

Veröffentlicht von



**Marktbericht**

# **Zwangsversteigerungen Schweiz**

**Gesamtjahr 2023**

## **Inhaltsverzeichnis**

Kernerkenntnisse zusammengefasst .....	2
Datengrundlage .....	3
Gesamtentwicklung in Zahlen .....	4
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

# Marktbericht Zwangsversteigerungen Schweiz 2023

## Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2023 fanden **644 Zwangsversteigerungen** in der Schweiz statt. Damit **stieg die Anzahl nur leicht (+ 3,5 %)** im Vergleich zum **Vorjahr**.
- Die Monate mit den **meisten** neuen **Zwangsversteigerungen sind März** (79 Termine und **Juni** (79 Termine). Im Juli (33 Termine) und August (32 Termine) fanden allerdings deutlich weniger Termine statt.
- Besonders im **Südwesten** (Kantone Tessin, Wallis, Waadt) fanden **viele Zwangsversteigerungen** statt. Die höchste Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100,000 Einwohner wies ebenfalls Tessin auf (38.2 Termine), gefolgt von Wallis (24.1 Termine).
- **Eigentumswohnungen** und **Wohnhäuser** machten zusammen etwa **zwei Drittel** aller Zwangsversteigerungen aus.
- Das **Gesamtvolumen** der Zwangsversteigerungen nach dem **Verkehrswert** (betreibungsamtliche Schätzung) betrug **rd. 560.7 Mio. CHF**. Damit sank das Versteigerungsvolumen deutlich um rd. 25 % im Vergleich zum Vorjahr (744.2 Mio. CHF).
- **Villen** waren mit **rd. 5.1 Mio. CHF** mit Abstand der durchschnittlich **teuerste Objekttyp**, gefolgt von Wohn-/Geschäftshäusern (rd. 1.9 Mio. CHF), Mehrfamilienhäusern (rd. 1.6 Mio. CHF), Gewerbeobjekten (rd. 1.1 Mio. CHF), Wohnhäusern (rd. 1.0 Mio. CHF), Eigentumswohnungen (rd. 742 Tsd. CHF) und Liegenschaften (rd. 150 Tsd. CHF).
- In den Kantonen **Zürich, Genf** und **Thurgau** waren **Eigentumswohnungen** im Durchschnitt **am teuersten**, während Wohnhäuser in den Kantonen Waadt, Zürich und Genf im Durchschnitt den höchsten Verkehrswert aufwiesen.

## **Datengrundlage**

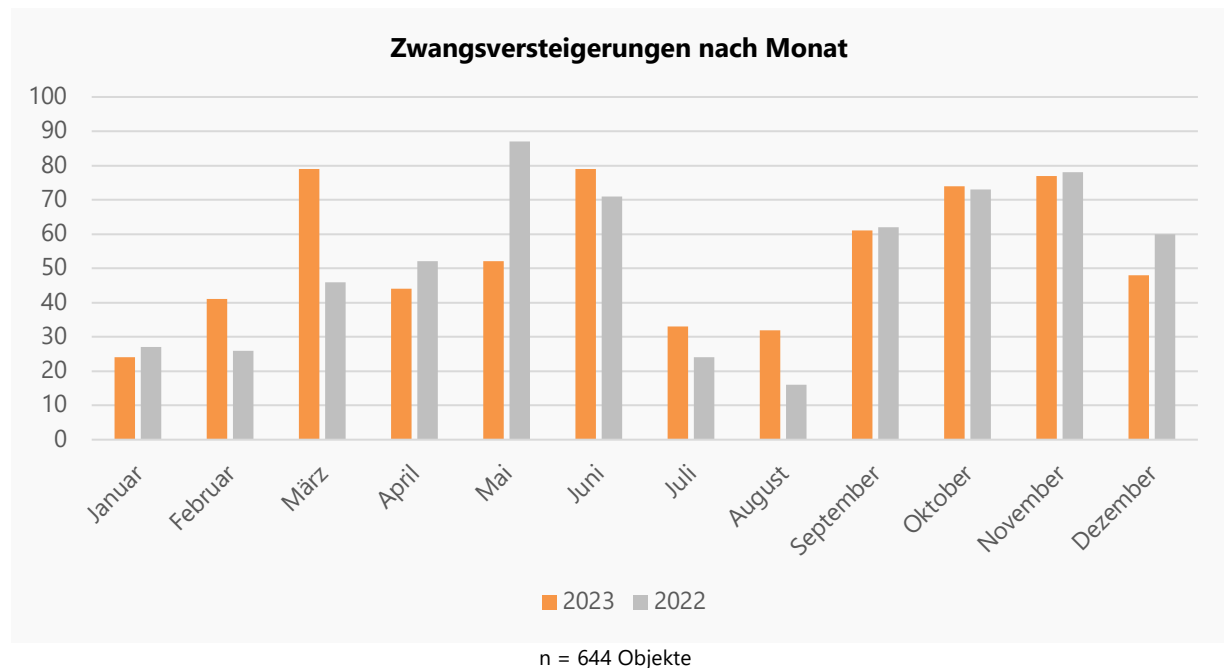
Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter, dem führenden Online-Portal für Zwangsversteigerungen in der Schweiz. Datengrundlage bildeten dabei alle von schweizerischen Betreibungsämtern terminierten Zwangsversteigerungen im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023. Diese 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 folgenden Auswertungen einbezogen. Die Liste aller für die Auswertungen in diesem Marktbericht herangezogenen Objekte ist auf Anfrage erhältlich.

Da einige wenige Betreibungsämter Zwangsversteigerungen nicht online publizieren konnten nicht alle Zwangsversteigerungen erfasst werden. Diese Zahl nicht erfasster Zwangsversteigerungen ist allerdings der Einschätzung von Dein-ImmoCenter nach vernachlässigbar klein.

Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene, zum Beispiel monatliche, 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 deutlich. Im Jahr 2023 fanden im Monatsdurchschnitt rund 54 Zwangsversteigerungen statt. Besonders in den Monaten März (79 Termine) und Juni (79 Termine) wurden überdurchschnittlich viele Versteigerungen angesetzt, während im Januar (24 Termine) und August (32 Termine) am wenigsten Versteigerungen stattfanden.



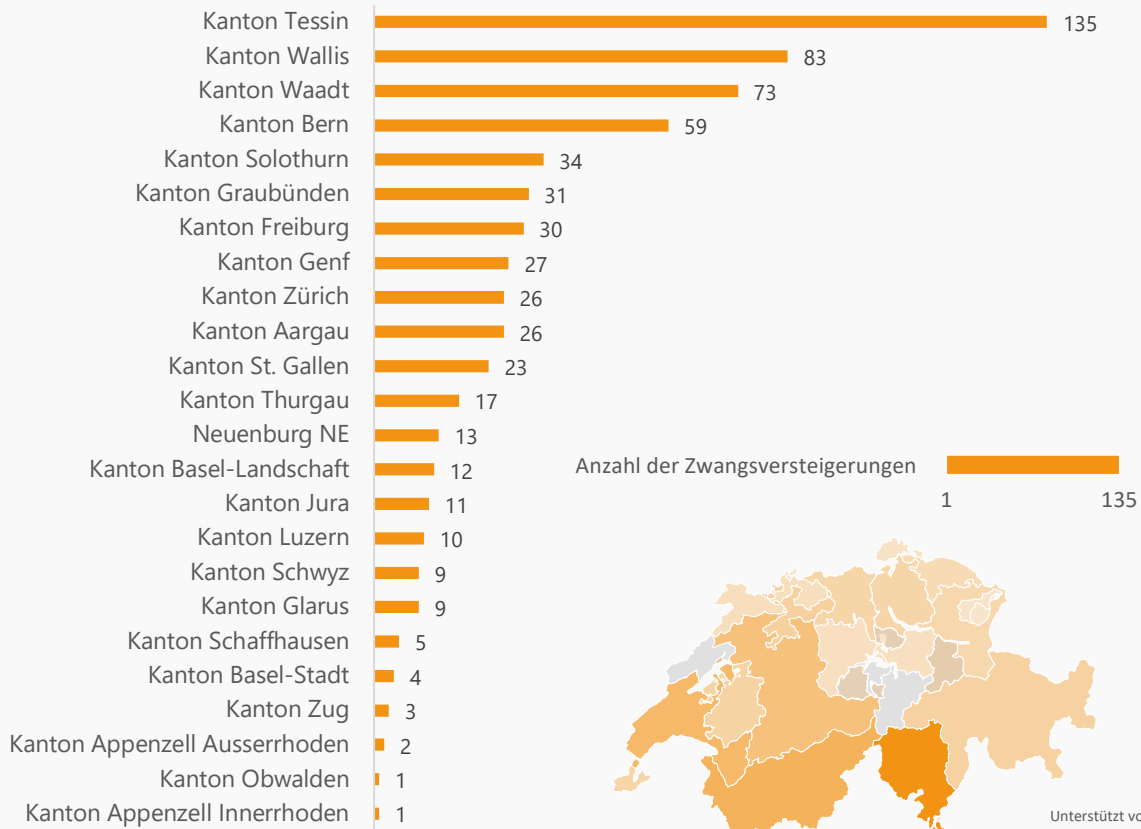
Im Vergleich zum Vorjahr 2022 wurden im Jahr 2023 etwa gleich viele Zwangsversteigerungen durchgeführt

## Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen

Im Jahr 2023 fanden besonders in Kantonen im Südwesten viele Zwangsversteigerungen statt. Die Kantone Tessin (135 Objekte) und Wallis (83 Objekte) führen die Rangliste hierbei an, gefolgt von Waadt (73 Objekte) und Bern (59 Objekte). Schlusslicht der Kantone mit veröffentlichten Versteigerungen bilden Obwalden, Appenzell Innerhoden mit je einer Zwangsversteigerung.

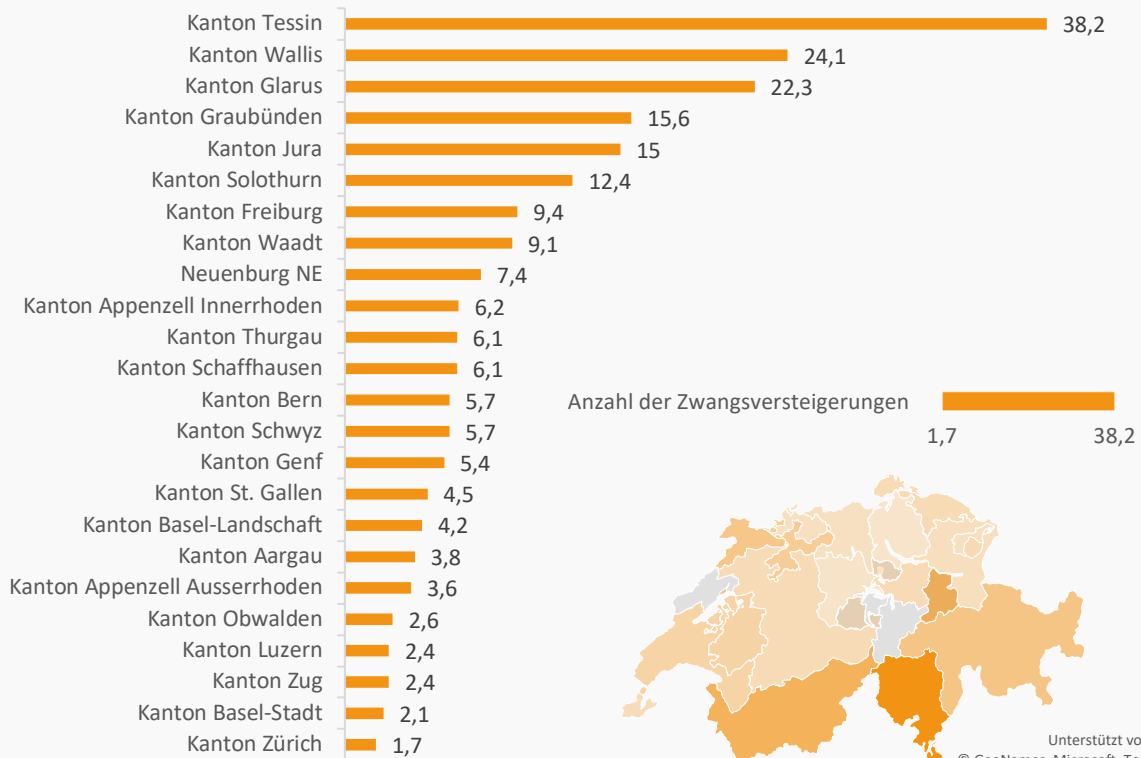
Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100,000 Einwohner. Wie im absoluten Vergleich führt Tessin mit 38.2 Objekten je 100,000 Einwohnern die Rangliste deutlich an. Allerdings belegt der Kanton Wallis anders als bei der Betrachtung der absoluten Zahlen mit 24.1 Objekten den zweiten Platz, gefolgt von Glarus. 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.

### Zwangsversteigerungen nach Kanton (absolut)



n = 644 Objekte

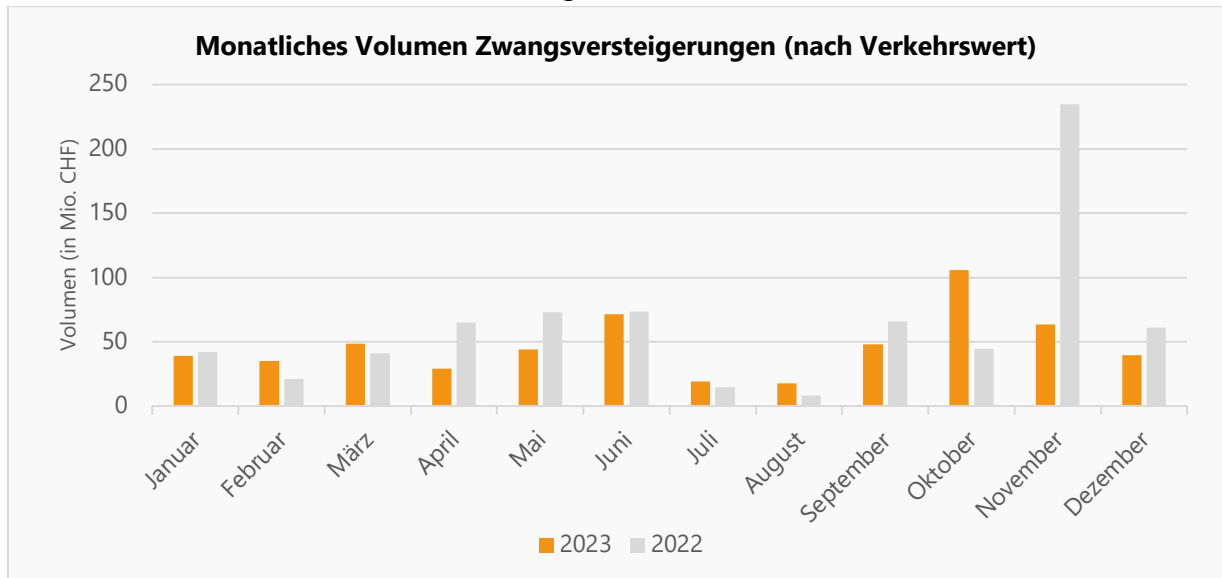
### Anzahl der Zwangsversteigerungen (je 100.000 Einwohner)



n = 644 Objekte

## Versteigerungsvolumen

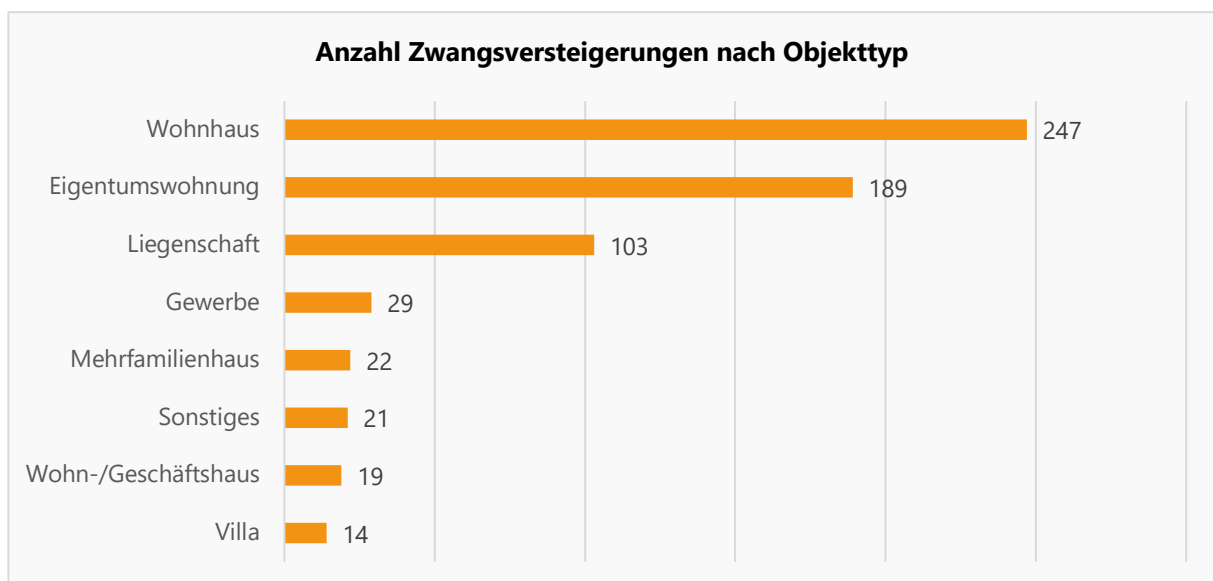
Das monatliche Volumen der Zwangsversteigerungen basierend auf den Verkehrswerten im Jahr 2023 verhält sich meist ähnlich zur Anzahl an Versteigerungsterminen. Es ist allerdings zu beobachten, dass das Volumen der Zwangsversteigerungen im Oktober mit Abstand höher lag als in den anderen Monaten des Jahres. Das Gesamtvolumen der Zwangsversteigerungen im Jahr 2023 lag bei rd. 560.7 Mio. CHF. Damit sank das Volumen deutlich im Vergleich zum Vorjahr um rund 25 %, in der es rd. 744.2 Mio. CHF betrug.



n = 644 Objekte

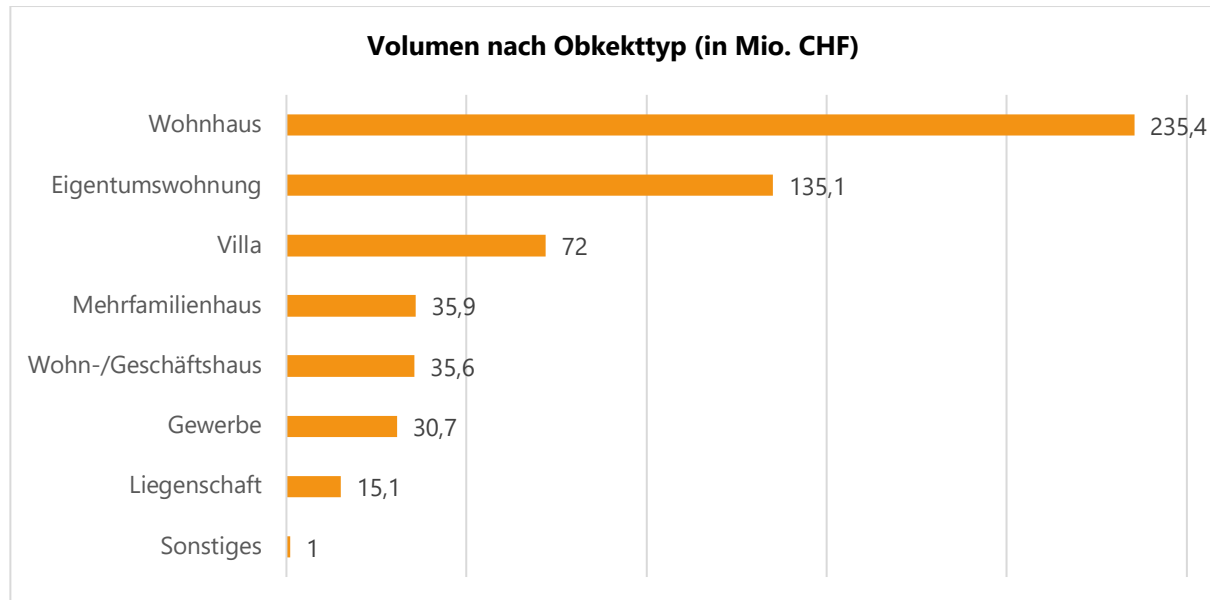
## Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Wohnhäuser (247 Objekte) sowie Eigentumswohnungen (189 Objekte) machten im Jahr 2023 rund 68 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren damit die mit Abstand am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Liegenschaften (103 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte relativ gleichmäßig auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der sonstigen Objekte und Villen am geringsten war.



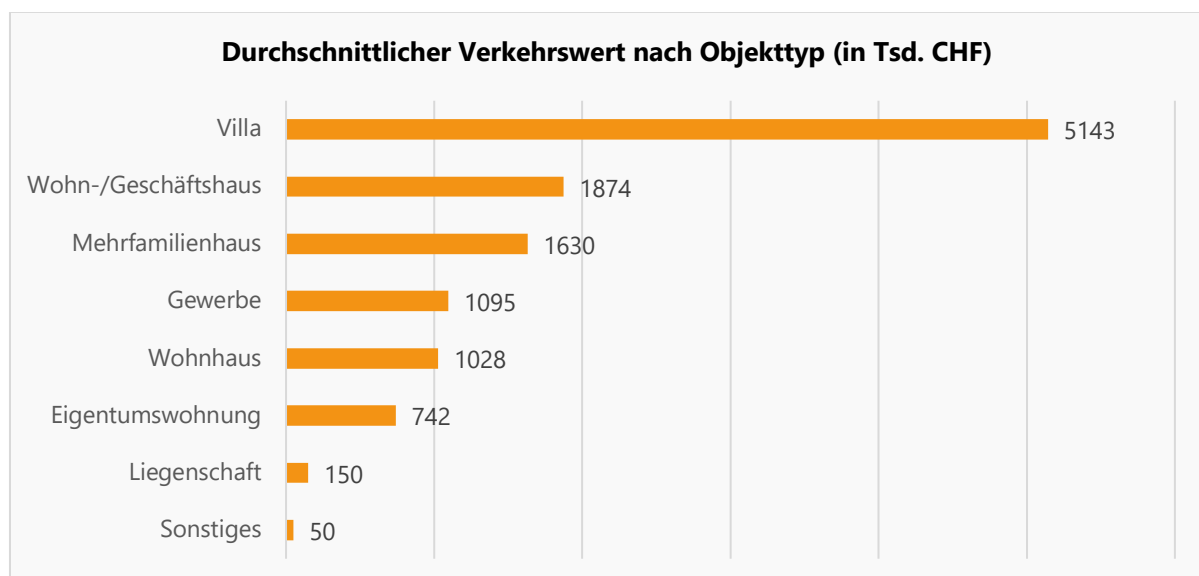
n = 644 Objekte

Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Demnach entfiel auf Wohnhäuser der größte Anteil des Gesamtvolumens (rd. 235.4 Mio. CHF). Der zweitgrößte Anteil entfiel auf Eigentumswohnungen (rd. 135 Mio. CHF), gefolgt von Villen (rd. 72 Mio. CHF). Den geringsten Anteil am Gesamtvolumen machten sonstige Objekte aus.



n = 644 Objekte

Besonders die Unterschiede der zahlenmäßig weniger vertretenen Objekttypen werden beim Betrachten des durchschnittlichen Verkehrswertes nach Objekttyp klarer. Mit großem Abstand wiesen Villen durchschnittlich den höchsten Verkehrswert auf (rd. 5.1 Mio. CHF). Gefolgt werden diese von Wohn- und Geschäftshäusern (rd. 1.9 Mio. CHF) und Mehrfamilienhäusern (rd. 1.6 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.

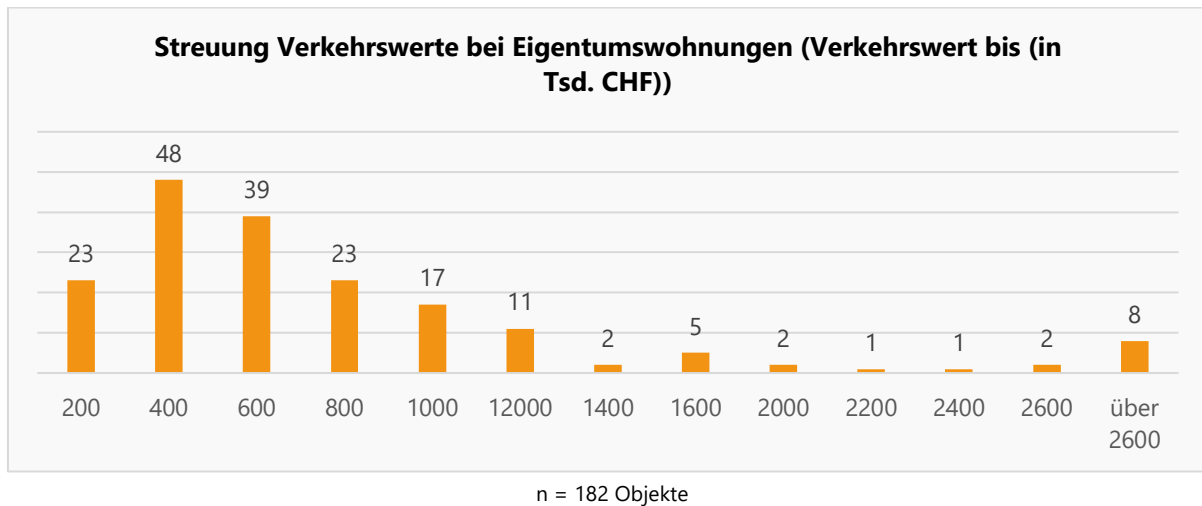


n = 644 Objekte

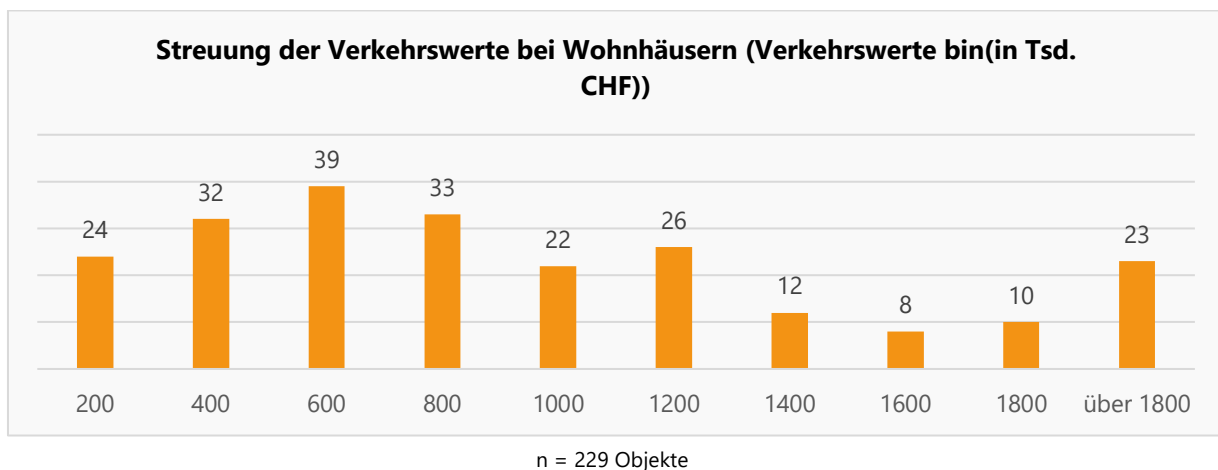


## Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie

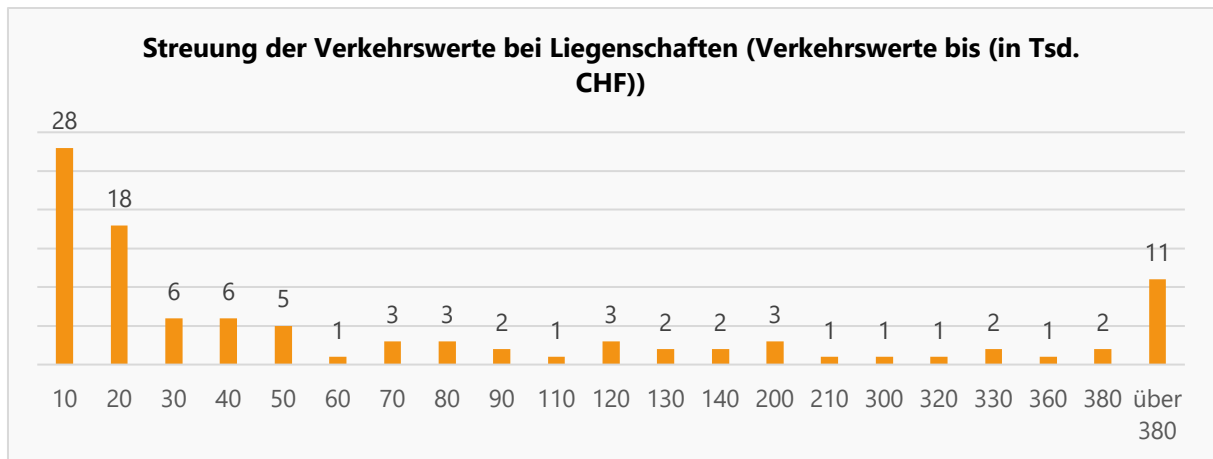
Für Objekttypen mit hohem zahlenmäßigem Aufkommen lässt sich die Streuung der Verkehrswerte aussagekräftig visualisieren. Objekte ohne veröffentlichten Verkehrswert sind nicht in die Auswertung einbezogen. Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 1,000,000 CHF zu beobachten, wobei im Bereich bis 600,000 CHF rund 60 % 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 1,200,000 CHF feststellen, hier waren rd. 66 % aller Objekte zu verorten CHF angesiedelt.

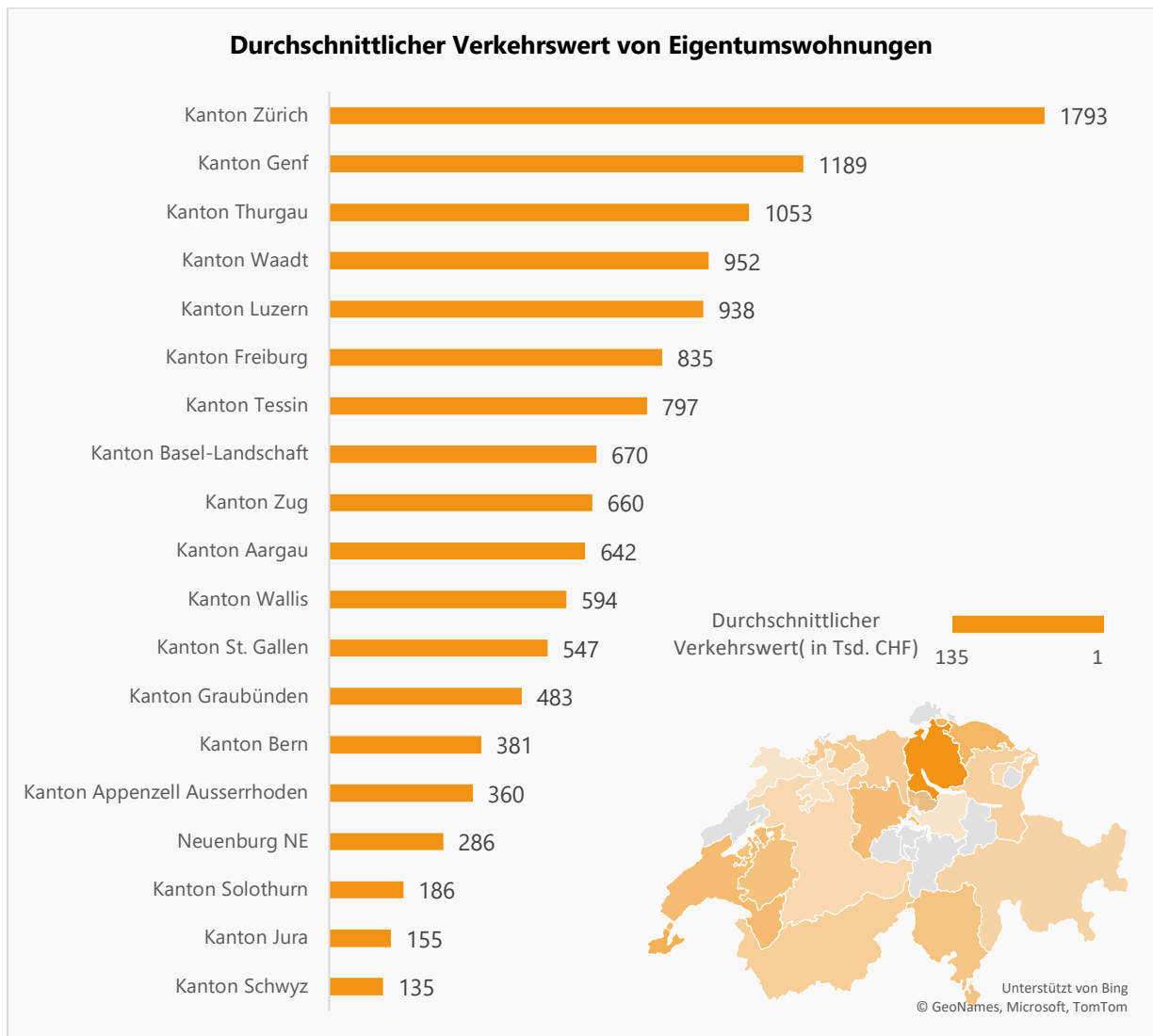


Bei Liegenschaften ließ sich eine starke Häufung im niedrigen Preisniveau bis 20,000 CHF feststellen. Aber auch Liegenschaften mit Verkehrswerten über 380,000 CHF wurden zur Versteigerung angesetzt, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war. Dies ist darauf zurückzuführen, 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.



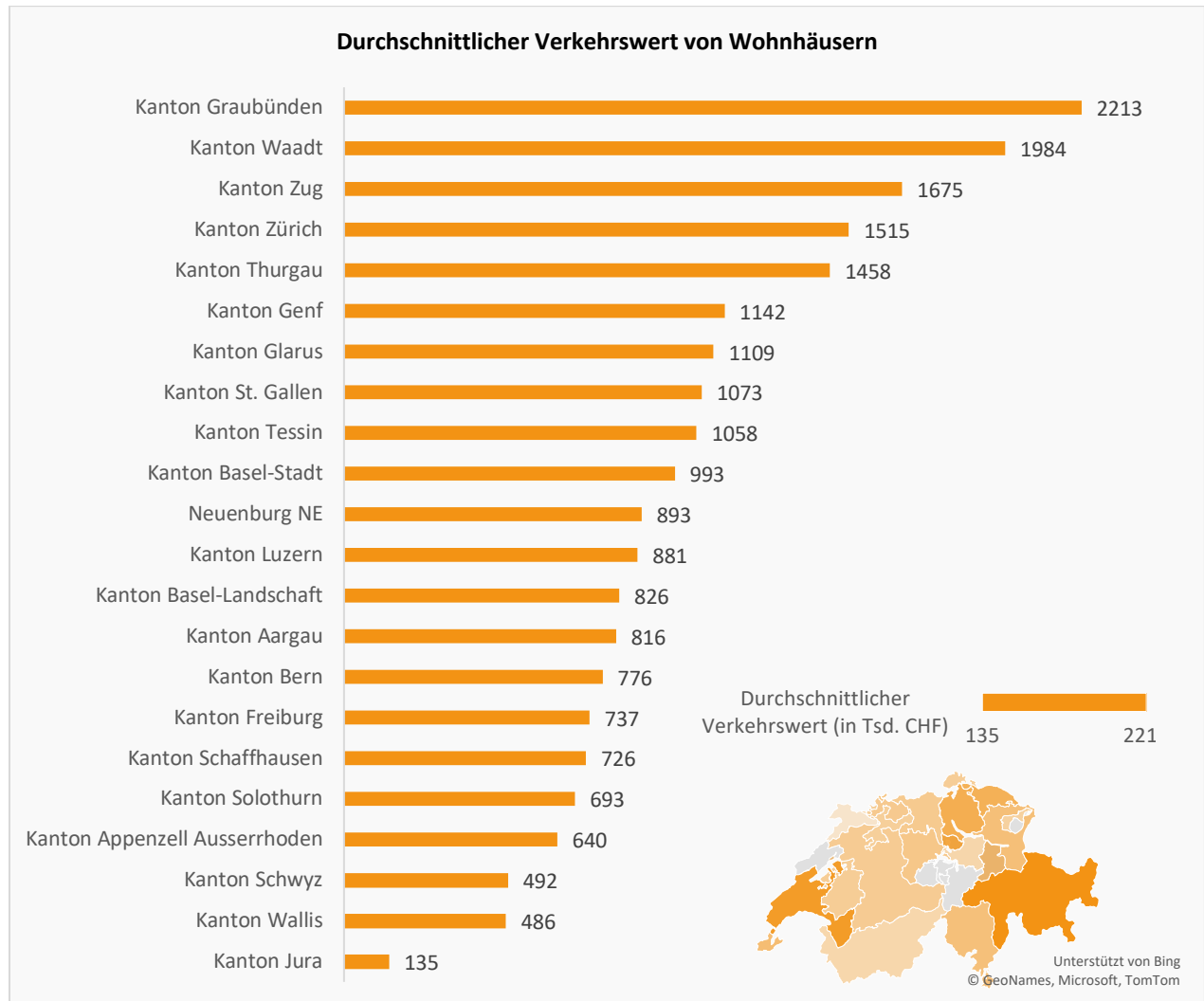
n = 102 Objekte

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 Zürich, Genf und Thurgau auf, während in den Kantonen Jura und Schwyz die niedrigsten Verkehrswerte aufgerufen wurden.



n = 182 Objekte

Bei Wohnhäusern wurden in Waadt die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte erreicht (rd. 2,213,000 CHF), gefolgt vom Kanton Zürich (rd. 1,984,000 CHF). Am niedrigsten lagen die Verkehrswerte von Wohnhäusern durchschnittlich in den Kantonen Schwyz (rd. 486,000 CHF) und Jura (rd. 135,000 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. Diese Daten bereiten wir in unseren Marktberichten auf und stellen kostenlos und öffentlich zur Verfügung.

Nachhaltig zu handeln ist Dein-ImmoCenter ein wichtiges Anliegen. Als offizieller Seed-Level Partner von Eden Reforestation Projects finanzierte Dein-ImmoCenter seit dem Jahr 2021 die Pflanzung von mehreren tausend Bäumen.

Darüber hinaus setzt sich Dein-ImmoCenter auch mit gesellschaftlichen mit Spenden, u.a. an die Kinderrechtsorganisation Save the Children, ein.



## Ihre Ansprechpartner



**Thomas Mahn, CFA**

E-Mail: [tmahn@dein-immocenter](mailto:tmahn@dein-immocenter)



**Sanyog Yadav, CFA**

E-Mail: [syadav@dein-immocenter.de](mailto:syadav@dein-immocenter.de)



**Denis Wachter**

E-Mail: [dwachter@dein-immocenter.de](mailto:dwachter@dein-immocenter.de)

### Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH  
Oberrammenauer Str. 6b  
01877 Rammenau  
Deutschland

E-Mail: [info@dein-immocenter.de](mailto:info@dein-immocenter.de)

Registergericht: Amtsgericht Dresden  
Registernummer: HRB 42912

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav

### Weiterführende Informationen:

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

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