Werner	1928	17.05.2022
	Risse Jeannine	1929	16.09.2022
	Blanchard Jacqueline Lucile	1932	03.10.2022
	Venezia Liliane	1931	05.10.2022
	Maerki Hilde	1925	09.10.2022
	Droz-Dit-Busset Christiane	1945	03.11.2022
Glattbrugg	Trummer René	1956	31.05.2022
Schwamendingen	Weber Luca	1990	21.03.2022
	Schatzmann Hans	1955	27.08.2022
	Heibling Ursula	1944	25.09.2022
	Brüllmann Christine	1939	13.12.2022
Thalwil	Wetzel Elva	1934	18.06.2022
Zofingen	Woodtli Nadine	1930	22.02.2022
	Kälin Christina	1965	01.05.2022
	Borer Friedrich	1957	20.08.2022
Zollikofen	Brändle Roland	1940	18.12.2022

Wir sprechen den Angehörigen der Verstorbenen  
unser aufrichtiges Beileid aus.

## Nécrologie 2022

Colonie	Nom et prénom	Année	décedée le
Aarau Rohr	Schmid Maja	1970	01.01.2022
Arbon	Schaft Dietrich	1970	09.08.2022
Berne	Jacot May	1925	22.10.2022
Brougg	Wälti Franz	1950	05.09.2022
Genève	Sartore Gallo Monique	1934	21.01.2022
	Blaser Janine	1928	09.03.2022
	Burkhalter Werner	1928	17.05.2022
	Risse Jeannine	1929	16.09.2022
	Blanchard Jacqueline Lucile	1932	03.10.2022
	Venezia Liliane	1931	05.10.2022
	Maerki Hilde	1925	09.10.2022
	Droz-Dit-Busset Christiane	1945	03.11.2022
Glattbrugg	Trummer René	1956	31.05.2022
Schwamendingen	Weber Luca	1990	21.03.2022
	Schatzmann Hans	1955	27.08.2022
	Helbling Ursula	1944	25.09.2022
	Brüllmann Christine	1939	13.12.2022
Thalwil	Wetzel Elva	1934	18.06.2022
Zofingue	Woodtli Nadine	1930	22.02.2022
	Kälin Christina	1965	01.05.2022
	Borer Friedrich	1957	20.08.2022
Zollikofen	Brändle Roland	1940	18.12.2022

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

# Bilanz per 31. Dezember 2022

## Bilan au 31 décembre 2022

	2022		2021		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Aktiven/Actif</b>						
Kassen/Caisse	573		571		2	
Post- und Bankguthaben/ Avoir comptes postaux et comptes bancaires	5 246 447		7 726 196		-2 479 748	
<b>Flüssige Mittel/Trésorerie</b>	<b>5 247 020</b>	2.0	<b>7 726 766</b>	3.1	<b>-2 479 747</b>	-32.1
Forderungen gegenüber Miatern/ Créances à l'égard des locataires	190 573		102 048		88 525	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/ Créances résultant de ventes et de prestations de services</b>	<b>190 573</b>	0.1	<b>102 048</b>	0.0	<b>88 525</b>	86.7
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme/ Corrections de valeur sur les autres créances à court terme	3 083 972		2 576 083		507 888	
<b>Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme</b>	<b>3 083 972</b>	1.2	<b>2 576 083</b>	1.0	<b>507 888</b>	19.7
Vorräte/Stocks	88 397		96 759		-8 361	
<b>Vorräte/Stocks</b>	<b>88 397</b>	0.0	<b>96 759</b>	0,0	<b>-8 361</b>	-8.6
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Actifs de régularisation	36 869		39 500		-2 631	
<b>Aktive Rechnungs- abgrenzungen/ Actifs de régularisation</b>	<b>36 869</b>	0.0	<b>39 500</b>	0,0	<b>-2 631</b>	-6.7
<b>Umlaufvermögen/ Actif circulant</b>	<b>8 646 831</b>	3.4	<b>10 541 156</b>	4.2	<b>-1 894 326</b>	-18.0

	2022		2021		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Anteilscheine/Parts sociales	12 200		1 200		11 000	
Wertschriften/Titres cotés en bourse détenus à court terme	5 828 724		6 263 072		-434 348	
Darlehen/Prêts	5 000		9 800		-4 800	
<b>Finanzanlagen/ Immobilisations financières</b>	<b>5 845 924</b>	2.3	<b>6 274 072</b>	2.5	<b>-428 148</b>	-6.8
Mobilien/Mobilier	13 651		16 232		-2 581	
Maschinen/Machines	1 709		5 814		-4 105	
Fahrzeuge/Véhicules	58 144		23 273		34 870	
<b>Mobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles mobiles</b>	<b>73 504</b>	0.0	<b>45 319</b>	0.0	<b>28 185</b>	62.2
Anlagen im Bau/ Installations en construction	2 387 299		723 048		1 664 251	
Liegenschaften/Immeubles	342 336 709		325 336 709		17 000 000	
Abschreibungsbestand/ Amortissement des immeubles	-102 129 000		- 94 682 000		-7 447 000	
<b>Immobile Sachanlagen/ Immobilisations corporelles immeubles</b>	<b>242 595 008</b>	94.3	<b>231 377 757</b>	93.2	<b>11 217 251</b>	4.8
<b>Anlagevermögen/ Actif immobilisé</b>	<b>248 514 436</b>	96.6	<b>237 697 148</b>	95.8	<b>10 817 288</b>	4.6
<b>Total Aktiven/Total actif</b>	<b>257 161 266</b>	100.0	<b>248 238 304</b>	100.0	<b>8 922 962</b>	3.6

	2022		2021		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Passiven/Passif</b>						
Verbindlichkeiten/Dettes						
Gegenüber Dritten	906 432		1 158 028		-251 596	
Gegenüber Genossenschaften und Organen	71 942		25 398		46 544	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</b>	<b>978 374</b>	0.4	<b>1 183 426</b>	0.5	<b>-205 052</b>	-17.3
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à court terme</b>	<b>973 530</b>	0.4	<b>1 261 030</b>	0.5	<b>-287 500</b>	-22.8
<b>Übrige kurzfr. Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme</b>	<b>4 310 907</b>	1.7	<b>4 389 615</b>	1.8	<b>-78 708</b>	-1.8
<b>Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation</b>	<b>418 832</b>	0.2	<b>336 520</b>	0.1	<b>82 312</b>	24.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à court terme</b>	<b>6 681 643</b>	2.6	<b>7 170 591</b>	2.9	<b>-488 948</b>	-6.8
Langfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à long terme	217 329 850		208 515 880		8 813 970	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme portant intérêt	1 328 960		1 605 929		-276 969	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>218 658 810</b>	85.0	<b>210 121 809</b>	84.6	<b>8 537 001</b>	4.1
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Fonds)/ Autres dettes à long terme	22 561 799		21 761 434		800 365	
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme</b>	<b>22 561 799</b>	8.8	<b>21 761 434</b>	8.8	<b>800 365</b>	3.7

	2022		2021		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übrige langfr. Rückstellungen/ Autres provisions à long terme	1 716 653		1 692 249		24 404	
<b>Rückstellungen/Provisions</b>	<b>1 716 653</b>	0.7	<b>1 692 249</b>	0.7	<b>24 404</b>	1.4
<b>Langfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à long terme</b>	<b>242 937 262</b>	94.5	<b>233 575 492</b>	94.1	<b>9 361 770</b>	4.0
<b>Fremdkapital/ Capitaux étrangers</b>	<b>249 618 904</b>	97.1	<b>240 746 083</b>	97.0	<b>8 872 821</b>	3.7
<b>Genossenschaftskapital/ Capital social</b>	<b>6 914 360</b>	2.7	<b>6 854 930</b>	2.8	<b>59 430</b>	0.9
<b>Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice</b>	<b>577 500</b>	0.2	<b>574 500</b>	0.2	<b>3 000</b>	0.5
Gewinnvortrag/ Report du bénéfice	42 791		13 451		29 341	
Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice	7 711		49 341		-41 630	
<b>Bilanzgewinn/Bénéfice au bilan</b>	<b>50 502</b>	0.0	<b>62 791</b>	0.0	<b>-12 289</b>	-19.6
<b>Eigenkapital/Capitaux propres</b>	<b>7 542 362</b>	2.9	<b>7 492 221</b>	3.0	<b>50 141</b>	0.7
<b>Total Passiven/Total passif</b>	<b>257 161 266</b>	100.0	<b>248 238 304</b>	100.0	<b>8 922 962</b>	3.6

# Erfolgsrechnung 2022

## Compte des résultats 2022

	2022		2021		Abweichung/Écart		Budget 2022
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Nettoerlös aus Vermietung/ Produits nets des locations	18 833 175		17 811 687		1 021 488		18 545 000
<b>Erlöse/Produits</b>	<b>18 833 175</b>	98.6	<b>17 811 687</b>	98.9	<b>1 021 488</b>	5.7	<b>18 545 000</b>
Einschreibgebühren/ Taxes d'envois recommandés	11 850		27 600		-15 750		18 000
Ertrag aus Honorar HBK und PVA/ Revenus d'honoraires DFCE (HBK) et installations PV	246 957		162 142		84 815		210 000
<b>Sonstige Erlöse/ Autres produits</b>	<b>258 807</b>	1.4	<b>189 742</b>	1.1	<b>69 065</b>	36.4	<b>228 000</b>
Nettoerlöse aus Leistungen/ Produits nets de prest. de services	19 091 983	100.0	18 001 429	100.0	1 090 554	6.1	18 773 000
<b>Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien</b>	<b>-3 361 660</b>	-17.6	<b>-3 655 970</b>	-20.3	<b>294 310</b>	-8.1	<b>-3 569 500</b>
<b>Bruttogewinn I/ Bénéfice brut I</b>	<b>15 730 323</b>	82.4	<b>14 345 459</b>	79.7	<b>1 384 864</b>	9.7	<b>15 203 500</b>
Zinsaufwand (Hypotheken)/ Charges d'intérêt (Hypothéques)	-4 031 557		-4 381 048		349 491	-8.0	-4 233 600
<b>Bruttogewinn II/ Bénéfice brut II</b>	<b>11 698 766</b>	61.3	<b>9 964 411</b>	55.4	<b>1 734 355</b>	17.4	<b>10 969 900</b>

	2022		2021		Abweichung/Écart		Budget 2022
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
<b>Personalaufwand/ Charges de personnel</b>	<b>-1 036 544</b>		<b>-907 161</b>		<b>-129 383</b>		<b>-1 107 150</b>
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Objektsteuern/ Assurances choses, droits et taxes	-627 724		-948 568		320 844		-761 000
Energie- und Entsorgungsaufwand/ Charges d'énergie et évacuation des déchets	-240 764		-64 320		-176 444		-125 100
Informatikaufwand/ Charges d informatique	-215 615		-79 025		-136 590		-280 000
Verwaltungsaufwand/ Charges d administration	-621 796		-599 186		-22 610		-687 000
Werbe- und Informationsaufwand/ Charges de Publicité	-5 421		-11 226		5 805		-15 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d exploitation	-11 250		-6 000		-5 250		-7 500
<b>Übriger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d exploitation</b>	<b>-2 759 115</b>	-14.5	<b>-2 615 486</b>	-14.5	<b>-143 629</b>	5.5	<b>-2 982 750</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)/ Resultat avant impôts et amortissements (RAIA)</b>	<b>8 939 651</b>	46.8	<b>7 348 925</b>	40.8	<b>1 590 726</b>	21.6	<b>7 987 150</b>

	2022		2021		Abweichung/Écart		Budget 2022
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles mobiles	-64 896		-42 283		-22 613		-51 000
Abschreibungen auf im- mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles immeubles	-7 447 000		-7 139 000		-308 000		-6 886 000
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens/ Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé</b>	<b>-7 511 896</b>	<b>-39.3</b>	<b>-7 181 283</b>	<b>-39.9</b>	<b>-330 613</b>	<b>4.6</b>	<b>-6 937 000</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)/ Résultat avant impôts et intérêts (RAII)</b>	<b>1 427 755</b>	<b>7.5</b>	<b>167 642</b>	<b>0.9</b>	<b>1 260 113</b>	<b>751.7</b>	<b>1 050 150</b>
<b>Finanzaufwand/ Charges financières</b>	<b>-47 406</b>	<b>-0.2</b>	<b>-54 349</b>	<b>-0.3</b>	<b>6 943</b>	<b>-12.8</b>	<b>-40 000</b>
Zinsertrag/ Produits d'intérêts	110 199		100 491		9 708		-
Wertschriftergebnis/ Produits des titres	-660 723		480 376		-1 141 099		-
<b>Finanzertrag/ Produits financiers</b>	<b>-550 524</b>	<b>-2.9</b>	<b>580 867</b>	<b>3.2</b>	<b>-1 131 392</b>	<b>-194.8</b>	<b>-</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern/ Résultat avant impôt</b>	<b>829 825</b>	<b>4.3</b>	<b>694 160</b>	<b>3.9</b>	<b>135 664</b>	<b>19.5</b>	<b>1 010 150</b>

	2022		2021		Abweichung/Écart	Budget 2022
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Entnahme Fonds/ Prélèvements de fonds	-		-		-	5 000
Zuweisungen Fonds/ Attributions à des fonds	-811 493		-1 100 512		289 019	-18 000
<b>Veränderungen Fonds/ Variations de fonds</b>	<b>-811 493</b>	<b>-4.3</b>	<b>-1 100 512</b>	<b>-6.1</b>	<b>289 019</b>	<b>-26.3</b>
<b>Veränderungen Fonds/ Variations de fonds</b>	<b>-811 493</b>	<b>-4.3</b>	<b>-1 100 512</b>	<b>-6.1</b>	<b>289 019</b>	<b>-26.3</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Aufwand/ Charges exceptionnel- les, uniques ou hors période	-1 680		-3 219		1 539	-5 000
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Ertrag/ Produits exception- nels, uniques ou hors période	31 440		485 189		-453 749	2 500
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg/ Résultats exception- nels, uniques ou hors période</b>	<b>29 760</b>	<b>0.2</b>	<b>481 970</b>	<b>2.7</b>	<b>-452 210</b>	<b>-93.8</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern (EBT)/ Benefice avant impôts (BAI)</b>	<b>48 092</b>	<b>0.3</b>	<b>75 618</b>	<b>0.4</b>	<b>-27 526</b>	<b>-36.4</b>
Kantons- und Gemeindesteuern/ Impôts cantonaux et communaux	-37 789		-43 234		5 446	-121 000
Direkte Bundessteuern/ Impôt fédéral direct	-2 593		16 957		-19 550	-12 000
<b>Steuern / Impôts</b>	<b>-40 381</b>	<b>-0.2</b>	<b>-26 277</b>	<b>-0.1</b>	<b>-14 104</b>	<b>53.7</b>
<b>Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice</b>	<b>7 711</b>	<b>0.0</b>	<b>49 341</b>	<b>0.3</b>	<b>-41 630</b>	<b>-84.4</b>
						<b>861 650</b>

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

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wacht im Wesentlichen darüber, dass die Beschlüsse der Delegiertenversammlung und des Verwaltungsrates im Interesse der Genossenschaft vollzogen werden. Sie überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht.

Die GPK hat auf Verlangen Einsicht in sämtliche Dokumente. Sie wohnt den Verwaltungsratssitzungen bei und hat Einsitz in die Baukommission.

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandats haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2022 überprüft und festgestellt, dass

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

Basel, Allschwil, Bern, 3. Februar 2023

Die Geschäftsprüfungskommission

*Xara Elias, Präsidentin  
Nathalie Klar  
Heinz Rüedi*

## **Rapport de la Commission de Contrôle de Gestion à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation**

La Commission de Contrôle de Gestion (CCG) veille essentiellement à ce que les résolutions de l'assemblée des délégués et du Conseil d'Administration soient appliquées dans l'intérêt de la coopérative. Elle vérifie si la direction respecte les exigences légales ainsi que les statuts et les règlements internes.

La CCG a accès à tous les documents sur demande. Elle assiste aux réunions du Conseil d'Administration et siège à la commission de construction.

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2022 et constaté que

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

Bâle, Allschwil, Berne, le 3 février 2023

La Commission de Contrôle de Gestion

*Xara Elias, Présidente*

*Nathalie Klar*

*Heinz Rüedi*



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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Bern, 21. Februar 2023

GFELLER + PARTNER AG



Christian Zwahlen  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Salvatore Fasciana  
(Qualified  
Signature)

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 2022.

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 suisse et aux statuts.

Berne, le 21 février 2023

GFELLER + PARTNER AG



Christian Zwahlen  
(Qualified Signature)

Expert-réviseur agréé  
(Réviseur responsable)



Salvatore Fasciana  
(Qualified  
Signature)

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 in Abstimmung mit der Revisionsstelle jeweils 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:  
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 (art. 957 à 962).

Pour établir le bilan, le Conseil d'Administration doit procéder à des évaluations et des estimations. Celle-ci peuvent affecter le niveau des valeurs patrimoniales et des engagements, au moment de l'établissement du bilan, ainsi que les charges et produits de la période de référence.

Le conseil d'administration décide, en accord avec l'organe de révision, de l'utilisation des marges de manœuvre légales existantes en matière d'évaluation et d'établissement du bilan.

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:  
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 portés au bilan comme installations en construction.

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

<i>Forderungen gegenüber Mietern</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
gegenüber Dritten	24 670	7 158
gegenüber Genossenschafter und Organen	165 903	94 890
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>190 573</b>	<b>102 048</b>

<i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Heiz- und Nebenkosten	2 757 708	2 264 274
Div. Guthaben bei SwissLife, PVS Graphis, VST	326 264	311 810
Total übrige kurzfristige Forderungen	<b>3 083 972</b>	<b>2 576 083</b>

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

<i>Anlagen im Bau (Sachanlagen)</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Baden Brisgi (Planungskosten)	658 364	590 873
Schwarzenburg (Sanierungskosten)	946 157	101 240
Bern (Sanierungskosten)	480 035	30 935
Thalwil (Sanierungskosten)	218 483	-
Zofingen (Sanierungskosten)	84 260	-
Total Anlagen im Bau	<b>2 387 299</b>	<b>723 048</b>

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

<i>Créances envers les locataires</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
envers des tiers	24 670	7 158
envers les associés et envers les organes	165 903	94 890
Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	<b>190 573</b>	<b>102 048</b>

<i>Autres créances à court terme</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
des frais de chauffage et des frais accessoires	2 757 708	2 264 274
div. créances chez SwissLife, PVS Graphis, VST	326 264	311 810
Total autres créances à court terme	<b>3 083 972</b>	<b>2 576 083</b>

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 de fond.

<i>Immeubles en cours de construction (immobilisations corporelles)</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Baden-Brisig (coûts de planification)	658 364	590 873
Schwarzenburg (coûts de renovation)	946 157	101 240
Berne (coûts de renovation)	480 035	30 935
Thalwil (coûts de renovation)	218 483	-
Zofique (coûts de renovation)	84 260	-
Total immeubles en cours de construction	<b>2 387 299</b>	<b>723 048</b>

<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
gegenüber Dritten	906 432	1 158 028
gegenüber Genossenschafter und Organen	71 942	25 398
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>978 374</u>	<u>1 183 426</u>
<i>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
gegenüber Dritten	973 530	1 261 030
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	<u>973 530</u>	<u>1 261 030</u>
<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
Mietzinsvorauszahlungen	841 015	1 495 685
Heizkostenvorschüsse	3 469 892	2 893 929
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>4 310 907</u>	<u>4 389 615</u>
Auf eine detaillierte Aufteilung zwischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Genossenschafter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
gegenüber Dritten	398 832	316 520
gegenüber Genossenschafter und Organen	20 000	20 000
Total passive Rechnungsabgrenzungen	<u>418 832</u>	<u>336 520</u>

Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
envers des tiers	906 432	1 158 028
envers les associés et envers les organes	71 942	25 398
Total dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	<u>978 374</u>	<u>1 183 426</u>
 <i>Dettes à court terme</i>		
envers des tiers	973 530	1 261 030
Total dettes à court terme	<u>973 530</u>	<u>1 261 030</u>
 <i>Autres dettes à court terme</i>		
Paiements anticipés de loyer	841 015	1 495 685
Avances pour chauffage	3 469 892	2 893 929
Total dettes à court terme	<u>4 310 907</u>	<u>4 389 615</u>
 <i>Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les dettes envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons de fond.</i>		
 <i>Passifs de régularisation</i>		
envers des tiers	398 832	316 520
envers les associés et envers les organes	20 000	20 000
Total Passifs de régularisation	<u>418 832</u>	<u>336 520</u>

<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
--	-----------------	-----------------

<i>Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypotheken)</i>		
– gegenüber Dritten (UBS, Migrosbank, ZKB, FdR, Raiffeisen)	77 704 850	68 890 880
– gegenüber Genossenschaftern und Organen (CS, Bank Cler)	139 625 000	139 625 000
<i>Übrige langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</i>		
– gegenüber Dritten (Kautionen und Obligationen)	56 960	319 929
– gegenüber Genossenschafter und Organen (Obligationen)	1 272 000	1 286 000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>218 658 810</b>	<b>210 121 809</b>

<i>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
gegenüber Dritten (Fonds)	22 561 799	21 761 434
<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>22 561 799</b>	<b>21 761 434</b>

<i>Genossenschaftskapital</i>	<i>%</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>%</i>	<i>2021/CHF</i>
Mieteranteile	89.19	6 167 230	89.71	6 149 730
Nichtmieteranteile	10.81	747 130	10.29	705 200
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>100</b>	<b>6 914 360</b>	<b>100</b>	<b>6 854 930</b>

<i>Unterhaltsaufwand</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
Personalaufwand (Betriebspersonal)	969 756	991 910
Unterhalt	2 391 904	2 664 060
<b>Total Unterhaltsaufwand</b>	<b>3 361 660</b>	<b>3 655 970</b>

<i>Zinsaufwand</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
Zinsaufwand	4 031 557	4 381 048
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>4 031 557</b>	<b>4 381 048</b>

<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>		
Dettes bancaires à long terme				
– envers des tiers (UBS, Banque Migros, ZKB, FdR, Raiffeisen)	77 704 850	68 890 880		
– envers les associés et envers les organes (CS, Banque Cler)	139 625 000	139 625 000		
Autres dettes à long terme portant intérêt				
– envers des tiers (cautions, prêts)	56 960	319 929		
– envers les associés et envers les organes (prêts)	1 272 000	1 286 000		
Total dettes à long terme portant intérêt	<b>218 658 810</b>	<b>210 121 809</b>		
<hr/>				
<i>Autres dettes à long terme</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>		
envers des tiers (fonds)	22 561 799	21 761 434		
Total autres dettes à long terme	<b>22 561 799</b>	<b>21 761 434</b>		
<hr/>				
<i>Capital social</i>	<i>%</i>	<i>2022/CHF</i>	<i>%</i>	<i>2021/CHF</i>
Parts des associés locataires	89.19	6 167 230	89.71	6 149 730
Parts des associés non-locataires	10.81	747 130	10.29	705 200
Total capital social	<b>100</b>	<b>6 914 360</b>	<b>100</b>	<b>6 854 930</b>
<hr/>				
<i>Coûts d entretien</i>		<i>2022/CHF</i>		<i>2021/CHF</i>
Charges de personnel (personnel d exploitation)		969 756		991 910
Entretien		2 391 904		2 664 060
Total coûts d entretien		<b>3 361 660</b>		<b>3 655 970</b>
<hr/>				
<i>Charges d intérêts</i>		<i>2022/CHF</i>		<i>2021/CHF</i>
Charges d intérêts		4 031 557		4 381 048
Total charges d intérêts		<b>4 031 557</b>		<b>4 381 048</b>

	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
<b>Steueraufwand</b>		
Steueraufwand	40 381	26 277

---

<b>Total Steueraufwand</b>	<b>40 381</b>	<b>26 277</b>
----------------------------	---------------	---------------

Der Steueraufwand besteht aus bezahlten Steuerrechnungen bis zum 31. Dezember 2022. 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>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
<b>Nettoauflösung stille Reserven</b>		
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	–	–

	<i>2022/Anzahl</i>	<i>2021/Anzahl</i>
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	nicht über 50	nicht über 50

	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
<b>Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innerhalb zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.</b>		

Baurechtsvertrag der Liegenschaft Büro Bern hat eine Vertragsdauer bis Ende Februar 2069.	1 090 924	1 114 135
---	-----------	-----------

<b>Abweichungen von den Grundsätzen ordnungsgemässer Rechnungslegung / Stetigkeit in der Darstellung</b>	keine	keine
--	-------	-------

	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		

<i>Charges d impôts</i>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Charges d impôts	40 381	26 277
Total charges d impôts	<u>40 381</u>	<u>26 277</u>

La charge fiscale se compose des factures d impôts payées jusqu'au 31 décembre 2022. 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>Dissolution nette de réserves latentes</b>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Dissolution nette déterminante de réserves latentes	–	–

<b>Nombre d emplois à plein temps en moyenne annuelle</b>	<i>2022 / Nombre</i>	<i>2021 / Nombre</i>
	non supérieure à 50	non supérieure à 50

<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 12 mois qui suivent la date du bilan.</b>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>

Le contrat de superficie de l immeuble abritant notre bureau de Berne a une durée contractuelle courant jusqu'à fin février 2069.	1 090 924	1 114 135
---	-----------	-----------

<b>Divergences par rapports aux principes réglementaires de comptabilité – permanence dans la présentation</b>	<i>aucun</i>	<i>aucun</i>

Liegenschaft (Buchwert)	242 595 008	231 377 757
Wertschriften	-	-

### Anleihenobligationen

Zinssätze/Fälligkeiten	2023–2024	2025–2026	2027–2029	Total
0–1 %	409 000	200 000	111 000	720 000
1–2 %	272 000	100 000	206 000	578 000
2–3 %	-	-	-	-
3–4 %	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>681 000</b>	<b>300 000</b>	<b>317 000</b>	<b>1 298 000</b>

Die Anleihenobligationen werden nicht öffentlich aufgelegt.

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

	2022 / CHF	2021 / CHF
Verschiedene unwesentliche Posten	-1 680	-3 219
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>-1 680</b>	<b>-3 219</b>
Fördergelder Kanton Bern für Bützberg	-	407'603
Verkauf Fahrzeug	2'499	-
Auflösung Rückstellungen	20'196	75'882
Verschiedene unwesentliche Posten	8'745	1'704
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>31 440</b>	<b>485 189</b>
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>29 760</b>	<b>481 970</b>

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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

2022 / CHF      2021 / CHF

Valeur comptable des immeubles	242 595 008	231 377 757
Titres	-	-

**Emprunts par obligations**

Taux/Echéances	2023–2024	2025–2026	2027–2029	Total
0–1 %	409 000	200 000	111 000	720 000
1–2 %	272 000	100 000	206 000	578 000
2–3 %	-	-	-	-
3–4 %	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>681 000</b>	<b>300 000</b>	<b>317 000</b>	<b>1 298 000</b>

Les emprunts par obligations ne sont pas émis publiquement.

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

2022 / CHF      2021 / CHF

Divers postes de faible importance	-1 680	-3 219
<b>Total charges exceptionnelles, uniques ou hors période</b>	<b>-1 680</b>	<b>-3 219</b>
Suvention du canton de Berne pour Bützberg	-	407 603
Vente véhicule	2 499	-
Disposition des dissolutions	20 196	75 882
Divers postes de faible importance	8 745	1 704
<b>Total produits exceptionnels, uniques ou hors période</b>	<b>31 441</b>	<b>485 189</b>
<b>Total résultats exceptionnels, uniques ou hors période</b>	<b>29 760</b>	<b>481 970</b>

**Événements importants survenus après la date du bilan**

Pas d'événement important après la date du bilan.

## **Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns**

<b>Zur Verfügung der Delegiertenversammlung</b>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
Gewinn-/Verlustvortrag	42 791	13 451
Jahresgewinn/-verlust	7 711	49 341
<b>Total zur Verfügung der Delegiertenversammlung</b>	<b>50 502</b>	<b>62 791</b>
<b>Antrag des Verwaltungsrates</b>	<i>2022/CHF</i>	<i>2021/CHF</i>
Bilanzgewinn	50 502	62 791
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-3 000	-3 000
./. Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	-	-
./. Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals (2022: Zinssatz 0.25 %)	-17 500	-17 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>30 002</b>	<b>42 791</b>

## **Proposition du Conseil d'Administration concernant la répartition du bénéfice net**

<b>A disposition de l'assemblée des délégués</b>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
report de bénéfice/perte	42 791	13 451
Bénéfice/perte	7 711	49 341
<b>Total à disposition de l'assemblée des délégués</b>	<b>50 502</b>	<b>62 791</b>
<b>Proposition du Conseil d'Administration</b>	<i>2022 / CHF</i>	<i>2021 / CHF</i>
Bénéfice au bilan	50 502	62 791
./. Attribution aux réserves légales	-3 000	-3 000
./. Attribution aux réserves statutaires et issues du bénéfice	-	-
./. Intérêt sur le capital social (2022: taux 0.25 %)	-17 500	-16 000
<b>Report à nouveau</b>	<b>30 002</b>	<b>42 791</b>

## Statistik / Statistique

### Mitgliederbestand / Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter Non locataires	Total Total
Per/Au 1.1. 2022	1 189	70	1 259
Abgänge/Départs	-92	-	-92
Zwischentotal/ Sous-total	1 097	70	1 167
Zugänge/Arrivées	95	2	97
Per/Au 31.12. 2022	1 192	72	1 264

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

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

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

Siedlung Colonne	Kt. Läden	Büro	Bastei- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pôts	Studio Salle ateliers	1 2/2L 3/3L 4/4L	2 1/2 3 1/2 4 1/2	3 1/2 4 1/2 5 1/2	Garagen	Einstellplätze garages couverts	Abstellplätze garages	Mopedplätze Pi. Parcage deux-roues
Genève I GP 2-8	GE	2	4	4	61	59	20	120	90	60	60	64
Genève II GP 10-20	GE				44	2	30	14	160	36	48	62
Genève III/IV Baulacre	GE	3		32	48	16	16	8	32		38	
Genève V/VI Vodolac	GE	5			16	8						
Fribourg	FR		2	10	1	1	36	1	49			29
Bern Tiefenau	BE	1	3	4	33	33	15	30	12	123	24	11
Bern Wyerfeldstr.	BE	1								0	1	
Bülzberg	BE				4	3	7	21	14	49	57	27
Lötschwil	BE	1	10	1			6	16	12	34	34	20
Schiburg	BE	10			1	2	11	12	4	30	25	7
Zollikofen	BE				4	21	4	4	8	41	45	3
Genfingen	SO	9			9	9	15			33	30	7
Aulischwil Hauwinkel	BL		3	1		14	31	16	3	65	45	1
Brugg I am Rain	AG	4	2		5	9	17	1	8	3	40	1
Brugg II Dähliestr.	AG				1			28		28	34	16
Aarau/Röhr	AG				3	14	12	15		44		
Zofingen I Röflehrstr.	AG	3		3		7	8	15	30	33		6
Zofingen II Gottliebststr.	AG		1		4	1	7	8	11	4	8	
Glatthüngg	ZH	1			9	3	6	32	7	73	24	
Schödinger Garten	ZH	2	6		1	25	41	28	13	108	101	15
Thalwil	ZH	1	2		23	17	12	6	2	66	13	5
Uetikon	ZH					6	12			18		14
Arbon I Landquartstr.	TG					3	6			9		6
Arbon II Brüderstr.	TG									8		2
Arbon III Bergliststr.	TG									18	6	
Arbon IV Rehweg	TG					3	4	6	4	23	8	12
Chur	GR					2	6	8	6	24		20
Total		9	14	44	17	6	52	29	221	173	166	312
									191	33	75	1354
										718		368
												64

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 31.12.2022 Valeur assurée des bâtiments au 31.12.2022	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Aarau-Rohr	1951 2018: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Pilatusstrasse 6 Pilatusstrasse 8 Grabenstrasse 15 Grabenstrasse 17 Grabenstrasse 19 Einstellhalle/parking	3 486 000 4 055 000 3 257 000 2 318 000 3 221 000 1 552 000	5 915	
Allschwil	1962  2021: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Heuwinkelstrasse 15/17 Heuwinkelstrasse 15 a Heuwinkelstrasse 17 a Eschenstrasse 6 Pappelstrasse 44	17 435 000 30 000 1 578 000 60 000 7 640 000	1 382 3 193	5 915
Arbon	I II III IV V VI	Landquartstrasse 54 Bridistrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 45 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ parking	1 880 000 1 562 000 1 760 000 1 785 000 2 187 000 2 211 000 1 265 000	1 293 698 1 761 3 059	4 580
Bern	1951     1993	Ob. Aareggweg 17 Ob. Aareggweg 19 Ob. Aareggweg 21 Ob. Aareggweg 23 Ob. Aareggweg 25 Ob. Aareggweg 27 Ob. Aareggweg 29 Ob. Aareggweg 31 Ob. Aareggweg 33 Thormannmätteliweg 1 Thormannmätteliweg 3 Thormannmätteliweg 5 Thormannmätteliweg 7 Tiefenaustrasse 101 Tiefenaustrasse 103 Tiefenaustrasse 105 Tiefenaustrasse 107 Tiefenaustrasse 109 Einstellhalle/parking	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	13 892	6 811
					Total 30 645 000 13 892

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 31.12.2022 Valeur assurée des bâtiments au 31.12.2022	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Brugg I	1949	Am Rain 7 Zurzacherstrasse 52 a, b, c	19 692 000	4 012	
Brugg II	2021: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment 1972	Dahlenstrasse 7 a/b Einstellhalle/ garage souterrain	7 725 000	3 499	
			<b>Total</b>	<b>27 417 000</b>	<b>7 511</b>
Bützberg	1989 – 92	Südstrasse 2 Südstrasse 4 Südstrasse 6 Südstrasse 8 Südstrasse 10 Südstrasse 12 Einstellhalle/parking	2 500 000 2 950 000 2 350 000 2 950 000 2 950 000 2 350 000 2 430 000		7 591
			<b>Total</b>	<b>18 480 000</b>	<b>7 591</b>
Chur	1950	Wiesentalstrasse 63 Wiesentalstrasse 65	1935 559 1935 559	2 454	
			<b>Total</b>	<b>3 871 118</b>	<b>2 454</b>
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	
			<b>Total</b>	<b>10 458 000</b>	<b>3 554</b>

Siedlung	Erstellungsjahr	Gebäude	Versicherungssumme per 31.12.2022	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup>
Gruppe d'habitation	Année de construction	Immeuble	Valeur assurée des bâtiments au 31.12.2022	surface des parcelles m <sup>2</sup>
Gerlafingen	1990–92	Tiefmattistrasse 6 Tiefmattistrasse 8 Tiefmattistrasse 10 Einstellhalle/ parking	3 051 415 3 023 035 3 009 055 1 107 216	5 776
Genève	I II III IV VIII	Grand-Pré 2–8 Grand-Pré 10–20 Einstellhalle/ parking Baulacre 5–11 Viollet 5–7	37 323 481 29 963 364 1 652 553 35 185 242 10 111 837	6 261 3 590 7 071 2 103
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Bruggackerstrasse 40 Bruggackerstrasse 42 Thalackerstrasse 91 Garagen	2 535 000 2 240 000 2 430 000 1 185 000 1 540 000 1 151 000 2 400 023 99 900	3 790        
Lotzwil	1984–85  1986–88	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/ parking Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnstrasse 10	2 000 000 2 320 000 1 990 000 902 400 2 200 000 2 210 000 1 760 000	5 995        
		<b>Total</b>	<b>10 190 721</b>	<b>5 776</b>
		<b>Total</b>	<b>114 236 977</b>	<b>19 025</b>
		<b>Total</b>	<b>13 944 923</b>	<b>6 289</b>
		<b>Total</b>	<b>13 332 400</b>	<b>5 995</b>

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 31.12.2022 Valeur assurée des bâtiments au 31.12.2022	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Schwanen- dingen	1952 2014: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Altwiesenstrasse 82–86 Altwiesenstrasse 92–96 Altwiesenstrasse 102–106 Dübendorfstrasse 143–145 Einstellhalle/ parking	9 500 000 9 500 000 10 250 000 15 360 000 6 270 000	10 006	
			<b>Total</b>	<b>50 880 000</b>	<b>10 006</b>
Schwarzenburg	1984–86	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 8-a Einstellhalle/ parking	2 200 000 1 540 000 1 540 000 1 835 000 1 835 000 1 100 000 60 000	5 078	
			<b>Total</b>	<b>10 110 000</b>	<b>5 078</b>
Thalwil	1951 1955 1951 1955	Bauackerweg 19–23 Albisstrasse 38–42 – inkl. Einstellh./ parking Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	5 260 000 5 386 900 6 430 000 1 998 800	6 301	
			<b>Total</b>	<b>19 075 700</b>	<b>6 301</b>

<b>Siedlung</b>	<b>Erstellungsjahr</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Versicherungssumme per 31.12.2022</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 31.12.2022</b>	<b>surface des parcelles m<sup>2</sup></b>
Uetikon	1948	Schöneneggstrasse 5 Schöneneggstrasse 11	2 200 000 2 200 000	3 104
Zofingen I	1950 2013: Ersatzneubau/ nouveau bâtiment	Rottarstrasse 9 Rottarstrasse 11 Rottarstrasse 16 Rottarstrasse 18	3 535 000 4 220 000 3 036 000 1 101 000	3 857
Zofingen II	1952	Gotthelfstrasse 8 Gotthelfstrasse 10 Gotthelfstrasse 12 Gotthelfstrasse 14 Garagentrakte/Garages	1 856 000 1 639 000 1 639 000 1 867 000 264 000	4 038
Zollikofen	2003–05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	4 718 900 4 194 600 3 670 300 1 835 100	3 610
			<b>Total</b>	<b>7 895</b>
			<b>Total</b>	<b>14 418 900</b>
			<b>Total</b>	<b>417 949 739</b>
				<b>125 387</b>



E-Mail persönlich:

**Hauptsitz Bern:**

michael.blunschi@graphis.ch

michael.tschofen@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

chantal.hofstetter@graphis.ch

luana.mauerhofer@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

Webseite

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

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

