

Veröffentlicht von  **Dein** IMMO|CENTER



Marktbericht

Zwangsversteigerungen Schweiz

Jahr 2022

Inhaltsverzeichnis

Kernerkenntnisse zusammengefasst.....	1
Datengrundlage.....	2
Gesamtentwicklung in Zahlen.....	3
Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen	4
Versteigerungsvolumen	6
Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp	6
Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie.....	8
Über Uns.....	11
Ihre Ansprechpartner.....	11

Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2022 fanden **622 Zwangsversteigerungen** in der Schweiz statt. Damit **sank die Anzahl um 27 %** im Vergleich zum **Vorjahr**. Besonders groß war der Rückgang in den Kantonen St. Gallen (70 %), Neuenburg (62 %) und Jura (50 %). Allerdings sind beide Halbjahre 2022 mit dem 2. Halbjahr 2021 vergleichbar, was darauf hindeutet, dass Anfang 2021 überdurchschnittlich viele Versteigerungen stattfanden (Nachholtermine aus dem Corona-Winter).
- Die **Monate mit den meisten Zwangsversteigerungsterminen waren** Mai (87) und Juni (71) sowie die Herbstmonate Oktober (73) und November (78). Im Juli (24) und August (16) fanden aufgrund der Ferienzeit die wenigsten Zwangsversteigerungen statt. Auch der Januar war mit 27 Terminen ein eher ruhiger Monat.
- Besonders im **Südwesten** (Kantone Tessin, Wallis, Waadt) fanden **viele Zwangsversteigerungen** (ZVGs) statt. Die Kantone Bern (71), Zürich (29), Genf (20) und Basel (11) liegen im Mittelfeld hinsichtlich der absoluten Anzahl von Zwangsversteigerungen:

Kanton	ZVGs	Kanton	ZVGs	Kanton	ZVGs
Tessin	146	Jura	12	Basel-Stadt	5
Wallis	89	Glarus	11	Schaffhausen	4
Waadt	85	Neuenburg	10	Nidwalden	2
Bern	71	Luzern	9	Zug	1
Zürich	29	St. Gallen	8	Uri	1
Solothurn	26	Thurgau	7	Obwalden	1
Freiburg	22	Schwyz	7	Appenzell Innerrhoden	0
Genf	20	Basel-Landschaft	6		
Graubünden	18	Appenzell Ausserrhoden	6		

Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Schweiz nach Kanton im Jahr 2022

- **Eigentumswohnungen und Wohnhäuser** machten zusammen etwa **zwei Drittel** aller Zwangsversteigerungen aus.
- Das **Gesamtvolumen** der Zwangsversteigerungen nach dem **Verkehrswert** (betriebsamtliche Schätzung) betrug **744 Mio. CHF**. Damit sank das Versteigerungsvolumen deutlich um 18 % im Vergleich zum Vorjahr (904 Mio. CHF).
- **Mehrfamilienhäuser** waren mit 8.97 Mio. CHF mit Abstand der durchschnittlich **teuerste Objekttyp**, gefolgt von Wohn-/Geschäftshäusern (3.92 Mio. CHF), Villen (3.85 Mio. CHF), Gewerbeobjekten (1.45 Mio. CHF), Wohnhäusern (903 Tsd. CHF), Eigentumswohnungen (674 Tsd. CHF) und Liegenschaften (451 Tsd. CHF).
- **83 % aller Eigentumswohnungen** und **75% aller Wohnhäuser** wiesen einen Verkehrswert **unter 1 Mio. CHF** auf.
- **Eigentumswohnungen** waren in den Kantonen **Genf, Schwyz** und **Zug** im Durchschnitt **am teuersten**, während Wohnhäuser in den Kantonen Graubünden und Luzern im Durchschnitt den höchsten Verkehrswert aufwiesen.
- Eine Liste aller für die Auswertungen in diesem Marktbericht herangezogenen Objekte ist auf Anfrage erhältlich.

Datengrundlage

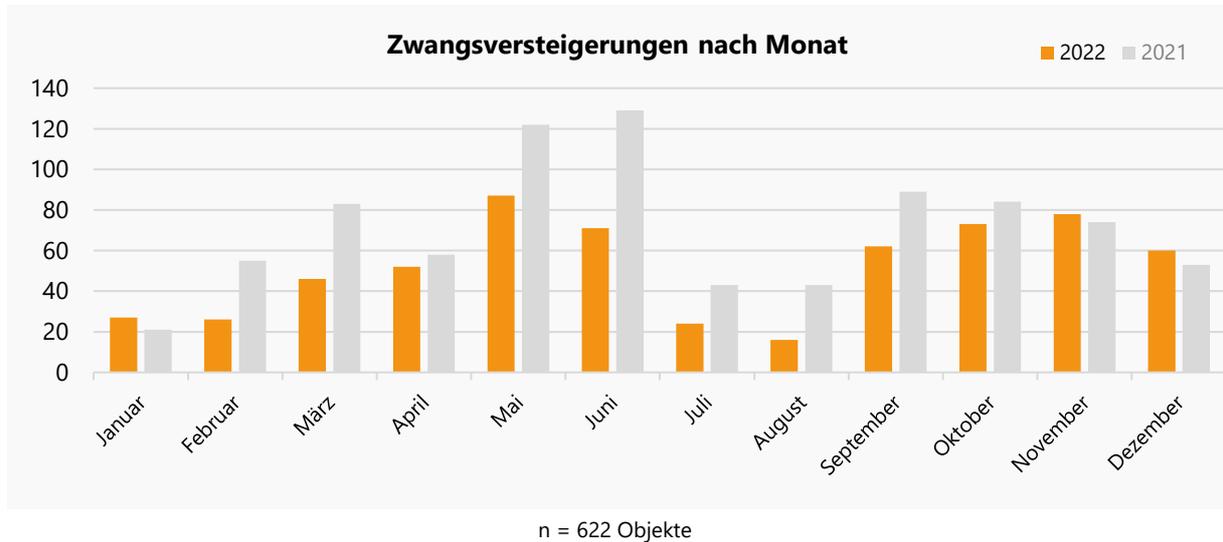
Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter, dem führenden Online-Portal für Zwangsversteigerungen in der Schweiz. Datengrundlage bildeten dabei alle von schweizerischen Betreibungsämtern terminierten Zwangsversteigerungen im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022. Diese wurden durch tägliche Abrufe der Webseiten der Betreibungsämter der 26 Kantone sowie dem schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) zusammengetragen. Nach Veröffentlichung aufgehobene Zwangsversteigerungen wurden demnach in die Auswertungen einbezogen.

Da einige wenige Betreibungsämter Zwangsversteigerungen nicht online publizieren, konnten nicht alle Zwangsversteigerungen erfasst werden. Diese Zahl nicht erfasster Zwangsversteigerungen ist allerdings nach unserer Einschätzung vernachlässigbar klein.

Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene Auswertungen durchgeführt. Preisbezogene Auswertungen wurden auf Grundlage des angesetzten Verkehrswertes (betreibungsamtliche Schätzung) durchgeführt.

Gesamtentwicklung in Zahlen

Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Schweiz schwankte im Jahresverlauf deutlich. Im Jahr 2022 fanden im Monatsdurchschnitt rund 52 Zwangsversteigerungen statt. Besonders in den Monaten Mai (87 Termine) und November (78 Termine) wurden überdurchschnittlich viele Versteigerungen angesetzt, während im August (16 Termine) und Juli (24 Termine) am wenigsten Versteigerungen stattfanden.

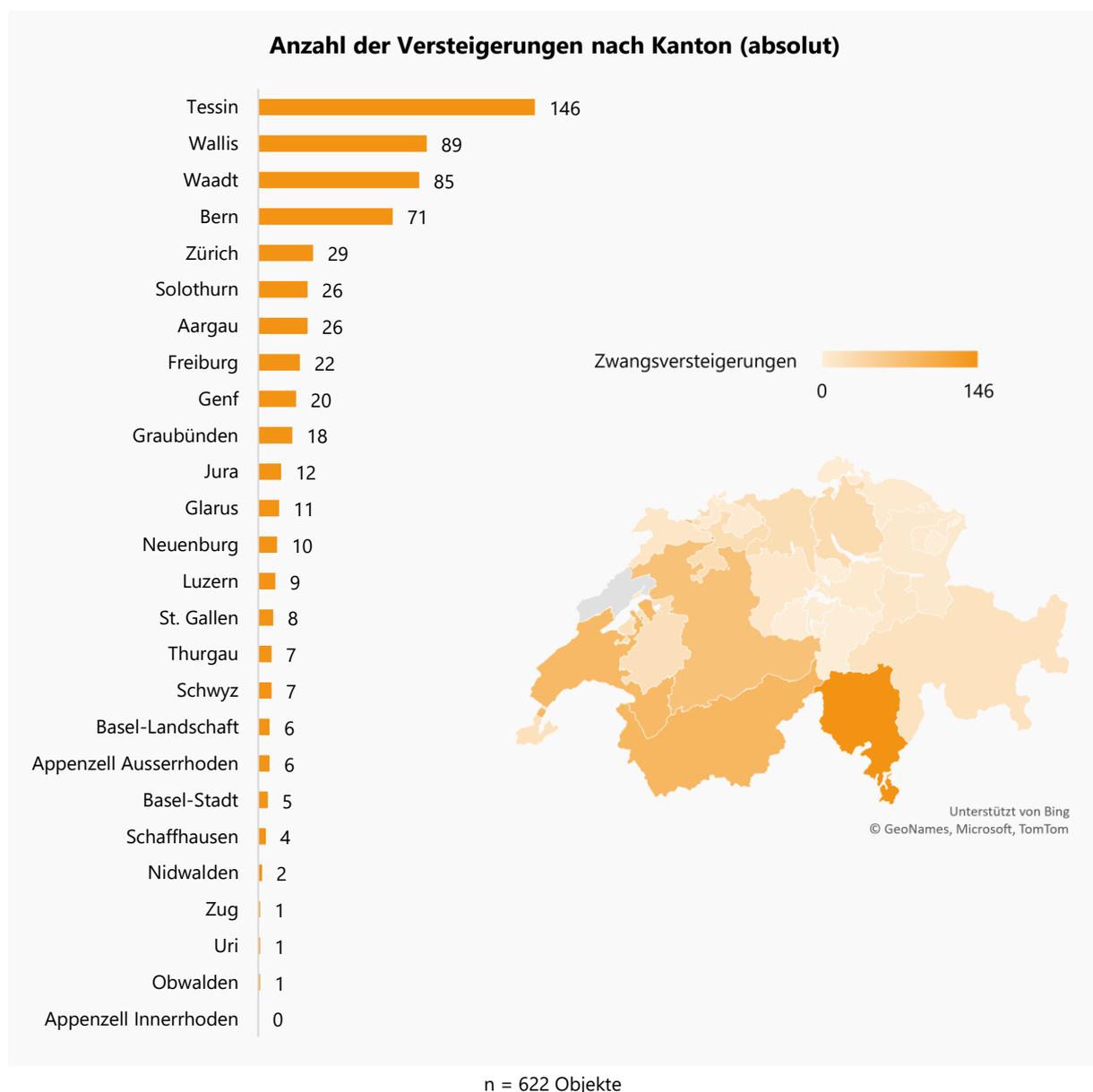


Im Vergleich zum Vorjahr 2021 wurden im Jahr 2022 deutlich weniger Zwangsversteigerungen durchgeführt, die Anzahl sank um rund 27 %. Besonders gewichtig war der Rückgang in den Kantonen St. Gallen (70 %), Neuenburg (62 %) und Jura (50 %). Über die letzten vier Halbjahre hinweg ist zu beobachten, dass besonders im 1. Halbjahr 2021 überdurchschnittlich viele Zwangsversteigerungen stattfanden (Nachholtermine aus dem Corona-Winter). Die beiden Halbjahre des Jahres 2022 sind eher mit dem 2. Halbjahr 2021 vergleichbar.

Halbjahr	Anzahl	Monatsdurchschnitt
1. Halbjahr 2021	468	78
2. Halbjahr 2021	386	64
1. Halbjahr 2022	309	52
2. Halbjahr 2022	313	52

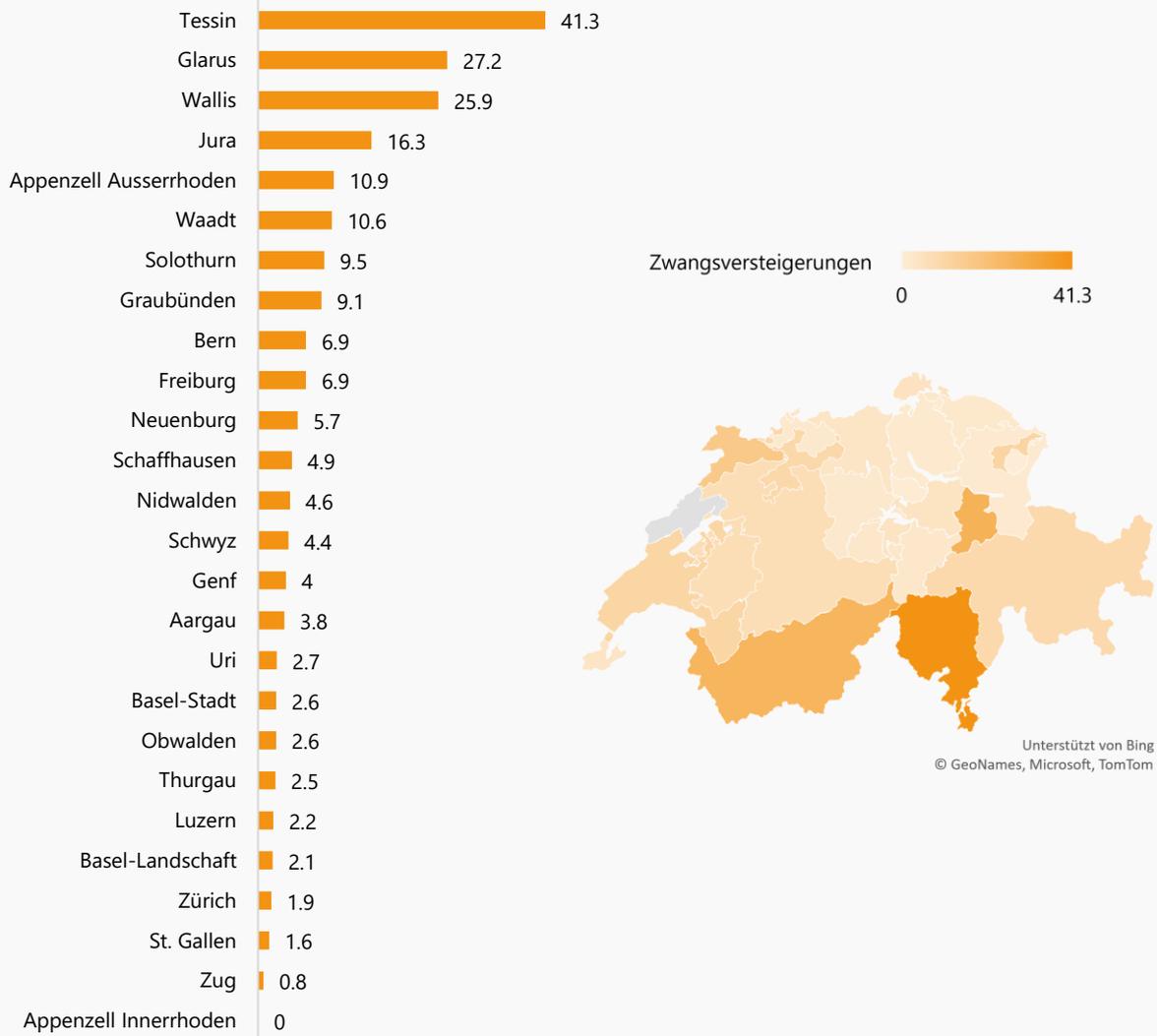
Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen

Im Jahr 2022 fanden besonders in Kantonen im Südwesten viele Zwangsversteigerungen statt. Die Kantone Tessin (146 Objekte) und Wallis (89 Objekte) führen die Rangliste hierbei an, gefolgt von Waadt (85 Objekte) und Bern (71 Objekte). Schlusslicht der Kantone mit veröffentlichten Versteigerungen bilden Obwalden, Uri und Zug mit je einer Zwangsversteigerung.



Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100,000 Einwohner. Wie im absoluten Vergleich führt Tessin mit 41.3 Objekten je 100,000 Einwohnern die Rangliste deutlich an. Allerdings belegt der Kanton Glarus anders als bei der Betrachtung der absoluten Zahlen mit 27.2 Objekten den zweiten Platz, gefolgt von Wallis. Insgesamt ist auch hier eine Tendenz zu den südlichen Kantonen zu beobachten. Die städtischen Kantone Bern und Zürich sind in dieser Darstellung aufgrund ihrer hohen Einwohnerzahl weiter abgeschlagen, obwohl sie in der absoluten Zahl an Versteigerungen deutlich höher platziert waren.

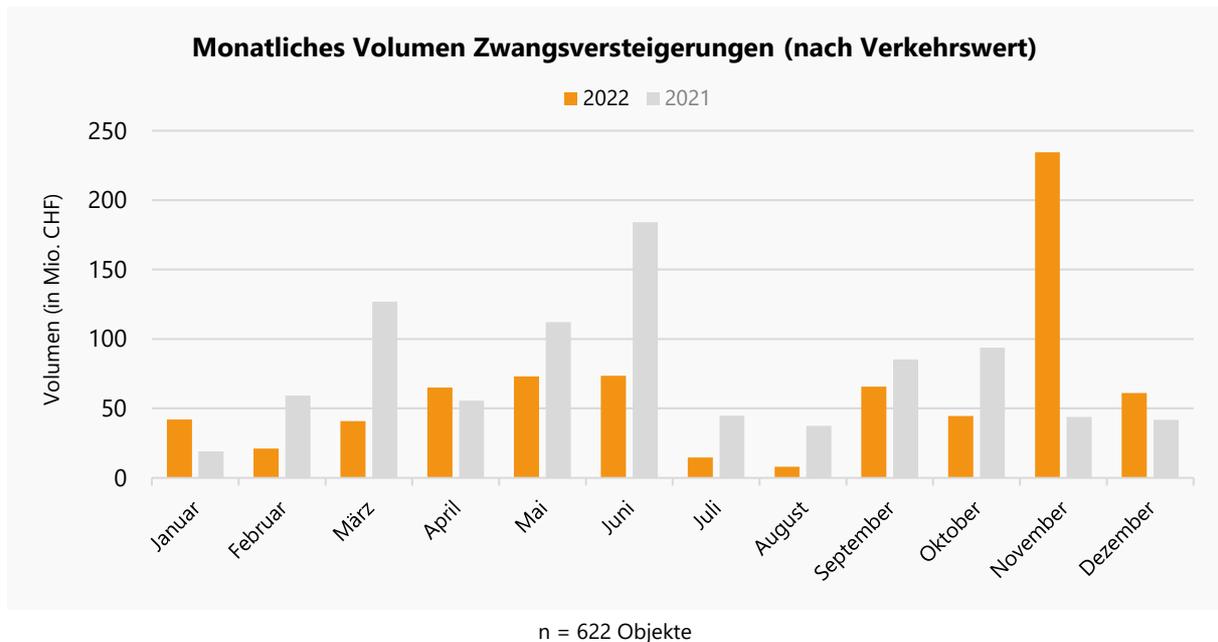
Anzahl der Versteigerungen nach Kanton (je 100,000 Einwohner)



n = 622 Objekte

Versteigerungsvolumen

Das monatliche Volumen der Zwangsversteigerungen basierend auf den Verkehrswerten im Jahr 2022 verhält sich meist ähnlich zur Anzahl an Versteigerungsterminen. Es ist allerdings zu beobachten, dass das Volumen der Zwangsversteigerungen im November mit Abstand am höchsten lag gegenüber den anderen Monaten des Jahres. Das Gesamtvolumen der Zwangsversteigerungen im Jahr 2022 lag bei 744.2 Mio. CHF. Damit sank das Volumen deutlich im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 %, in der es 904.3 Mio. CHF betrug.



Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Wohnhäuser (210 Objekte) sowie Eigentumswohnungen (186 Objekte) machten im Jahr 2022 rund 64 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren damit die mit Abstand am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Liegenschaften (116 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte relativ gleichmäßig auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der sonstigen Objekte und Wohn-/Geschäftshäuser am geringsten war.

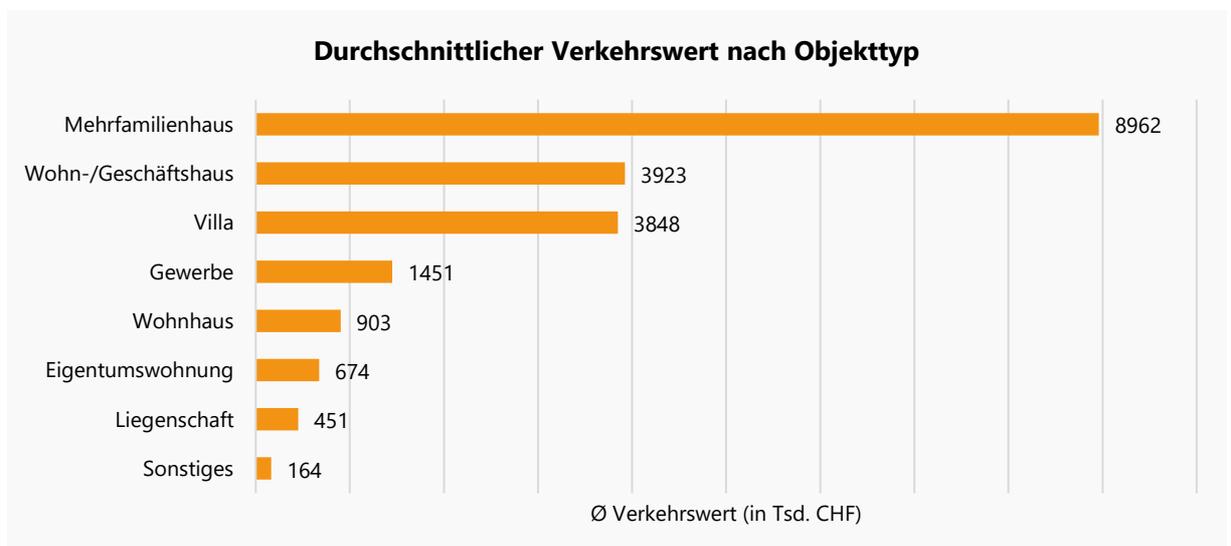


Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Demnach entfiel auf Mehrfamilienhäuser trotz deren geringen zahlenmäßigen Aufkommens der größte Anteil des Gesamtvolumens (rd. 188.2 Mio. CHF). Der zweitgrößte Anteil entfiel auf Wohnhäuser (rd. 186 Mio. CHF), gefolgt von Eigentumswohnungen (rd. 122.6 Mio. CHF). Den geringsten Anteil am Gesamtvolumen machten sonstige Objekte aus.



n = 622 Objekte

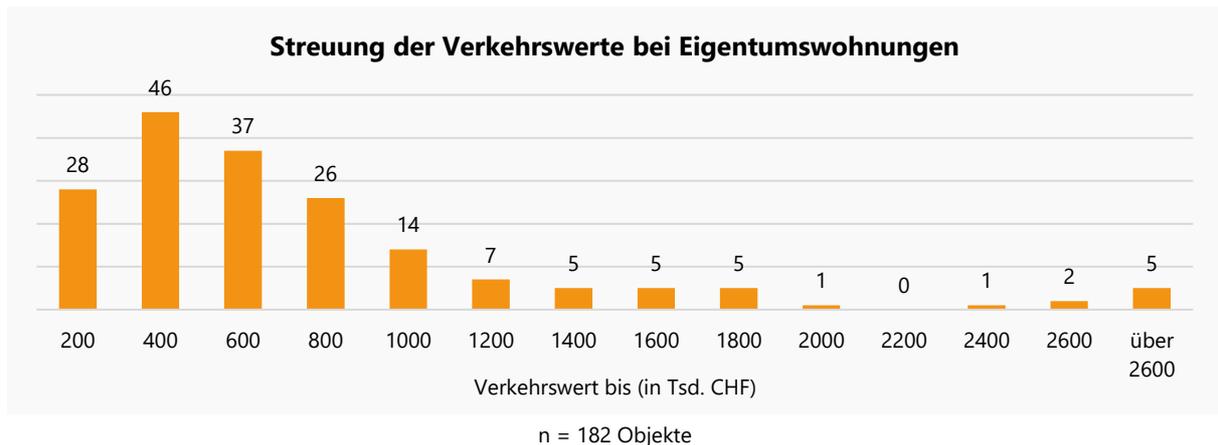
Besonders die Unterschiede der zahlenmäßig weniger vertretenen Objekttypen werden beim Betrachten des durchschnittlichen Verkehrswertes nach Objekttyp klarer. Mit großem Abstand wiesen Mehrfamilienhäuser durchschnittlich den höchsten Verkehrswert auf (rd. 8.96 Mio. CHF), was sich in der vorigen Auswertung bereits an deren Anteil am Gesamtvolumen zeigte. Gefolgt werden diese von Wohn- und Geschäftshäusern (rd. 3.9 Mio. CHF) und Villen (rd. 3.85 Mio. CHF). Eigentumswohnungen und Wohnhäuser waren zwar zahlenmäßig stark vertreten, aber ihr Verkehrswert lag im Durchschnitt unter dem anderer Objekttypen. Der durchschnittliche Verkehrswert von Liegenschaften lag noch tiefer.



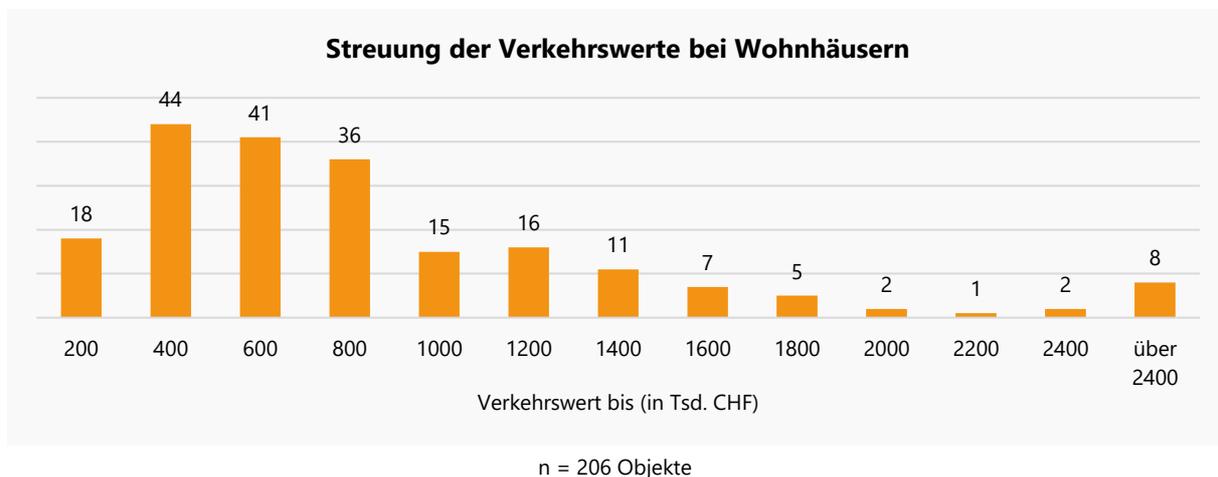
n = 622 Objekte

Verteilung der Verkehrswerte nach Objektkategorie und Regionen

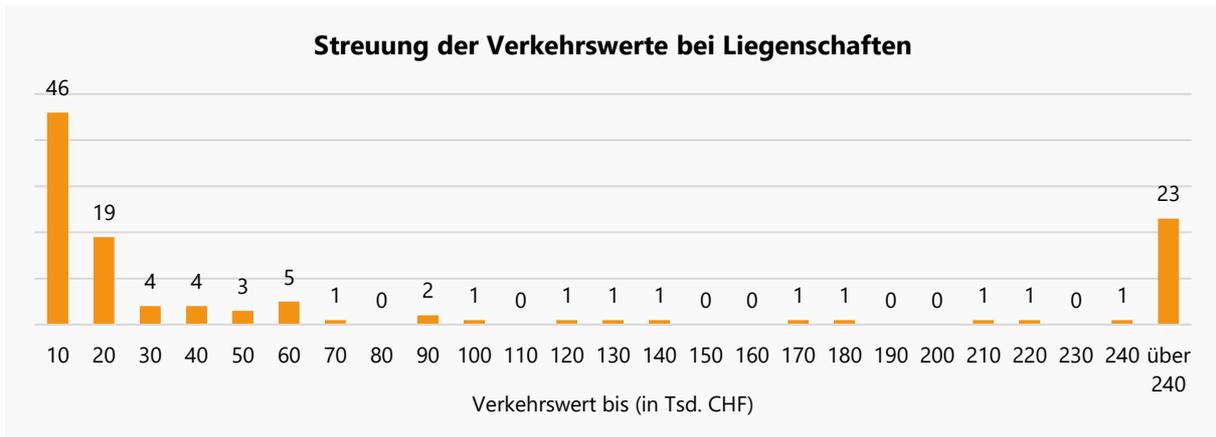
Für Objekttypen mit hohem zahlenmäßigem Aufkommen lässt sich die Streuung der Verkehrswerte aussagekräftig visualisieren. Objekte ohne veröffentlichten Verkehrswert sind nicht in die Auswertung einbezogen. Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 1,000,000 CHF zu beobachten, wobei im Bereich bis 600,000 CHF rund 61 % aller Objekte angesiedelt waren. In darüber liegenden Preisklassen war hingegen nur der Verkehrswert weniger Eigentumswohnungen zu verorten.



Bei Wohnhäusern ließ sich eine Häufung im Preisbereich zwischen 400,000 und 800,000 CHF feststellen, hier waren rd. 59 % aller Objekte zu verorten. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen waren verhältnismäßig weniger Wohnhäuser im Preisbereich unter 200,000 CHF angesiedelt.

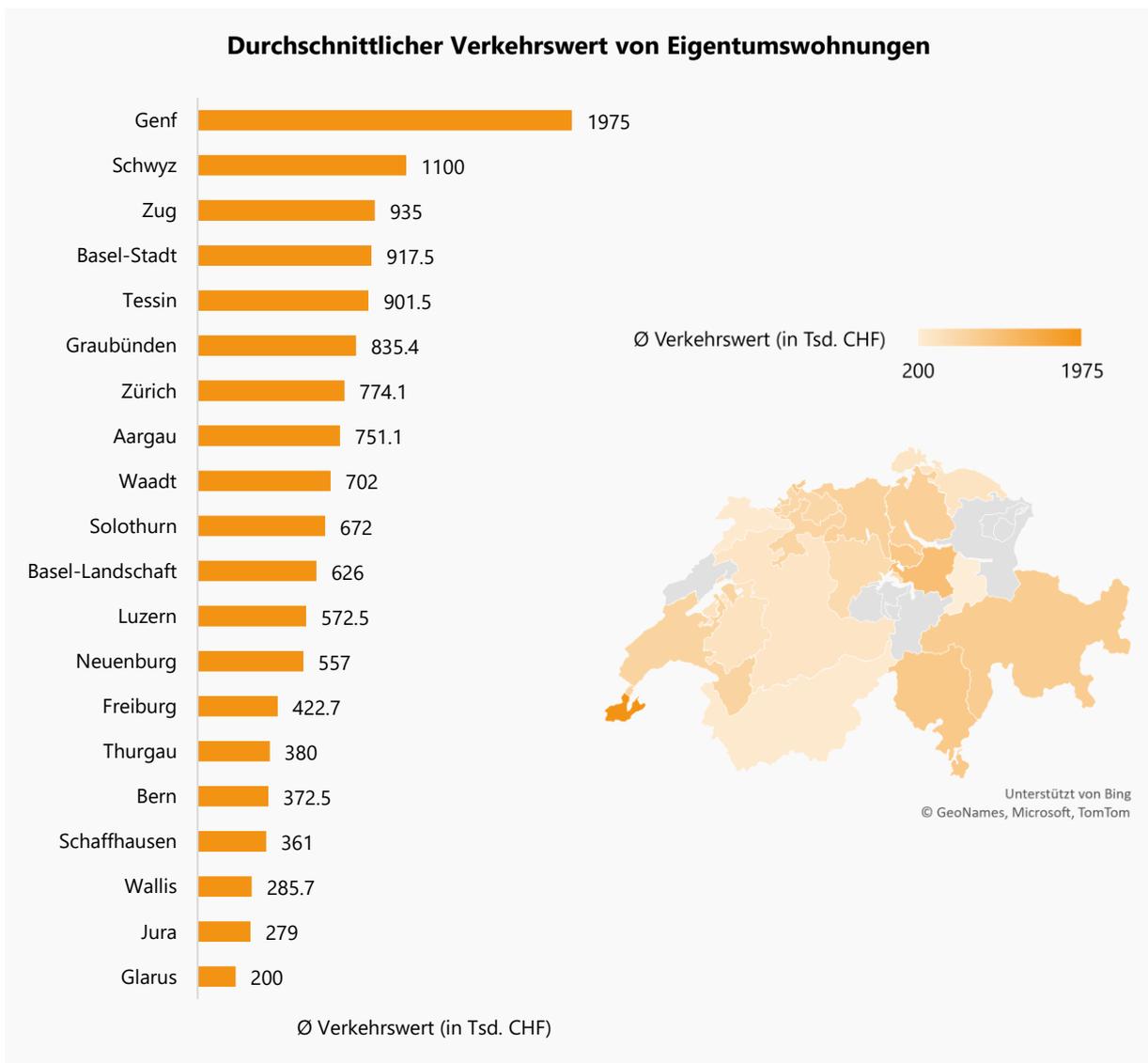


Bei Liegenschaften ließ sich eine starke Häufung im niedrigen Preisniveau bis 20,000 CHF feststellen. Aber auch Liegenschaften mit Verkehrswerten über 240,000 CHF wurden zur Versteigerung angesetzt, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war. Dies ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere bei Liegenschaften große objektspezifische Unterschiede hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe, Bebauung und weiteren Kriterien bestehen können. Bei allen weiteren Objekttypen war die Anzahl zu gering, um bezüglich der Streuung der Verkehrswerte aussagekräftige Auswertungen zu erhalten.



n = 116 Objekte

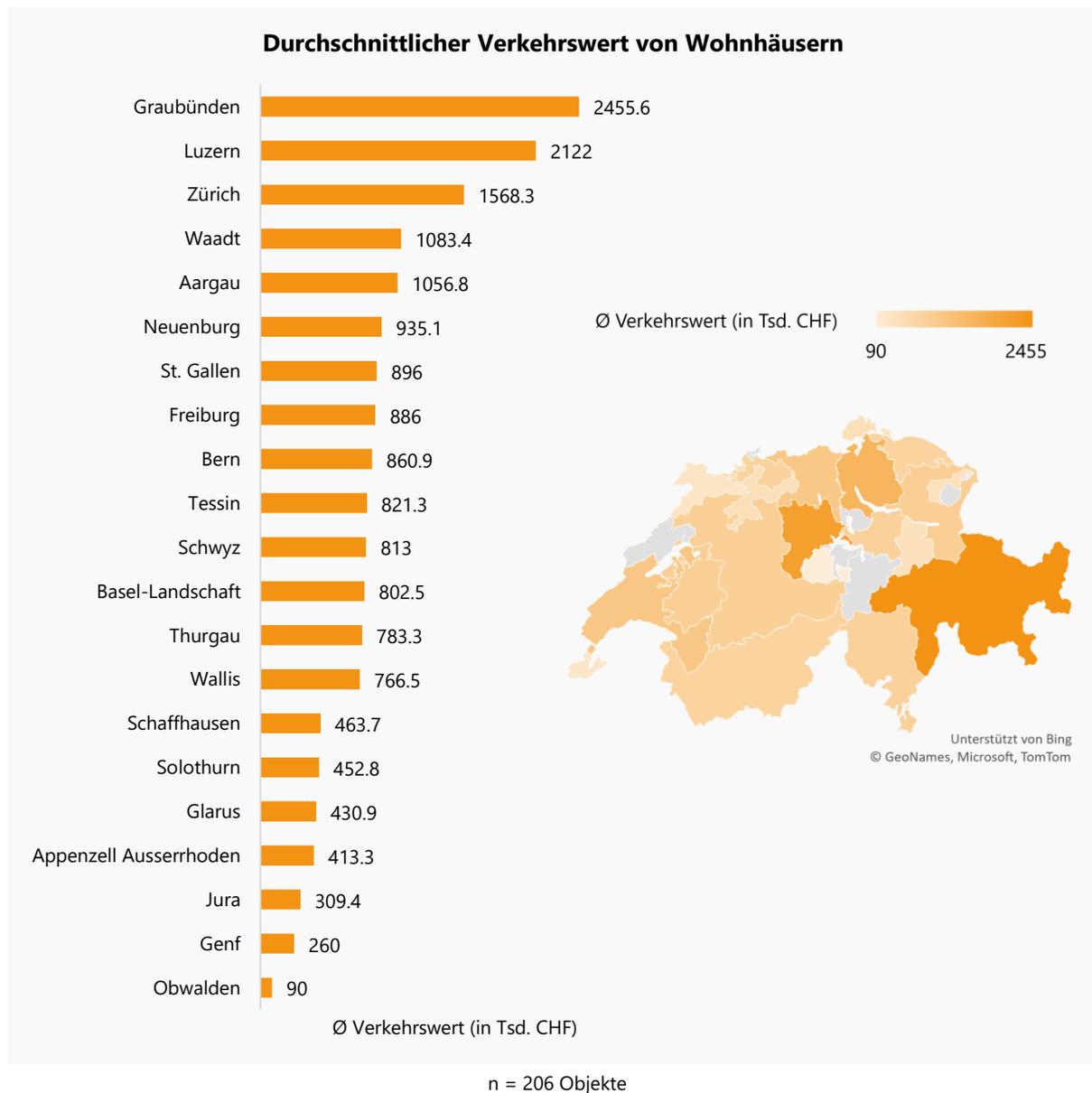
Die durchschnittlichen Preise für Objekttypen lassen sich zudem regional aufgliedern. In nachfolgender Grafik sind die durchschnittlichen Verkehrswerte für Eigentumswohnungen nach Kantonen dargestellt. Die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte wiesen Genf, Schwyz und Zug auf, während in den Kantonen Jura und Glarus die niedrigsten Verkehrswerte aufgerufen wurden.



Ø Verkehrswert (in Tsd. CHF)

n = 182 Objekte

Bei Wohnhäusern wurden in Graubünden die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte erreicht (rd. 2,455,600 CHF), gefolgt vom Kanton Luzern (rd. 2,122,000 CHF). Am niedrigsten lagen die Verkehrswerte von Wohnhäusern durchschnittlich in den Kantonen Jura (rd. 90,000 CHF) und Genf (rd. 260,000 CHF).



Insgesamt ist besonders bei der regionalen Verteilung von Preisen nach Objekttyp zu beachten, dass in manchen Kantonen nur wenige Objekte eines Typs versteigert wurden. Dadurch kann der Durchschnittspreis verzerrt werden. Für weitere Objekttypen wurde daher keine regionale Aufschlüsselung vorgenommen, da die Gesamtzahl dieser Objekttypen zu niedrig für ein aussagekräftiges Ergebnis war.

Über Uns

nDimensions Technology GmbH



Dein-ImmoCenter wurde 2019 von Thomas Mahn, CFA und Sanyog Yadav, CFA gegründet. Heute ist es die führende Informations-Plattform für Zwangsversteigerungen. Dein-ImmoCenter sammelt täglich alle Daten von veröffentlichten Zwangsversteigerungen in der Schweiz sowie in Österreich und Deutschland. Darüber hinaus analysiert die Plattform mit modernsten IT-Methoden den deutschen Immobilienmarkt und kann so ein detailliertes Bild über Immobilienkaufpreise, Mietniveaus, Bevölkerungsentwicklung etc. anbieten.

Nachhaltig zu handeln ist Dein-ImmoCenter ein wichtiges Anliegen. Als offizieller Partner von Eden Reforestation Projects finanzierte Dein-ImmoCenter seit dem Jahr 2021 die Pflanzung von über 13.000 Bäumen ([Link zum Profil](#)). Darüber hinaus setzt sich Dein-ImmoCenter auf mit gesellschaftlichen Spenden, u.a. an die Kinderrechtsorganisation Save the Children, ein.

Ihre Ansprechpartner



Thomas Mahn, CFA

E-Mail: tmahn@dein-immocenter



Sanyog Yadav, CFA

E-Mail: syadav@dein-immocenter.de



Sascha Kipper

E-Mail: skipper@dein-immocenter.de

Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH
Oberrammenauer Str. 6b
01877 Rammenau
Deutschland

E-Mail: info@dein-immocenter.ch

Registergericht: Amtsgericht Dresden
Registernummer: HRB 42912

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav

© 2023

Weiterführende Informationen:

Schweiz: <https://dein-immocenter.ch>
Deutschland: <https://dein-immocenter.de>
Österreich: <https://dein-immocenter.at>

ZVG-Daten: <https://zvg-daten.net>