



INVESTIEREN IM UNESCO-WELTERBE WOHN- & GESCHÄFTSHAUS BERN ALTSTADT

Speichergasse 11, Aarberggasse 12 | 3011 Bern | Referenz : 5523763

CHF 7'399'999.-



INHALTSVERZEICHNIS



Liegenschaftsbeschrieb	3
Angaben	3
Eckdaten	4
Sanierungen	4
Lage und Umgebung	4
Besonderheiten	4
Verkaufsart	4
Distanzen	5
Auf einen Blick	6
Impressionen von Aussen	7
Zugänge Liegenschaften	8
Impressionen der Wohnungen	9
Küchenzeilen und Bäder	10
Mieterspiegel	11
Katasterplan	12
Querschnitt	13
Investieren mit Weitblick	14
Urheberrecht und Haftungsausschluss	15





LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Mitten im historischen Zentrum von Bern, zwischen Aarberggasse und Speichergasse, steht dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus – ein unverwechselbares Stück Berner Altstadt.

Liegenschaften dieser Art werden nur äusserst selten veräussert. Sie gehören zu jenen Objekten, die über Jahrzehnte hinweg unverändert im Eigentum bleiben.

Schon die Tatsache, dass sie heute angeboten wird, macht diese Gelegenheit besonders.

Die Liegenschaft ist Teil des UNESCO-Weltkulturerbes und verbindet geschichtliche Bedeutung mit stabiler Ertragskraft.

Auf insgesamt 869 m² Nutzfläche vereint sie 14 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Der Zustand präsentiert sich solide und authentisch. Die Liegenschaft wurde über die Jahre laufend erhalten und zeigt jene charaktervolle Bausubstanz, die künftigen Eigentümern Raum für gezielte Aufwertungen und nachhaltige Wertsteigerung bietet.

Für vorausschauende Investoren bietet sich hier eine aussergewöhnliche Chance: ein Anlageobjekt mit Geschichte, Charakter und zentraler Lage im Herzen von Bern.

Wer hier investiert, verbindet wirtschaftliche Vernunft mit Weitsicht – und schafft Werte, die bleiben, weit über die eigene Generation hinaus.

ANGABEN

Referenz:	5523763
Typ:	Renditeobjekt
Verfügbarkeit:	Sofort
Wohnungen:	14
Gewerbefläche:	2
Nutzfläche:	~ 869 m ²
Grundstücksfläche:	~ 214 m ²
Baujahr:	1957
Heizanlage:	Fernheizung
Wärmeverteilung:	Radiator



NIEDERER
mobil in immobilien



ECKDATEN

Wohnungen:	12 × 1-ZW (22–28 m ²) 2 × 2-ZW (44 m ²)
Gewerbeflächen:	1 × Aarbergergasse (415 m ²) 1 × Speichergasse (59 m ²)
Gebäudevolumen:	ca. 3'800 m ³
Gesamtnutzfläche:	ca. 869 m ² auf 5 Etagen verteilt
Nebenräume:	Keller, Technikräume, Lager
Mieteinnahmen:	CHF 270'000 p. a.
Bruttorendite:	3.6 %
Kaufpreis:	CHF 7'399'999

SANIERUNGEN

Dachsanierung 2019 sowie diverse fortlaufende Sanierungen

LAGE UND UMGEBUNG

Im Herzen der Oberen Altstadt von Bern, zwischen Bollwerk und Waisenhausplatz, liegt die Liegenschaft Speichergasse 11 / Aarbergergasse 12. Sie vereint historisches Flair mit urbanem Lebensgefühl und profitiert von einer erstklassigen Infrastruktur im Umfeld des UNESCO-Weltkulturerbes. Der Standort ist hervorragend erschlossen: Tram- und Buslinien, das Velonetz und der Hauptbahnhof Bern liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Banken und Dienstleister sichern die tägliche Versorgung, Schulen und die Universität Bern sind schnell erreichbar. Zwischen Laubengängen, Sandsteinfassaden und belebten Plätzen entsteht jene Mischung aus Geschichte, Frequenz und Lebensqualität, die diesen Teil der Stadt so einzigartig macht – ein Umfeld, das Investoren nachhaltige Attraktivität und wertbeständige Perspektive bietet.

BESONDERHEITEN

Dieses denkmalgeschützte Ensemble Speichergasse 11 / Aarbergergasse 12 ist weit mehr als eine klassische Anlageimmobilie. Es steht für kontinuierliche Wertbeständigkeit in einem der geschichtsträchtigsten Stadtkerne Europas – und für die seltene Möglichkeit, Teil dieses kulturellen Erbes zu werden. Die Liegenschaft verbindet historische Substanz mit bewährter Vermietungsstruktur: sämtliche 14 Wohnungen und 2 Gewerbeflächen sind langfristig belegt, die Nachfrage bleibt konstant hoch. Die Dachsanierung 2019 sowie regelmässige Unterhaltmassnahmen sichern den baulichen Standard und reduzieren das Investitionsrisiko erheblich. Als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes bietet das Objekt eine Kombination, die am Markt kaum mehr zu finden ist – Emotion, Standortstärke und Rendite in einem. Für Investoren, die Wert auf Bestand, Geschichte und Kontinuität legen, ist diese Immobilie keine Transaktion, sondern ein Generationenkauf.

VERKAUFSART

Das Gebäudeensemble wird als **Direktverkauf** angeboten.
Bei hoher Nachfrage behält sich der Eigentümer das Recht vor, das höchste Gebot zu wählen.

Distanzen



Bahnhof	533 m	12 min.	10 min.	7 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	82 m	2 min.	2 min.	4 min.
Primarschule	201 m	4 min.	4 min.	12 min.
Kantonsschule /	1.09 km	19 min.	13 min.	13 min.
Gymnasium Hochschule	49 m	2 min.	2 min.	1 min.
Geschäfte	49 m	1 min.	1 min.	4 min.
Post	139 m	3 min.	3 min.	3 min.
Bank	48 m	1 min.	1 min.	4 min.
Krankenhaus	1.41 km	23 min.	11 min.	9 min.
Restaurants	37 m	-	-	-
Park / Grünfläche	412 m	11 min.	11 min.	5 min.





AUF EINEN BLICK

Adresse:

Aarberggasse 12
Speichergasse 11
3011 Bern

Grundbuch-Nummer:

896

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

Stadtteil:

Bern 1
Altstadt
Rotes Quartier

Gemeinde:

Bern

Gebäudevolumen:

3800 m³

Total Nutzfläche:

869 m²

**Gebäude-
versicherungswert:**

CHF 5'515'500

Amtlicher Wert:

3'661'000

Lagebezeichnung:

Obere Altstadt,
Zone mit Planungspflicht,
Altstadtperimeter
BO.06

Denkmalpflege

Das Gebäude ist als
schützenswert eingestuft

Heizung:

Fernwärme

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Primarschule
- Kantonsschule
- Gymnasium
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Krankenhaus
- Arzt
- Natürliches Licht
- Gebaut auf ebenem Gelände
- Ebenerdiger Zugang

Dieses vielseitige Angebot bietet nicht nur ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten, sondern auch attraktive Geschäftsflächen für Einzelhandel oder gastronomische Zwecke.

Die durchdachte Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen macht diese Liegenschaft zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit im Herzen von Bern.

Die Liegenschaft wird als Gesamtportfolio zum Kauf angeboten.



NIEDERER

mobil in immobilien

Impressionen von Aussen



ZAHLEN & FAKTEN

Einwohner Stadt Bern
146'556 (Stand Mitte 2025)

Einwohner Agglomeration Bern
ca. 448'000 (Stand 2025)

Steuersätze (2025)
Kanton Bern: 2,975
Gemeinde Bern: 1,54

Höhenlage
Hauptbahnhof
541 Meter über Meer

Mehr Infos
www.bern.ch



NIEDERER
mobil in immobilien



Zugang



Zugang Aarberggasse



Zugang Speichergasse



Impressionen der Wohnungen





Küchenzeilen und Bäder



Speichergasse 11, Bern

Bezeichnung	Einzug	Vermietet	Nettomiete	Akonto	Total
1-Zimmerwohnung 1. OG links	04.11.1995	vermietet	500.00	200.00	700.00
1-Zimmerwohnung 1. OG rechts	01.02.2017	vermietet	592.00	200.00	792.00
1-Zimmerwohnung 2. OG links	01.03.2017	vermietet	780.00	200.00	980.00
1-Zimmerwohnung 2. OG rechts	16.04.2023	vermietet	994.00	70.00	1'064.00
1-Zimmerwohnung 3. OG links	01.03.2023	vermietet	988.00	80.00	1'068.00
1-Zimmerwohnung 3. OG rechts	16.01.2019	vermietet	720.00	140.00	860.00
1-Zimmerwohnung 4. OG links	01.10.2019	vermietet	918.00	125.00	1'043.00
1-Zimmerwohnung 4. OG rechts	01.09.2023	vermietet	656.00	125.00	781.00
Coiffeursalון Erdgeschoss	16.02.2017	vermietet	2'495.00	180.00	2'675.00
Total Monat			8'643.00	1'320.00	9'963.00
Total Jahr			103'716.00	15'840.00	119'556.00
Total Vermietet/Monat			8'643.00	1'320.00	9'963.00
Total Vermietet/Jahr			103'716.00	15'840.00	119'556.00

Aarbergergasse 12, Bern

Bezeichnung	Einzug	Vermietet	Nettomiete	Akonto	Total
2-Zimmerwohnung 1. OG	01.04.2022	vermietet	1'352.00	80.00	1'432.00
1-Zimmerwohnung 2. OG links	01.11.2023	vermietet	1'004.00	90.00	1'094.00
1-Zimmerwohnung 2. OG rechts	01.12.2024	vermietet	840.00	90.00	930.00
1-Zimmerwohnung 3. OG links	01.01.2022	vermietet	886.00	90.00	976.00
1-Zimmerwohnung 3. OG rechts	01.11.2025	vermietet	815.00	80.00	895.00
2-Zimmerwohnung 4. OG links	01.02.2009	vermietet	960.00	200.00	1'160.00
Ladenfläche Erdgeschoss	01.05.2021	vermietet	8'000.00	500.00	8'500.00
Total Monat			13'857.00	1'130.00	14'987.00
Total Jahr			166'284.00	13'560.00	179'844.00
Total Vermietet/Monat			13'857.00	1'130.00	14'987.00
Total Vermietet/Jahr			166'284.00	13'560.00	179'844.00

Total Liegenschaft Mieterspiegel per Stichtag 01.11.2025

	Nettomiete (CHF)	Akonto (CHF)	Total (CHF)
Vermietet - Total Monat	22'500.00	2'450.00	24'950.00
Vermietet - Total Jahr	270'000.00	29'400.00	299'400.00
Leerstand	0.00	0.00	0.00

Gewerbe
46.6%



Miete
53.4%

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

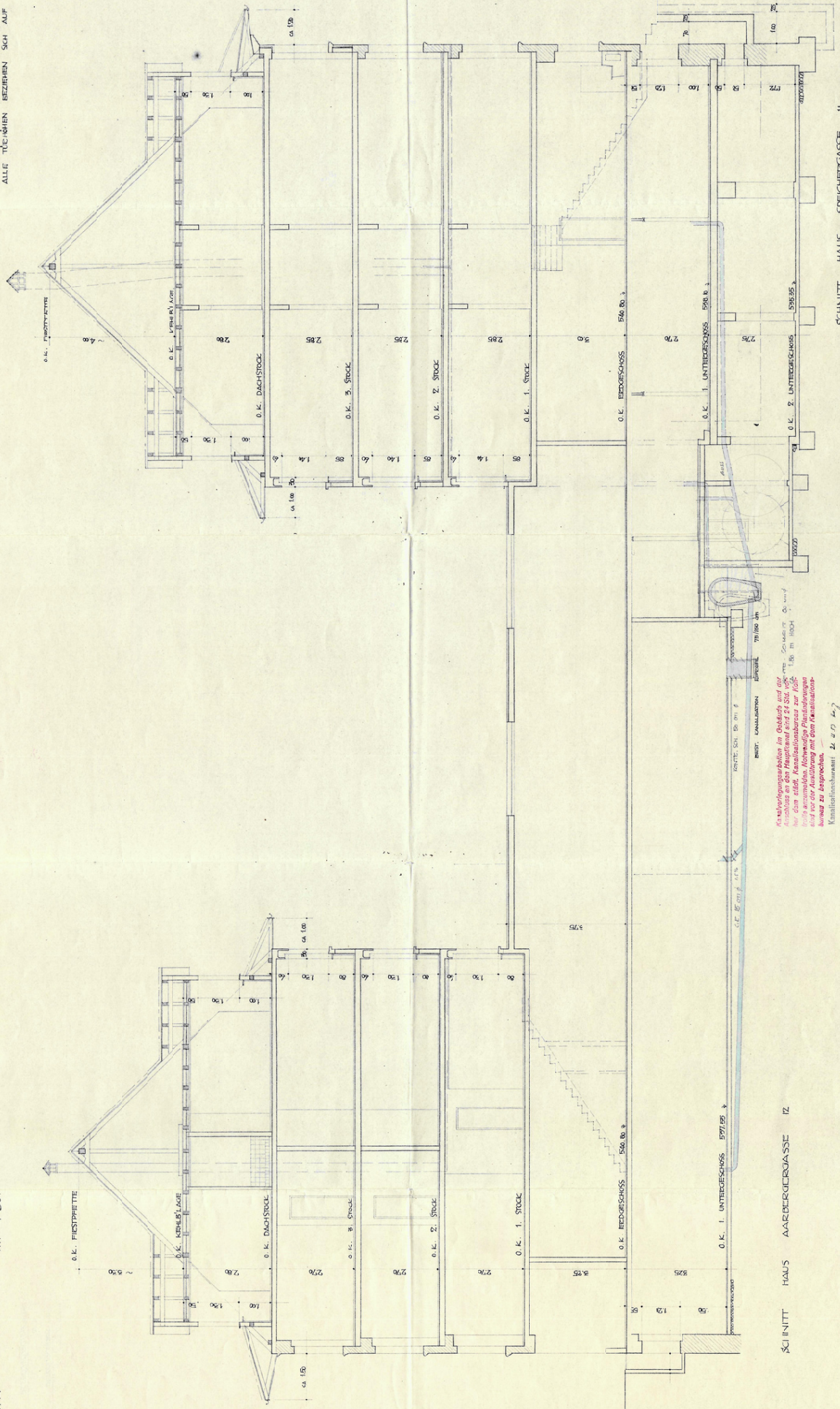


Grundstück-Nr	896
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH194676463548
Gemeinde (BFS-Nr.)	Bern (351)
Grundbuchkreis	1 - Altstadt
Fläche	214 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	28.10.2025

Auszugsnummer	14fe7af6-a906-43ed-a5e5-983ef2f35d64
Erstellungsdatum des Auszugs	06.11.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

NEURAU "MAXIM" AADREXTER - SPFICHGASSE
 PL. NR. 17
 M. 1:50

BEI DER ANWENDEUNG HAT ALLE MASSE ZU KONTELLIEREN
 DIE UNTERENHÄNDE UND FENSTERMASSE UND FÜR MASSE
 ALLE ÜBERGANG MASSE SIND EDWÄSSE
 ALLE TÜRÖFFNUNGEN BEZIEHEN SICH AUF ± 0



SCHNITT HAUS AABERBERGASSE 12

SCHNITT HAUS SPEICHERKASSE 11



INVESTIEREN MIT WEITBLICK

DENKMALSCHUTZ ALS CHANCE

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Aarberggasse und Speichergasse steht unter Denkmalschutz, was mehr als nur historischen Schutz und damit verbundene Auflagen bedeutet. Neben dem Erhalt des kulturellen Erbes bietet der Denkmalschutz finanzielle Abschreibungsvorteile. Eine Investition, die nicht nur Geschichte bewahrt, sondern auch langfristige Renditeaussichten schafft.





URHEBERRECHT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Unterlagen wurden durch die **Niederer AG mobil in immobilien** erstellt und sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veränderung, Vervielfältigung – ob auszugsweise oder vollständig – sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der **Niederer AG mobil in immobilien** untersagt. Die enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr. Dieses Dokument entfaltet im Rahmen eines Kaufvertrags oder bei der Eintragung im Grundbuchamt keinerlei rechtliche Wirkung. Bei einem Verkauf durch private Vermittlungspersonen werden weder vom Verkäufer noch von der **Niederer AG mobil in immobilien** Maklerprovisionen oder sonstige Kosten übernommen.



NIEDERER
mobil in immobilien

Niederer mobil in immobilien
Unterdorfstrasse 5
3072 Ostermündigen
www.niederer.com

Fachverantwortung:



Roger Niederer
CEO
Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com



Andreas Ramseier
CMO
Tel. +41 31 340 55 19
andreas.ramseier@niederer.com

Dieses Dossier wurde
für Sie erstellt durch:



Tristan Morhardt
Vermarkter
Tel. +41 31 340 55 79
tristan.morhardt@niederer.com



NIEDERER

mobil in immobilien