



Jahr 2021

Marktbericht Schweiz Zwangsversteigerungen



Inhaltsverzeichnis

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

Marktbericht Zwangsversteigerungen Schweiz 2021

Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2021 fanden **854 Zwangsversteigerungen** in der Schweiz statt. Die Zahl stieg von 21 im Januar auf 129 im Juni im Jahresverlauf deutlich an, um dann in der zweiten Jahreshälfte wieder leicht abzufallen. Bezogen auf Quartale fanden im **2. Quartal mit 309 Terminen am meisten Versteigerungen** statt (Q1: 159 Termine, Q2: 309 Termine, Q3: 175 Termine, Q4: 211 Termine).
- Besonders im **Südwesten** (Kantone Waadt, Tessin, Wallis) fanden **viele Zwangsversteigerungen** statt. Die höchste Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100,000 Einwohner wiesen jedoch die Kantone Aargau und Bern auf.
- **Eigentumswohnungen** und **Wohnhäuser** machten zusammen etwa **drei Viertel** aller Zwangsversteigerungen aus.
- **Wohn-/Geschäftshäuser** (2.530 Mio. CHF) und **Villen** (2.486 Mio. CHF) waren im Durchschnitt die **teuersten Objekttypen**. Gefolgt wurden sie von Mehrfamilienhäusern (2.424 Mio. CHF), Gewerbeobjekten (1.573 Mio. CHF), Wohnhäusern (1.025 Mio. CHF), Eigentumswohnungen (0.758 Mio. CHF) und Liegenschaften (0.321 Mio. CHF).
- In den Kantonen Nidwalden, Uri und Graubünden waren Eigentumswohnungen im Durchschnitt am teuersten, während Wohnhäuser in den städtischen Kantonen Basel-Stadt und Zürich im Durchschnitt die höchste betriebsamtliche Schätzung aufwiesen.

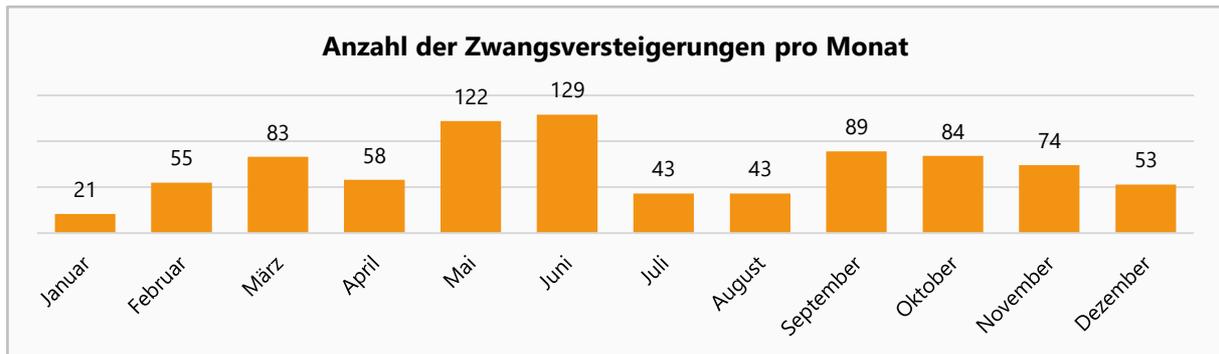
Datengrundlage

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 31.12.2021. 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. 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 (betriebsamtliche Schätzung) durchgeführt.

Gesamtentwicklung in Zahlen

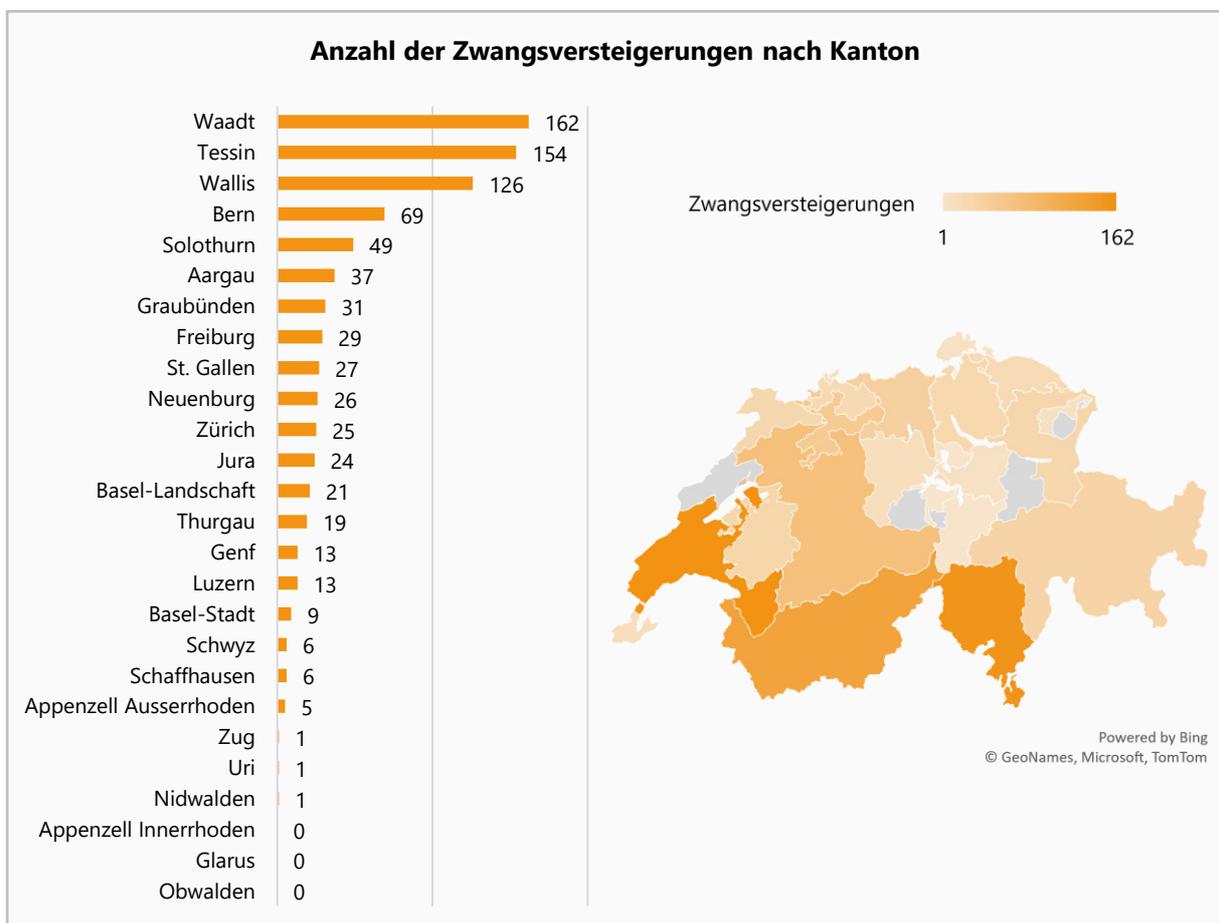
Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Schweiz schwankte deutlich. Im Jahr 2021 wurden im Monatsdurchschnitt rund 71 Immobilien zur Versteigerung angemeldet. Besonders die Monate Mai (122 Termine) und Juni (129 Termine) stachen mit einer hohen Anzahl an Terminen heraus, während im Januar (21 Termine), Juli und August (je 43 Termine) am wenigsten Termine für Versteigerungen angesetzt wurden. Rund 55% aller Zwangsversteigerungen fanden in der ersten Hälfte des Jahres 2021 statt.



n = 854 Objekte

Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen

Im Jahr 2021 fanden besonders in Kantonen im Südwesten viele Zwangsversteigerungen statt. Die Kantone Waadt (162 Objekte), Tessin (154 Objekte) und Wallis (126 Objekte) führen die Rangliste



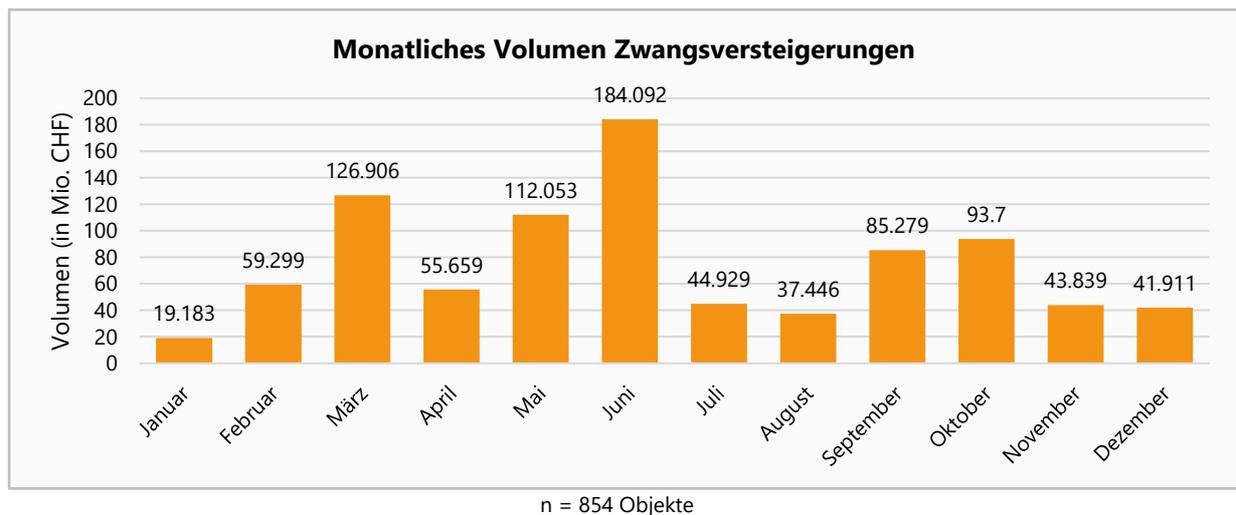
n = 854 Objekte

hierbei mit Abstand an. Hingegen wurden in den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Glarus und Obwalden im Jahr 2021 keine Zwangsversteigerungen von Immobilien online veröffentlicht.

Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100,000 Einwohner. In den Kantonen Waadt, Tessin und Wallis fanden zwar erheblich mehr Versteigerungen als in anderen Kantonen statt. Allerdings erreichte der Kanton Aargau mit 85.6 die höchste Versteigerungsquote pro 100,000 Einwohnern, gefolgt von Bern (84.2), Tessin (77.6) und Graubünden (38).

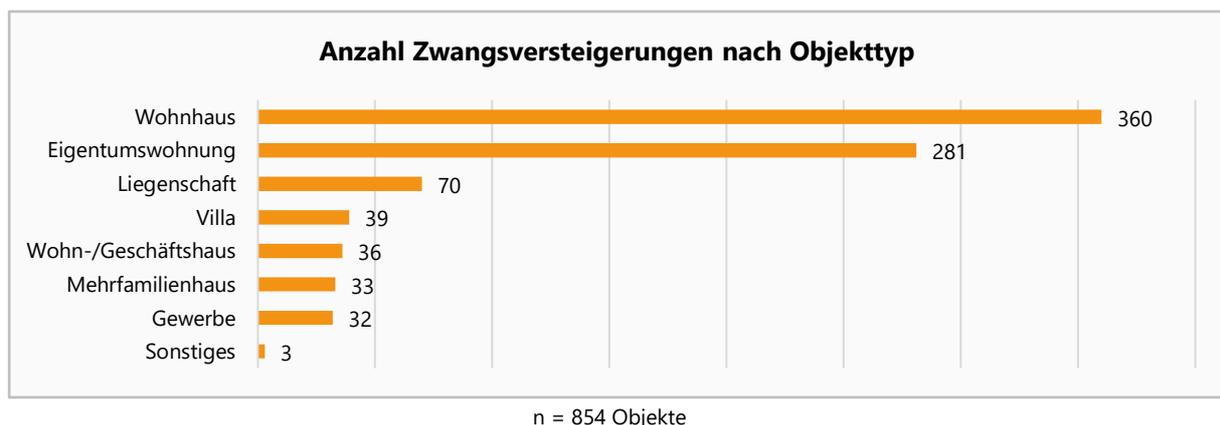
Versteigerungsvolumen

Das monatliche Volumen der Zwangsversteigerungen basierend auf den Verkehrswerten im Jahr 2021 zeigt wenig Unterschied zu der monatlichen Anzahl an Versteigerungsterminen. Es ist allerdings zu beobachten, dass das Volumen der Zwangsversteigerungen im Mai trotz der höheren Zahl an Terminen niedriger war als im März. Zudem war das Volumen der Zwangsversteigerungen im November deutlich niedriger als in den Vormonaten September und Oktober, trotz einer ähnlichen Zahl versteigerteter Objekte. Das Gesamtvolumen der Zwangsversteigerungen im Jahr 2021 lag bei rund 904.296 Millionen CHF.



Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Wohnhäuser (360 Objekte) sowie Eigentumswohnungen (281 Objekte) machten im Jahr 2021 rund 75 % aller Zwangsversteigerungen aus, und waren damit die mit Abstand am häufigsten



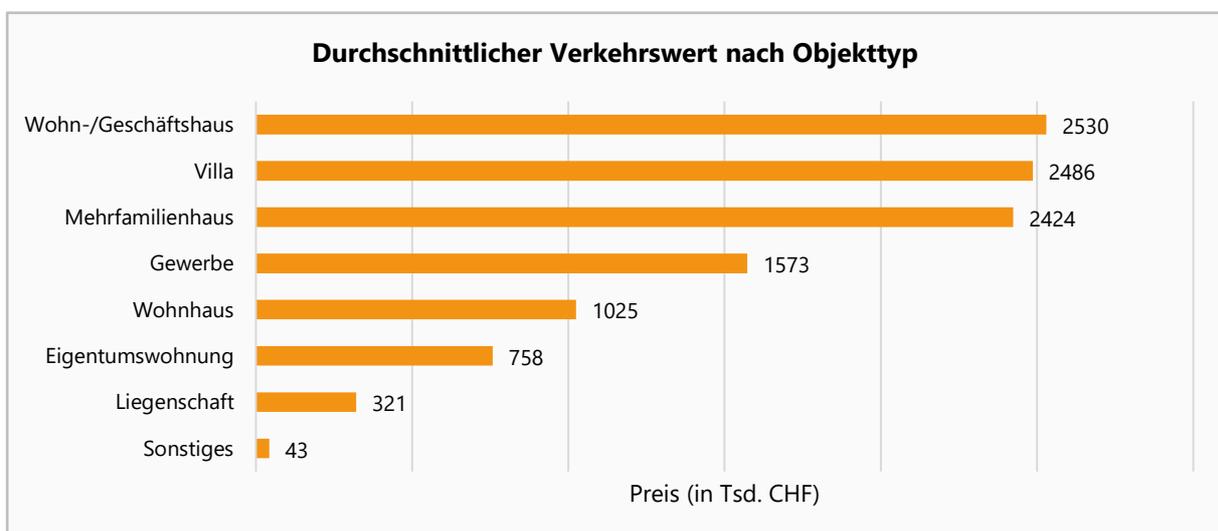
versteigerten Objekttypen. Nach den Liegenschaften (70 Objekte) verteilen sich die weiteren Objekte relativ gleichmäßig auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Mehrfamilienhäuser und Gewerbeinheiten am geringsten war.

Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Hierbei entsprach das Volumen nach Objekttyp grundsätzlich auch dessen zahlenmäßigem Vorkommen. Eine Ausnahme hierbei stellen die Liegenschaften dar, die trotz ihrer höheren Anzahl das Schlusslicht bezüglich des Gesamtvolumens bilden.



n = 854 Objekte

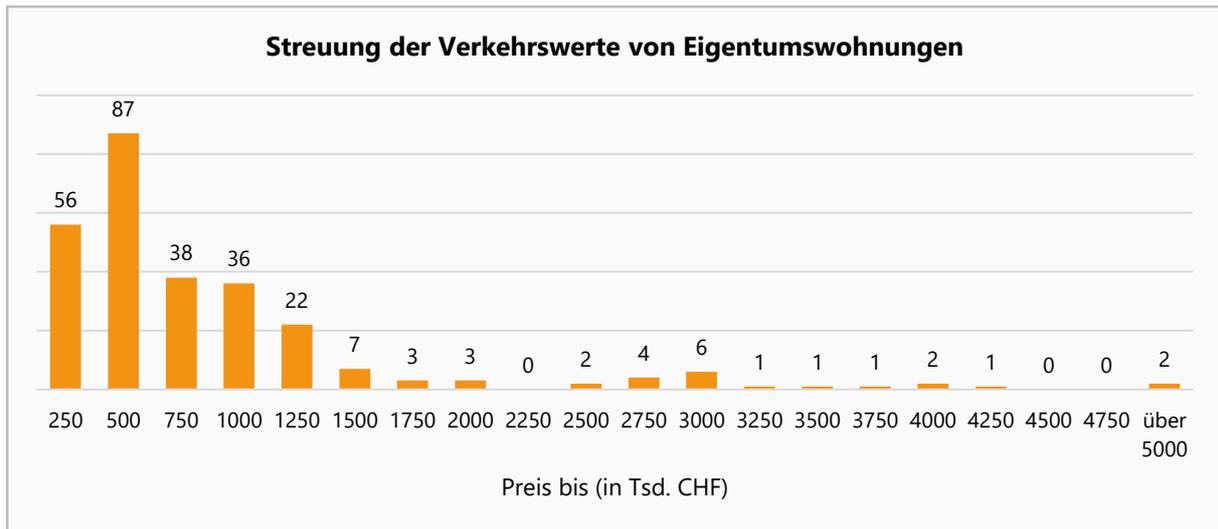
Besonders die Unterschiede der weniger vertretenen Objekttypen werden beim Betrachten des durchschnittlichen Verkehrswertes nach Objekttyp klarer. Mit kleinem Abstand hatten Wohn-/Geschäftshäuser durchschnittlich den höchsten Verkehrswert, gefolgt von Villen und Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen und Wohnhäuser waren zwar zahlenmäßig stark vertreten, aber ihr Verkehrswert lag im Durchschnitt unter dem anderer Objekttypen (Liegenschaften ausgenommen).



n = 854 Objekte

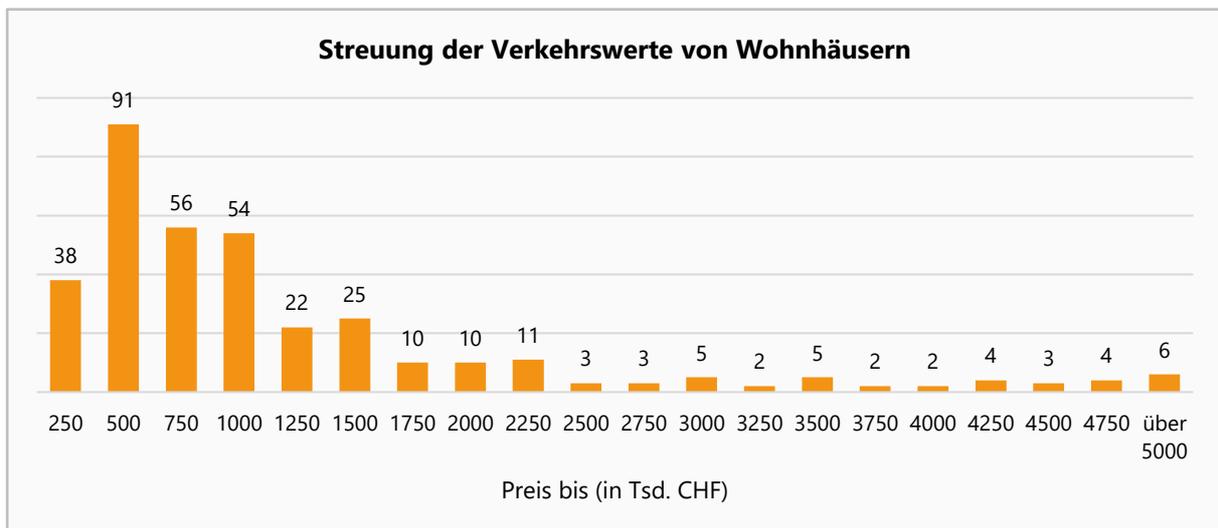
Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie

Für alle Objekttypen lässt sich die Streuung der Verkehrswerte visualisieren. Hierbei wurden Objekte mit nicht bekannt gegebenem Verkehrswert nicht berücksichtigt. Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 1,250,000 CHF zu beobachten, wobei insbesondere im Bereich unter 500,000 CHF viele Objekte angesiedelt waren. In darüber liegenden Preisklassen war hingegen nur der Verkehrswert weniger Eigentumswohnungen zu verorten.



n = 272 Objekte

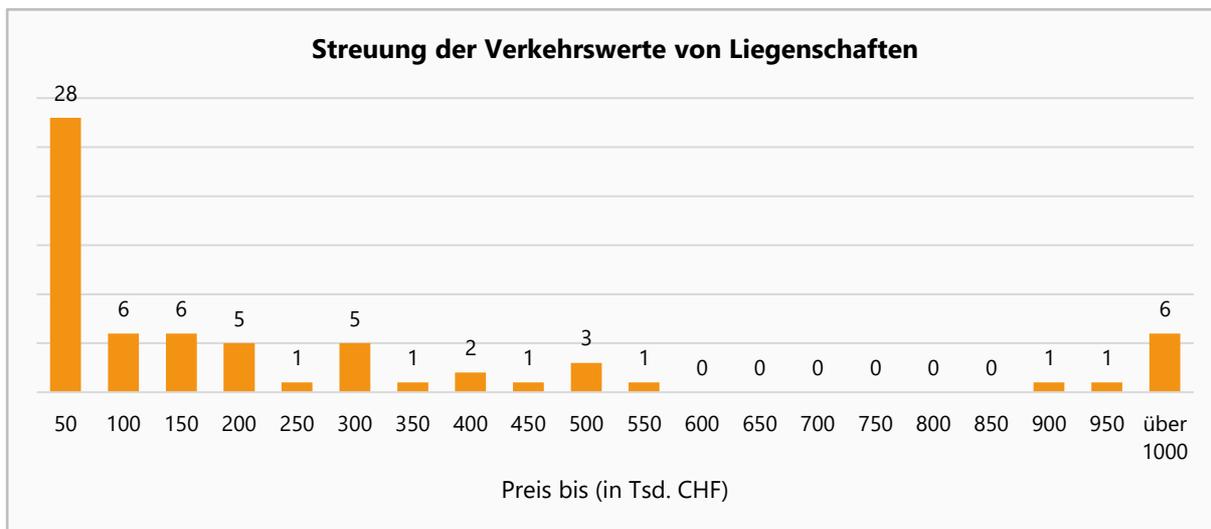
Auch bei Wohnhäusern ließ sich eine Häufung im Preisbereich unter 1,000,000 CHF feststellen. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen gab es hier aber mehr Objekte, die in höheren Preisklassen angesiedelt waren.



n = 356 Objekte

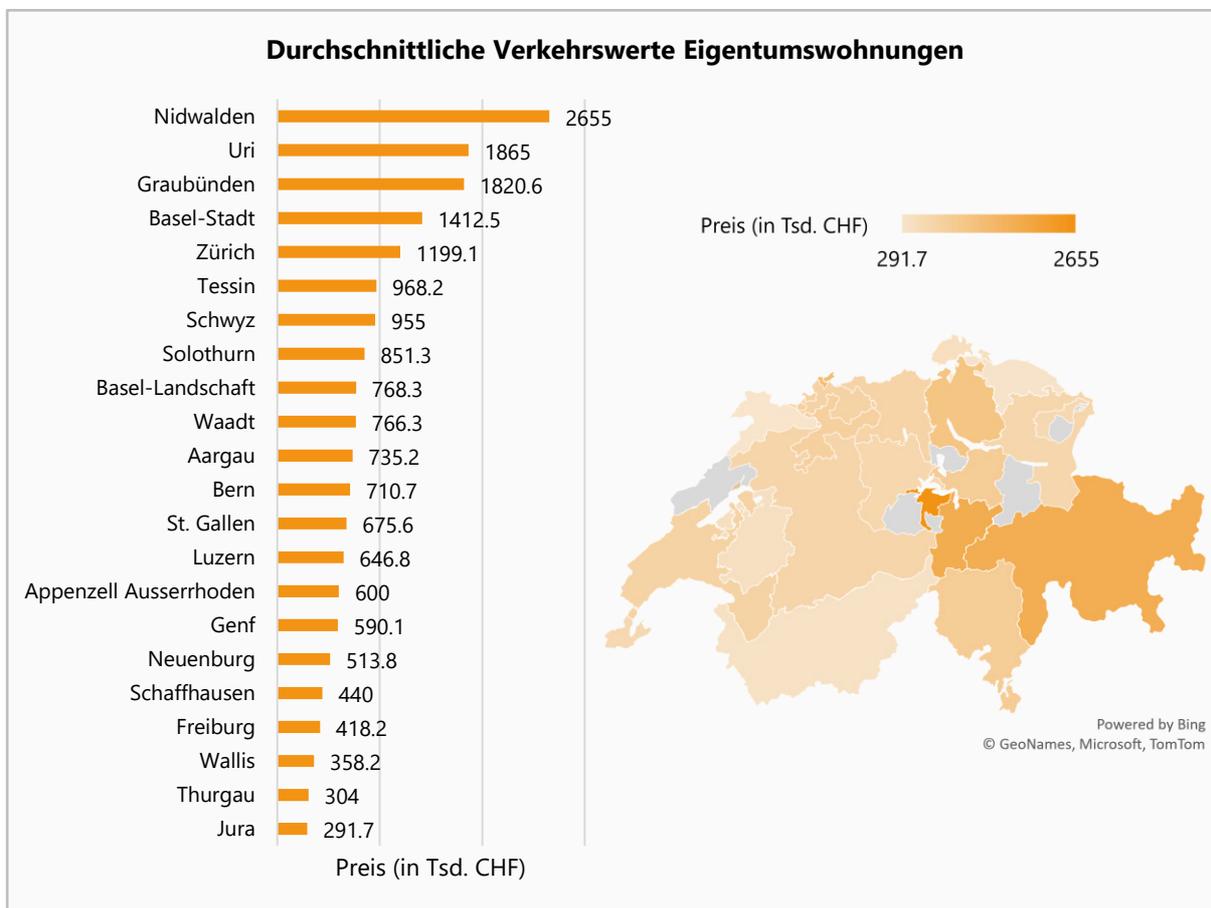
Bei Liegenschaften ließ sich eine Häufung im niedrigen Preisniveau bis 50,000 CHF feststellen. Aber auch Liegenschaften mit Verkehrswerten über 900,000 CHF wurden versteigert, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war, der die individuellen Objekteigenschaften zugrunde lagen. Insgesamt lässt sich dies auch für andere Objekttypen heranziehen, da bei Zwangsversteigerungen individuelle Gründe für eine Wertminderung vorliegen können. Dennoch

waren Tendenzen bezüglich der Gruppierung verschiedener Objekttypen in Preisklassen festzustellen.



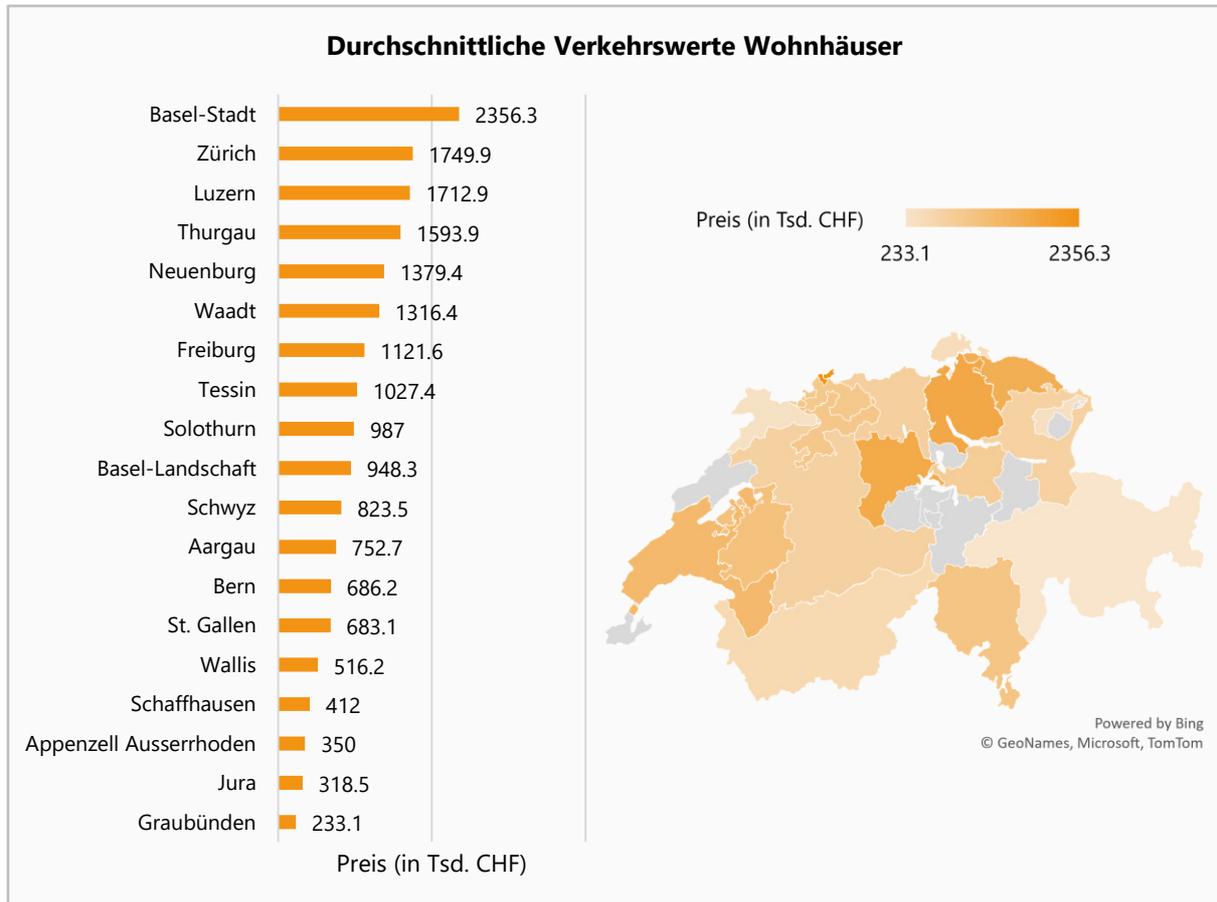
n = 67 Objekte

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 dabei Nidwalden, Uri und Graubünden auf, während in den Kantonen Jura und Thurgau die niedrigsten Verkehrswerte aufgerufen wurden.



n = 272 Objekte

Bei Wohnhäusern wurden in Basel-Stadt mit Abstand die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte erreicht (rund 2,356,300 CHF), gefolgt vom Kanton Zürich (rund 1,749,900 CHF). Am niedrigsten lagen die Verkehrswerte von Wohnhäusern durchschnittlich in den Kantonen Graubünden (233,100 CHF) und Jura (318,500 CHF).



n = 356 Objekte

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 mit Sitz in Frankfurt am Main 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 im Jahr 2021 die Pflanzung von über 7.000 Bäumen ([Link zum Profil](#)).

Ihre Ansprechpartner



Thomas Mahn, CFA

E-Mail: tmahn@dein-immocenter
Phone: +49 173 5988 944



Sanyog Yadav, CFA

E-Mail: syadav@dein-immocenter.de
Phone: +49 176 84393684



Sascha Kipper

E-Mail: skipper@dein-immocenter.de

Herausgeber:

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

Tel.: +49 1521 4670302

E-Mail: info@dein-immocenter.de

Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main
Registernummer: HRB 116027

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav
© 2022

Weiterführende Informationen:

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

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