



GEMEINDE WOHLLEN BEI BERN VERORDNUNG ÜBER PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Entwurf

17. September 2026

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Wohlen bei Bern
Irene Weissmann, Leiterin Abteilung Bau und Planung

Auftragnehmerin:

ecoptima AG, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Nadine von Schroeder, MLaw, Rechtsanwältin, ecoptima AG
Lynn Zürcher, MLaw, Rechtsanwältin, ecoptima AG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wohlen bei Bern erlässt gestützt auf die Gemeindeverfassung vom 29. Oktober 1996 folgende

Verordnung über preisgünstiges Wohnen

1. BEGRIFFE UND ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Art. 1

Preisgünstiger Wohnraum

Als preisgünstiger Wohnraum im Sinne von Art. 1a des Baureglements der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 24. März 2010 (GBR) gelten preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen, welche die entsprechenden Anforderungen der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WfV; SR 842.1) erfüllen oder sich auf Grundstücken befinden, die sich im Grund- oder Baurechtseigentum einer gemeinnützigen Organisation im Sinne von Art. 37 WfV befinden.

Art. 2

Preisgünstige Mietwohnungen

¹ Preisgünstige Mietwohnungen im Sinne dieser Verordnung müssen tatsächlich und dauerhaft zu Wohnzwecken und in Kostenmiete an Personen vermietet werden.

² Preisgünstige Mietwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen gemietet werden, die ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Wohlen haben.

³ Die Berechnung der maximalen Mietzinse richtet sich nach den Art. 4 – 7 dieser Verordnung.

Art. 3

Preisgünstige Eigentumswohnungen

¹ Als preisgünstige Eigentumswohnungen im Sinne dieser Verordnung gelten Wohnungen, welche von der Eigentümerschaft selber oder von Verwandten in gerader Linie bewohnt werden.

² Die Berechnung der maximalen Verkaufspreise richtet sich nach Art. 9 dieser Verordnung.

2. MIETZINSBERECHNUNG

Art. 4

Grundsatz

Für die Mietzinse in Kostenmiete nach Art. 2 gelten folgende Anforderungen:

- a) die Anlagekosten der Wohnung dürfen die Kostenlimiten nach der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (BWO-Verordnung; SR 842.4) nicht überschreiten;
- b) der Mietzins darf nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft abdecken;
- c) die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens 5 % Gewinn auf dem Mietzins erzielen.

Art. 5

Anlagekosten

¹ Für die Mietzinsfestlegung in Kostenmiete können höchstens die pauschalen Anlagekosten nach der aktuellen Einstufung durch das BWO gemäss Art. 3 Abs. 1 BWO-Verordnung geltend gemacht werden.

² Dieser Betrag kann für Massnahmen gemäss Art. 6 Verordnung BWO um maximal 10 % erhöht werden.

³ Für die Berechnung der Anlagekosten gelten die Definitionen nach Art. 2 WfV.

Anrechenbare Liegenschaftskosten	Art. 6 ¹ Für die Berechnung der höchstens zulässigen jährlichen Mietzinse von Wohnungen in Kostenmiete können neben den Anlagekosten gemäss Art. 5 höchstens folgende Liegenschaftskosten berücksichtigt werden: a) Zinsaufwand für das investierte Eigen- und Fremdkapital in der Höhe der pauschalen Anlagekosten; b) Amortisation in der Höhe von 1 % der pauschalen Anlagekosten; c) Unterhaltskosten, Rückstellungen für Erneuerungen, Risikozuschlag und die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben mit 0.9 % der pauschalen Anlagekosten; d) Verwaltungskosten von 4 % des jährlichen Nettomietzinses. ² Die Nebenkosten sind im Ergebnis der Berechnung der höchstens zulässigen Mietzinse von preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete nicht enthalten.
Verzinsung des investierten Kapitals	Art. 7 Für die Verzinsung des investierten Eigen- und Fremdkapitals nach Art. 6 Abs. 1 Bst. a gilt Folgendes: a) 65 % des investierten Eigen- und Fremdkapitals werden nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz¹, mindestens jedoch mit 1.75 % verzinst; b) 35 % des investierten Eigen- und Fremdkapitals werden nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz¹, mindestens jedoch mit 1.75 %, zuzüglich höchstens 0.75 % verzinst.
Mietzinsanpassungen	Art. 8 Mietzinsanpassungen sind nur möglich bei Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes¹ oder wenn eine allgemeine Kostensteigerung nachgewiesen werden kann. Mietzinsanpassungen sind sofort der Abteilung Bau und Planung zu melden.
3. VERKAUFSPREISBERECHNUNG	
Obergrenze Verkaufspreis	Art. 9 ¹ Als finanzielle Obergrenze für den Verkauf preisgünstiger Eigentumswohnungen gelten die Kostenlimiten für Mietwohnungen nach der aktuellen Einstufung durch das BWO nach Art. 3 Abs. 1 BWO-Verordnung. ² Dieser Betrag kann für Massnahmen gemäss Art. 6 BWO-Verordnung um maximal 10 % erhöht werden. ³ Für die Anlagekosten gelten die Definitionen nach Art. 2 WFV.
Sicherung bei Handänderungen	Art. 10 ¹ Die Erstellerin oder der Ersteller einer Baute (Gebäude oder Stockwerkeigentumseinheit), welche dieser Verordnung untersteht, hat vor Baufreigabe auf sämtlichen Liegenschaften ein limitiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wohlen bei Bern (Institution) für die Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vormerken zu lassen. ² Das Vorkaufsrecht wird limitiert auf die Anlagekostenlimiten nach Art. 4 Abs. 1 BWO-Verordnung. ³ Nicht als Vorkaufsfall gilt die Übertragung von Stockwerkeigentumseinheiten oder ganzen Gebäuden an Ehegattinnen und Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie. ⁴ Die Gemeinde Wohlen bei Bern darf ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn eine Stockwerkeigentumseinheit unter dem Preis des limitierten Vorkaufsrechts verkauft wird. Übt die Gemeinde

¹ Gemäss aktueller Referenzzinssatz-Publikation BWO.

Wohlen bei Bern ihr Vorkaufsrecht aus, gelten für den Weiterverkauf sowie die Vermietung die Anlagekostenlimiten des BWO. Sie hat sich beim Verkauf wiederum ein limitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren einräumen zu lassen.

4. ERHÖHUNG DER ANLAGEKOSTENLIMITEN

Art. 11

Veloabstellplätze

Pro Zimmer der preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen kann ein Veloabstellplatz angerechnet werden, wenn dieser der Mieter- oder Eigentümerschaft dauerhaft und ohne Zusatzkosten zur Verfügung steht, dies mit folgender Anlagekosten-Pauschale:

- a) Innenabstellplatz (im Wohngebäude oder in einer Einstellhalle): CHF 4'200;
- b) Gedeckter Abstellplatz: CHF 2'300.

Art. 12

Gemeinschaftsräume

¹ Verursacht die Erstellung von Gemeinschaftsräumen gemäss den im Baugesuch veranschlagten Baukosten Mehrkosten, die zu einer Überschreitung der Anlagekostenlimiten führen, wird im Bauentscheid ein pauschaler Zuschlag gewährt.

² Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis der Mehrkosten, beträgt aber höchstens 10 % der Anlagekostenlimiten.

³ Der Zuschlag wird nur gewährt für Gemeinschaftsräume, die der Mieterschaft oder der Gesamtheit der Eigentümerschaft preisgünstiger Wohnungen dauerhaft und ohne Zusatzkosten zur Verfügung stehen.

5. UMSETZUNG, SICHERUNG UND KONTROLLE

Art. 13

Nutzungsplanung

Bei einer Ein- oder Umzonung nach Art. 1a GBR ist die Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum nach dieser Verordnung oder zur Abgabe des Bodens an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 37 WfV in der Nutzungsplanung festzulegen.

Art. 14

Baugesuch

¹ Im Baugesuch, das preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen nach dieser Verordnung beinhaltet, muss der preisgünstige Wohnraum unter Angabe der Geschossflächen ausgewiesen und bezeichnet werden.

² Allfällige spezielle Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2, Veloabstellplätze nach Art. 11 oder Gemeinschaftsräume nach Art. 12 sind im Baugesuch detailliert zu beschreiben und die veranschlagten Mehrkosten begründet auszuweisen.

³ Im Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die vorstehenden Anforderungen an den preisgünstigen Wohnraum eingehalten werden können.

Art. 15

Etap pierung

¹ Erfolgt die Überbauung etappenweise, so müssen die preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen mindestens anteilmässig in jedem Baugesuch ausgewiesen werden.

² Eine Baubewilligung kann auch dann erteilt werden, wenn der erforderliche Anteil an preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen bereits vollständig in einer anderen Baubewilligung rechtskräftig baubewilligt worden ist.

Art. 16

Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnraum eingehalten werden können.

² In der Baubewilligung werden die preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen nach dieser Verordnung mit der Auflage der Zweckbindung (preisgünstige Wohnung in Kostenmiete bzw. preisgünstige Eigentumswohnung nach dieser Verordnung) festgelegt.

Art. 17
Baupflicht Macht die Bauherrschaft von der Baubewilligung Gebrauch, so ist sie verpflichtet, die baubewilligten preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen zu erstellen.

Art. 18
Anmerkung im Grundbuch Die Zweckbindung zum preisgünstigen Wohnraum bzw. das Zweckentfremdungsverbot wird von der Gemeinde vor Baubeginn zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.

Art. 19
Melde- und Auskunftspflichten sowie Kontrolle ¹ Die Eigentümerschaft von preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen ist verpflichtet, der Abteilung Bau und Planung alle fünf Jahre Rechenschaft über die Mietzinsgestaltung bei den Mietwohnungen und über den Bestand der Eigentumswohnungen abzulegen.
² Sie ist zudem verpflichtet, der Abteilung Bau und Planung auf Verlangen alle weiteren Unterlagen herauszugeben, die für die Kontrolle der Einhaltung der höchstens zulässigen Mietzinse bzw. Verkaufspreise benötigt werden.

5. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 20
Inkrafttreten Diese Verordnung tritt am XXX in Kraft.

Wohlen bei Bern, XX. XX 2026

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....