



1. Halbjahr 2021

# Marktbericht Schweiz Zwangsversteigerungen



# Inhaltsverzeichnis

Kernerkenntnisse zusammengefasst .....	1
Datengrundlage.....	1
Gesamtentwicklung in Zahlen .....	1
Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen .....	2
Versteigerungsumsätze.....	3
Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp.....	3
Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie .....	5
Über Uns.....	8

# Marktreport Zwangsversteigerungen Schweiz 2021 – 1. Halbjahr

## Kernerkenntnisse zusammengefasst

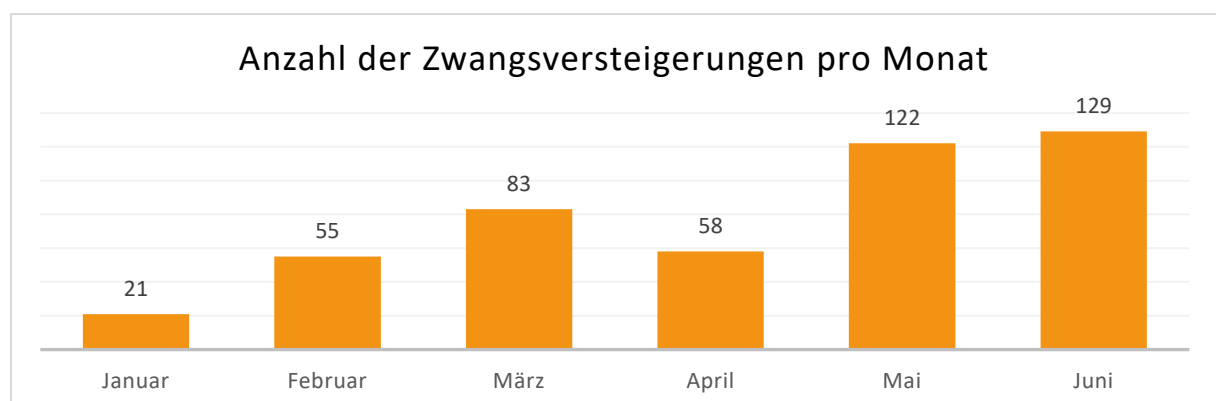
- Im ersten Halbjahr 2021 fanden 468 Zwangsversteigerungen in der Schweiz statt. Die Zahl stieg von 21 im Januar auf 129 im Juni im Jahresverlauf deutlich an.
- Besonders im Süden (Kantone Waadt, Wallis, Tessin) fanden viele Zwangsversteigerungen statt. Eine hohe Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100,000 Einwohner wiesen aber auch die Kantone Solothurn und Jura im Norden auf.
- Eigentumswohnungen und Wohnhäuser machten etwa drei Viertel aller Zwangsversteigerungen aus.
- Wohn-/Geschäftshäuser (3.223 Mio. CHF) und Mehrfamilienhäuser (2.444 Mio. CHF) waren im Durchschnitt die teuersten Objekttypen. Gefolgt wurden sie von Villen (2.307 Mio. CHF), Gewerbeobjekten (1.989 Mio. CHF), Wohnhäusern (1.124 Mio. CHF), Eigentumswohnungen (0.902 Mio. CHF) und Liegenschaften (0.195 Mio. CHF).
- In den Kantonen Graubünden und Nidwalden waren Eigentumswohnungen im Durchschnitt am teuersten, während Wohnhäuser in den städtischen Kantonen Basel-Stadt und Zürich 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 01.01.2021 bis zum 30.06.2021. Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene, zum Beispiel monatliche, Auswertungen durchgeführt.

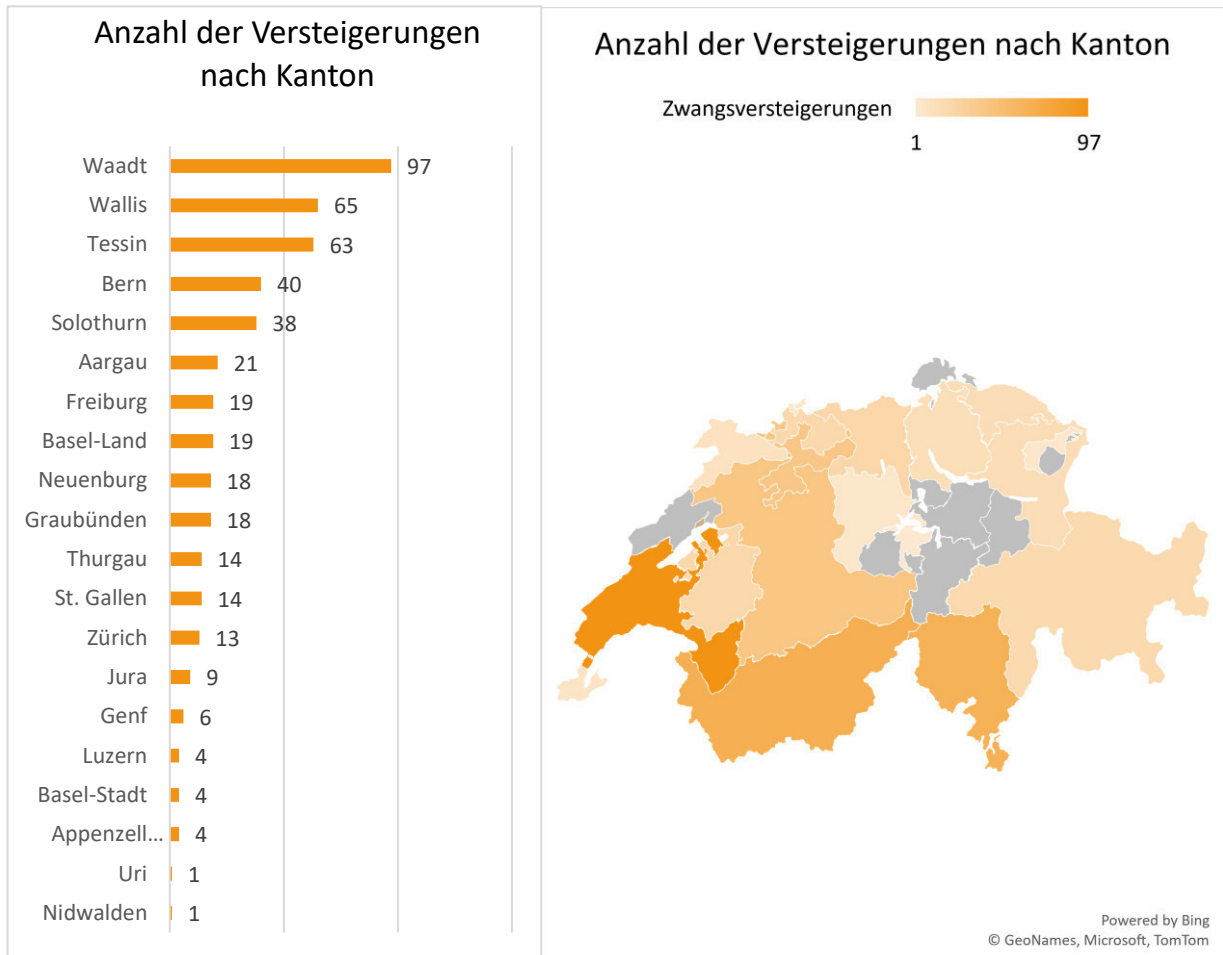
## Gesamtentwicklung in Zahlen

Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien in der Schweiz schwankte deutlich. Im ersten Halbjahr 2021 wurden im Monatsdurchschnitt rund 78 Wohneinheiten zur Versteigerung angemeldet. Besonders die Monate Mai (122 Termine) und Juni (129 Termine) stachen mit einer hohen Anzahl an Terminen für Zwangsversteigerungen heraus.



## Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen

Im ersten Halbjahr 2021 zeigten besonders Kantone im Südwesten hohe Zahlen an Zwangsversteigerungen. Im Kanton Waadt wurden mit 97 Objekten mit Abstand die meisten Objekte zur Zwangsversteigerung angemeldet, gefolgt von Wallis (65 Objekte) und Tessin (63 Objekte). In mehreren Kantonen wurden jedoch im ersten Halbjahr 2021 keine Zwangsversteigerungen durchgeführt (auf der Karte grau markiert).

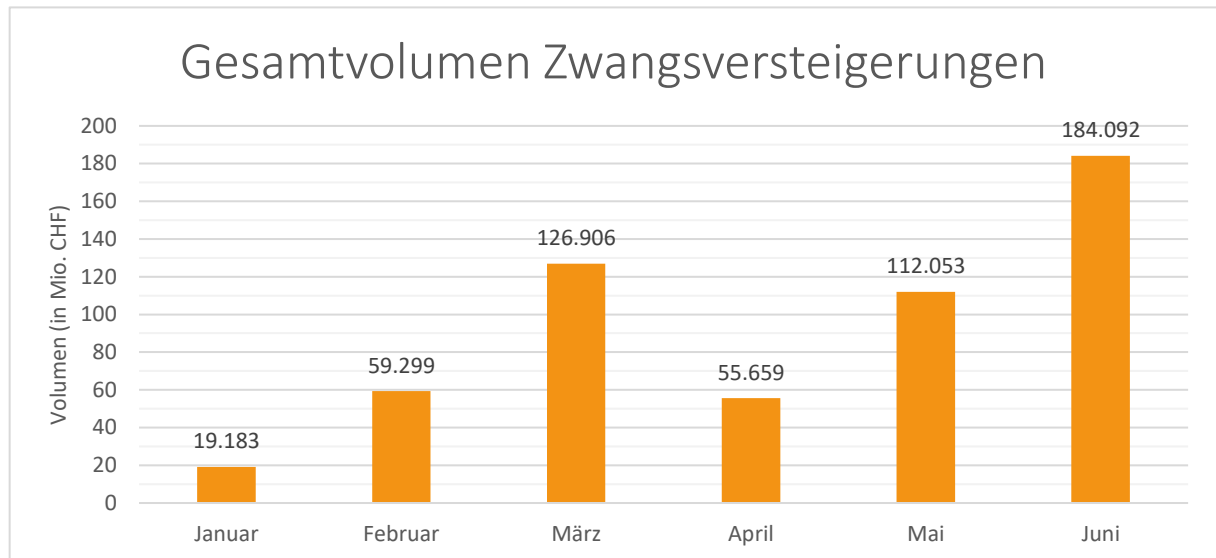


Für einen belastbaren Vergleich sollte auch die Anzahl der Versteigerungstermine je 100,000 Einwohner betrachtet werden. Im Kanton Waadt fanden zwar erheblich mehr Versteigerungen als in anderen Kantonen statt. Allerdings lagen die Versteigerungsquoten je 100,000 Einwohner in den südlichen Kantonen Wallis und Tessin deutlich höher. Mit 18.9 halbjährlichen Versteigerungsterminen je 100,000 Einwohner erreichte Wallis in dieser Darstellung den höchsten Wert, gefolgt von Tessin (17.8). Auch in den Kantonen Solothurn und Jura im Norden der Schweiz wurden in Bezug auf 100,000 Einwohner mehr Zwangsversteigerungen als im Kanton Waadt verzeichnet. Die wenigsten Versteigerungen fanden hingegen in größeren Städten wie Zürich und Basel statt.



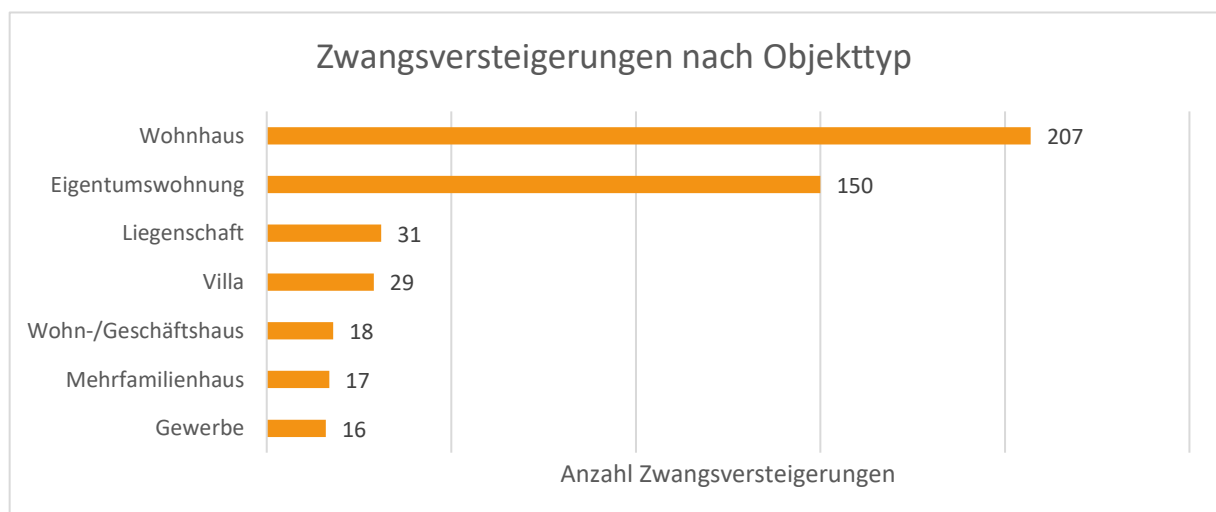
## Versteigerungsumsätze

Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze zeigte erwartungsgemäß wenig Unterschied zu der zuvor dargelegten Anzahl an Versteigerungsterminen. Es ist allerdings zu beobachten, dass das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Mai trotz der höheren Zahl an Terminen niedriger war als im März.

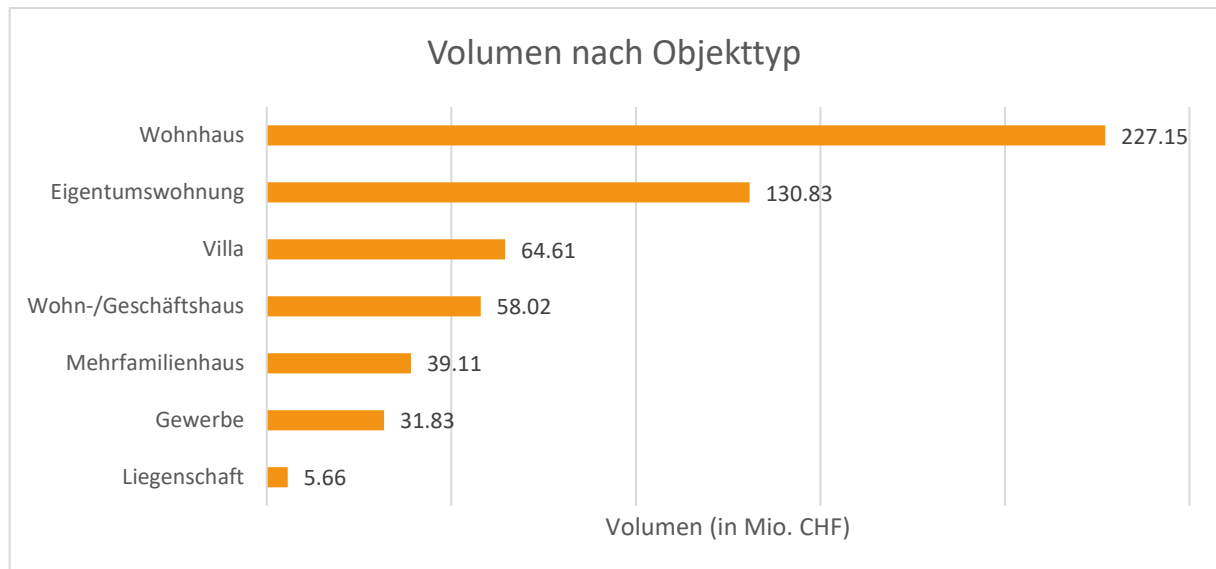


## Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

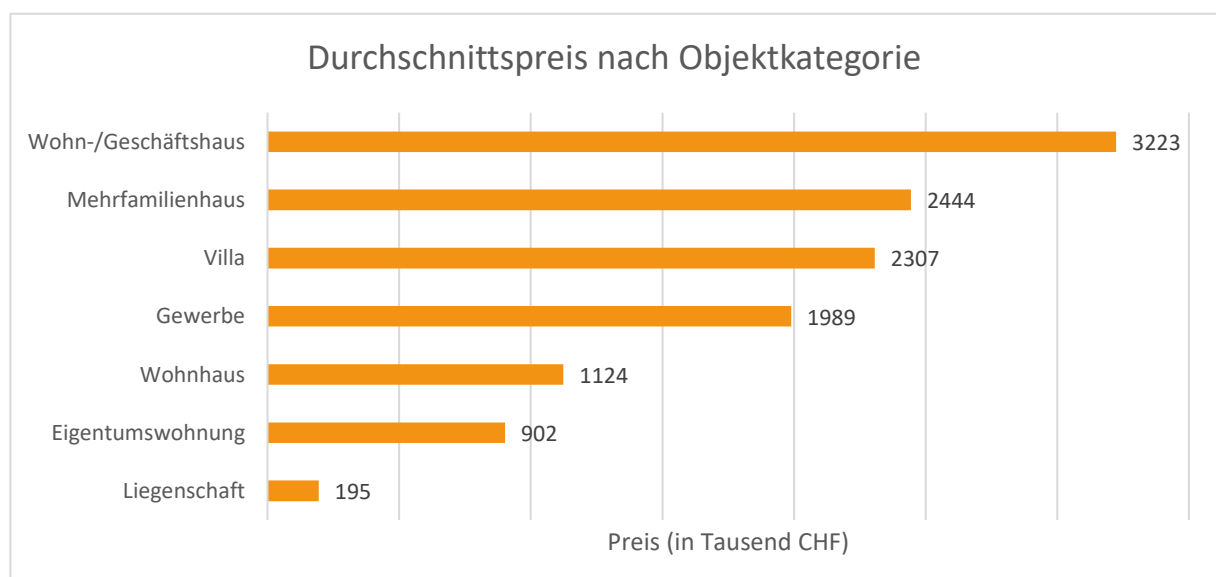
Wohnhäuser sowie Eigentumswohnungen machten im ersten Halbjahr des Jahres 2021 zusammen etwa drei Viertel aller Zwangsversteigerungen aus, wobei Wohnhäuser (207 Versteigerungen) zahlenmäßig am stärksten vertreten waren. Alle weiteren Objekte verteilten sich relativ gleichmäßig auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Mehrfamilienhäuser und Gewerbeinheiten am geringsten war.



Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Hierbei entspricht das Volumen nach Objekttyp grundsätzlich auch dessen zahlenmäßigem Vorkommen.

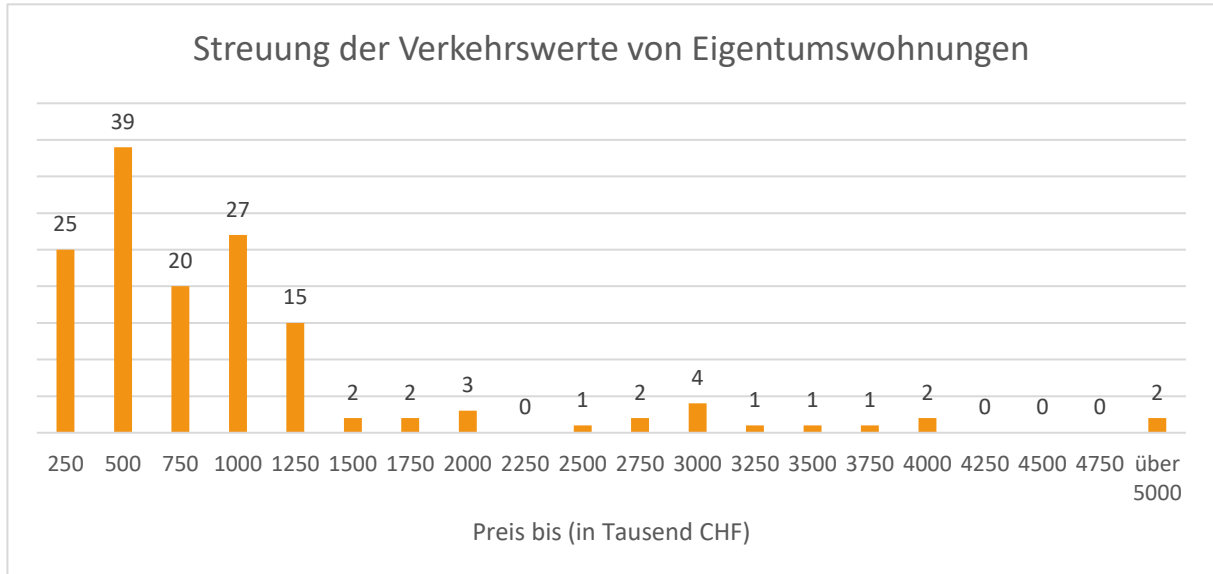


Besonders die Unterschiede der weniger vertretenen Objekttypen werden beim Betrachten des Durchschnittspreises nach Objekttyp klarer. Mit großem Abstand hatten Wohn-/Geschäftshäuser durchschnittlich den höchsten Verkehrswert. Obwohl Eigentumswohnungen und Wohnhäuser zahlenmäßig stark vertreten waren, lag ihr Durchschnittspreis unter dem anderer Objekttypen (Liegenschaften ausgenommen).



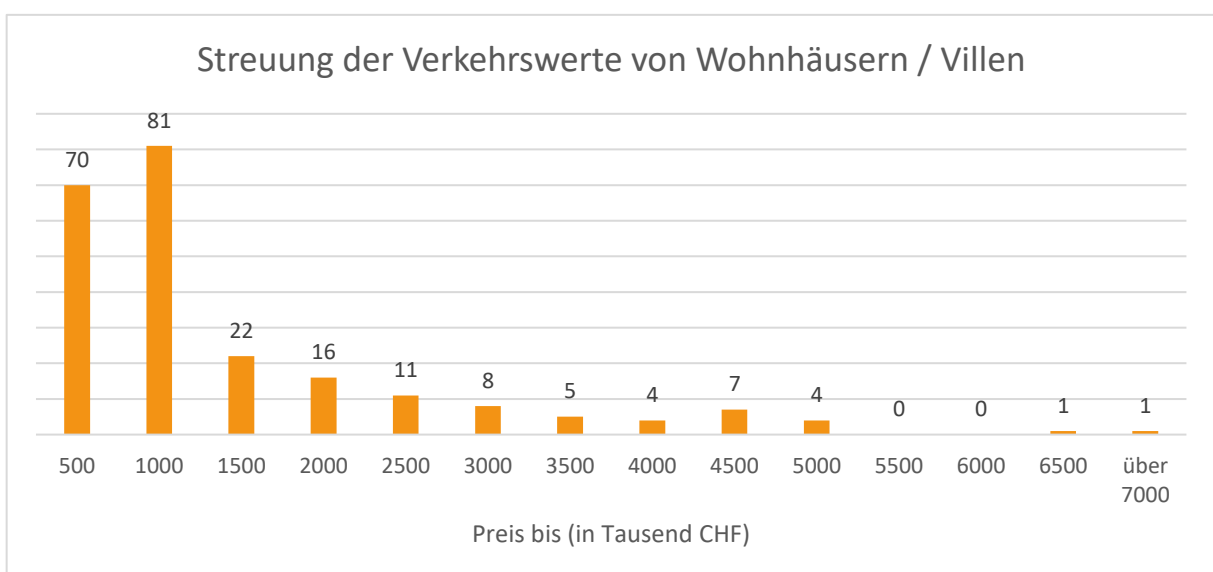
## Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie

Für alle Objekttypen lässt sich die Streuung der Verkehrswerte visualisieren. Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 1,250,000 CHF zu beobachten, während bei darüber liegenden Preisen nur wenige Objekte zu verorten waren.

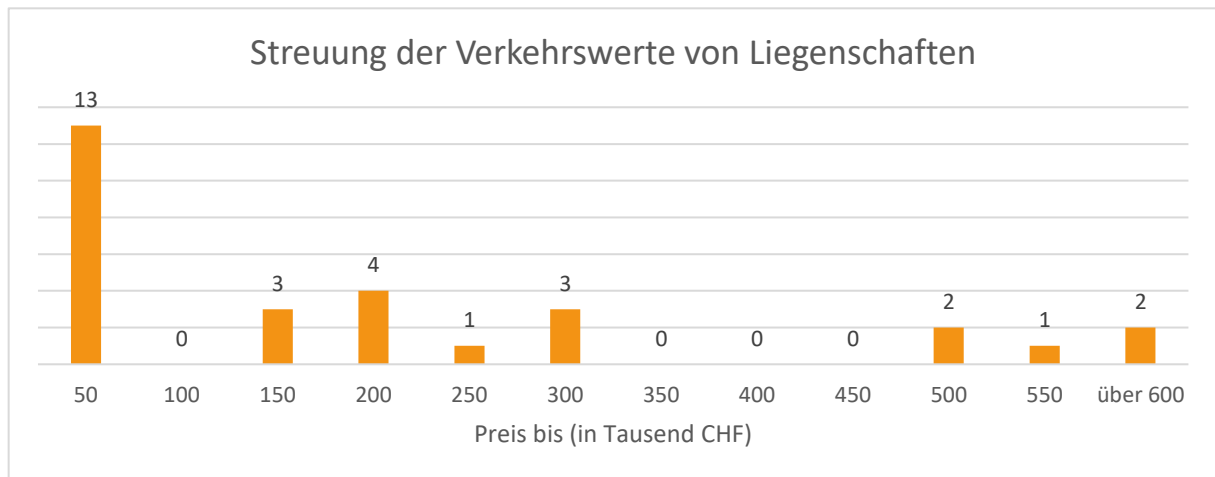


Allerdings gab es zwei Ausreißer deren Verkehrswert knapp über 10,000,000 CHF lag, welche in der folgenden Grafik aus Gründen der Übersichtlichkeit abgeschnitten sind.

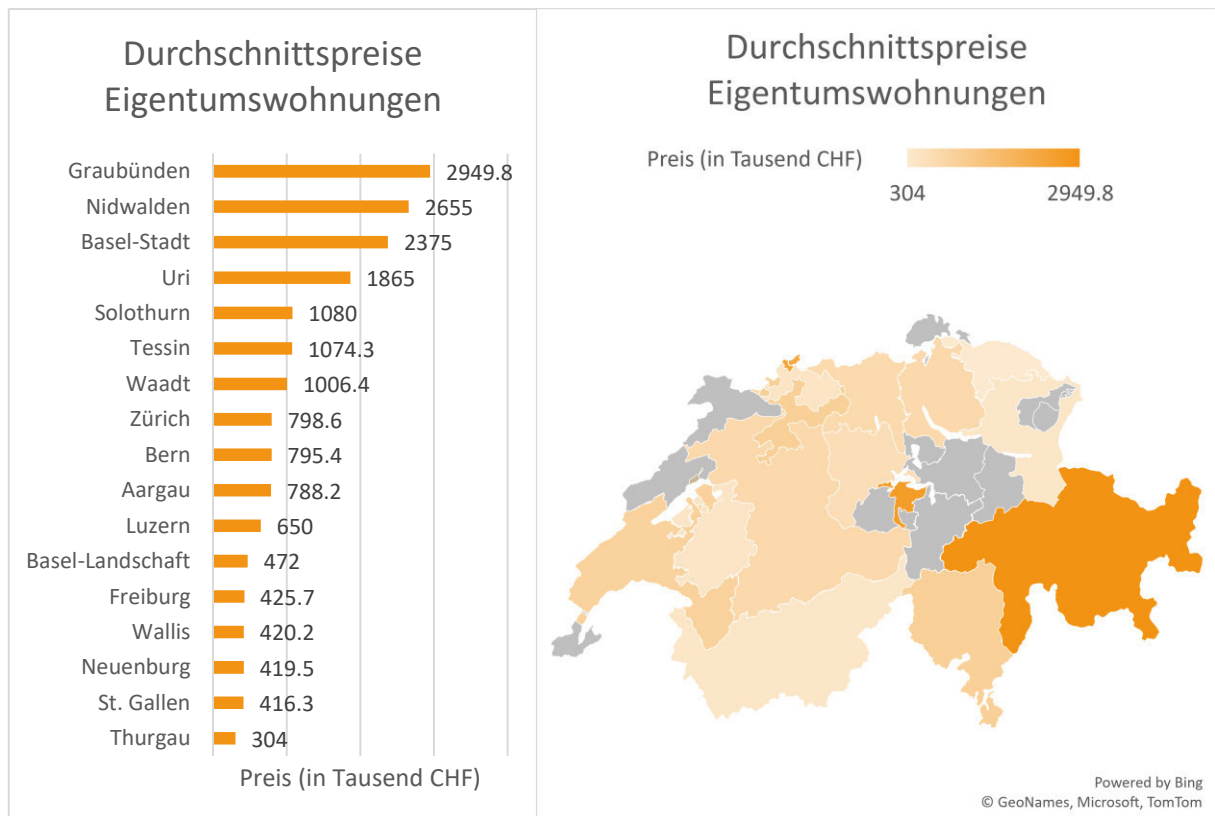
Auch bei Wohnhäusern und Villen, die in der folgenden Grafik zusammengefasst sind, ließ sich eine Häufung im Bereich unter 1,000,000 CHF feststellen. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen gab es hier aber mehr Objekte, die in höheren Preisklassen angesiedelt waren.



Bei Liegenschaften ließ sich eine Häufung im niedrigen Preisniveau bis 50,000 CHF feststellen. Aber auch Liegenschaften mit Preisen über 500,000 CHF kamen vor, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war, der die individuellen Objekteigenschaften zugrunde lagen. Dies ließ sich auch für andere Objekttypen festhalten, da bei Zwangsversteigerungen individuelle Gründe für eine Wertminderung vorliegen können, die im Einzelfall betrachtet werden müssen. Dennoch waren Tendenzen bezüglich der Gruppierung verschiedener Objekttypen in Preisklassen festzustellen.

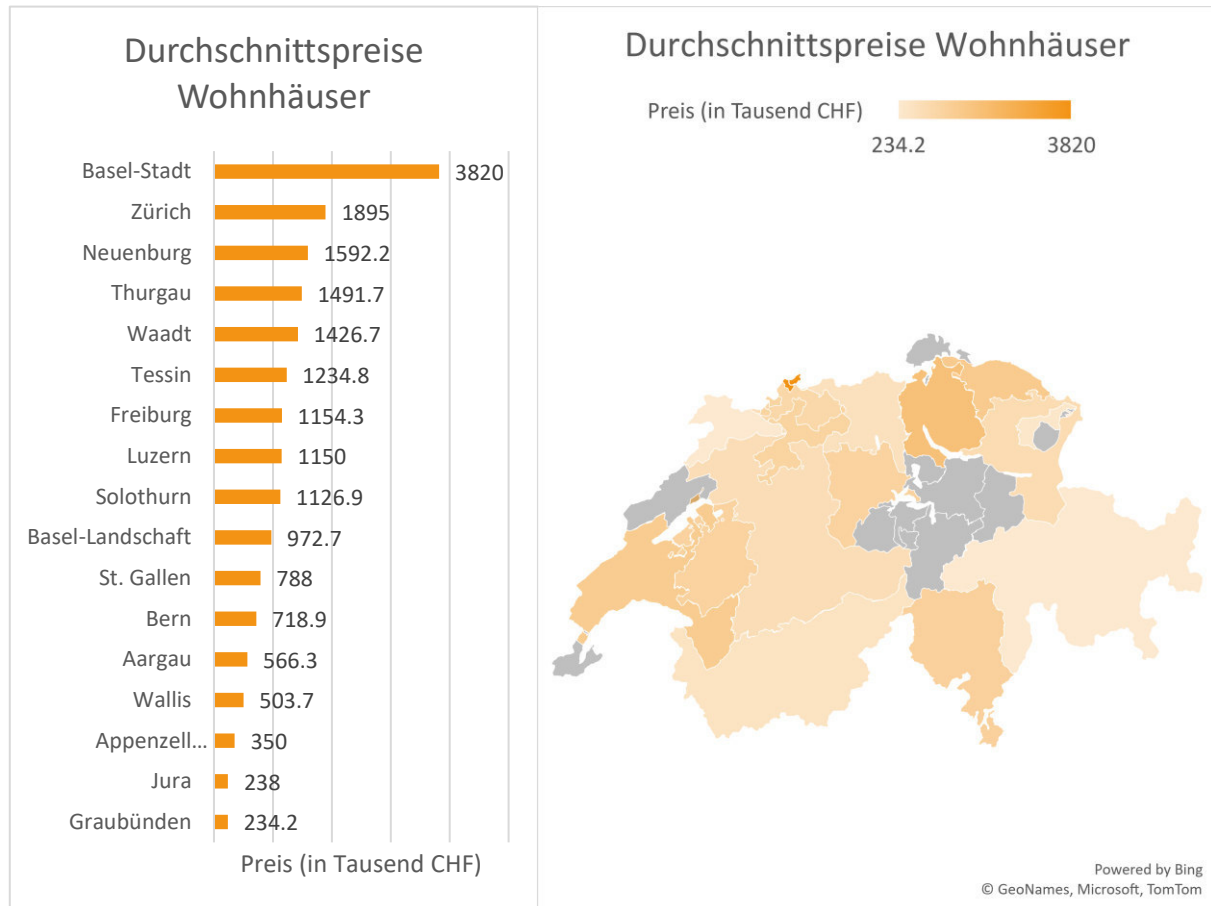


Die durchschnittlichen Preise für Objekte lassen sich weiter regional aufgliedern. In nachfolgender Grafik sind die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen nach Kantonen dargestellt. Die höchsten Preise erzielten Graubünden, Nidwalden und Basel-Stadt, während die Kantone Thurgau und St. Gallen die niedrigsten Preise aufwiesen.





Bei Wohnhäusern wurden in Basel-Stadt mit großem Abstand die höchsten Durchschnittspreise erreicht (3,820,000 CHF), gefolgt vom Kanton Zürich (1,895,000 CHF). Am wenigsten kosteten Wohnhäuser durchschnittlich in den Kantonen Graubünden (234,200 CHF) und Jura (238,000 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



Gründung: 2019

Standort: Frankfurt am Main, Deutschland

Unsere Expertise: Datenbeschaffung, Datenanalyse- und Aufbereitung, Big Data

## Ihre Ansprechpartner



**Thomas Mahn, CFA**

Mail: [tmahn@dein-immocenter.de](mailto:tmahn@dein-immocenter.de)  
Phone: +49 173 5988 944



**Sanyog Yadav, CFA**

Mail: [syadav@dein-immocenter.de](mailto:syadav@dein-immocenter.de)  
Phone: +49 176 84393684



**Sascha Kipper**

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

### Weiterführende Informationen:

Schweiz: <https://dein-immocenter.ch>

Deutschland: <https://dein-immocenter.de>

Österreich: <https://dein-immocenter.at>

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

### Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH  
Niedernhausener Str. 15  
60326 Frankfurt am Main  
Deutschland

Tel.: +49 1521 4670302

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

Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main

Registernummer: HRB 116027

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav