



Marktbericht

Zwangsversteigerungen Schweiz

1. Halbjahr 2022

Inhaltsverzeichnis

Kernerkenntnisse zusammengefasst.....	1
Datengrundlage.....	1
Gesamtentwicklung in Zahlen.....	2
Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen	2
Versteigerungsvolumen	4
Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp	4
Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie.....	6
Über Uns.....	9
Ihre Ansprechpartner.....	9

Marktbericht Zwangsversteigerungen Schweiz

1. Halbjahr 2022

Kernerkenntnisse zusammengefasst

- In der ersten Hälfte des Jahres 2022 fanden **309 Zwangsversteigerungen** in der Schweiz statt. Damit **sank die Anzahl um rd. 34 %** im Vergleich zur **ersten Hälfte des Vorjahres**. Besonders groß war der Rückgang in den Kantonen Basel-Landschaft (94,7 %), Solothurn (76,4 %) und Waadt (59,8 %). Allerdings ist das 1. Halbjahr 2022 mit dem 2. Halbjahr 2021 vergleichbar, was darauf hindeutet, dass Anfang 2021 überdurchschnittlich viele Versteigerungen stattfanden (möglicherweise Nachholtermine aus dem Corona-Winter).
- Die **Zahl der Zwangsversteigerungen stieg** von 27 im Januar auf 87 im Mai **im Verlauf des Halbjahres deutlich an**. Im Juni fiel sie wieder leicht ab auf 71 Termine.
- Besonders im **Südwesten** (Kantone Wallis, Tessin) fanden **viele Zwangsversteigerungen** statt. Die höchste Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100,000 Einwohner wies jedoch der Kanton Glarus auf.
- **Eigentumswohnungen** und **Wohnhäuser** machten zusammen etwa **zwei Drittel** aller Zwangsversteigerungen aus.
- Das **Gesamtvolumen** der Zwangsversteigerungen nach dem **Verkehrswert** (betreibungsamtliche Schätzung) betrug **rd. 315.52 Mio. CHF**. Damit sank das Versteigerungsvolumen deutlich um rd. 43 % im Vergleich zur ersten Hälfte des Vorjahres.
- **Villen** waren mit rd. 3.993 Mio. CHF mit Abstand der durchschnittlich **teuerste Objekttyp**, gefolgt von Wohn-/Geschäftshäusern (rd. 2.776 Mio. CHF), Mehrfamilienhäusern (rd. 2.660 Mio. CHF), Gewerbeobjekten (rd. 1.012 Mio. CHF), Wohnhäusern (rd. 827 Tsd. CHF), Liegenschaften (rd. 724 Tsd. CHF) und Eigentumswohnungen (rd. 699 Tsd. CHF).
- In den Kantonen **Genf, Tessin** und **Zug** waren **Eigentumswohnungen** im Durchschnitt **am teuersten**, während Wohnhäuser in den Kantonen Luzern und Graubünden im Durchschnitt den höchsten Verkehrswert aufwiesen.

Datengrundlage

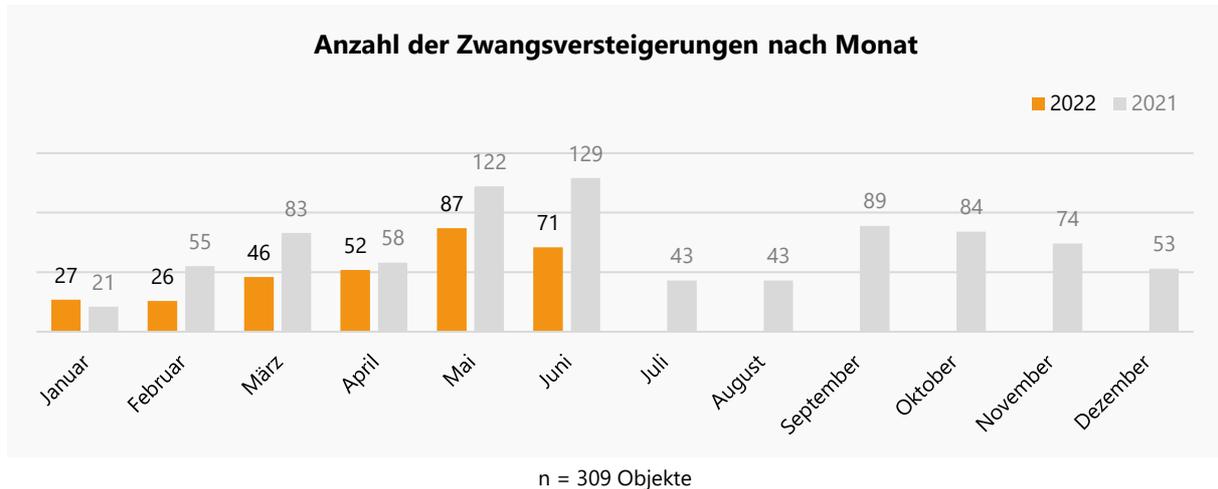
Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter, dem führenden Online-Portal für Zwangsversteigerungen in der Schweiz. Datengrundlage bildeten dabei alle von schweizerischen Betreibungsämtern terminierten Zwangsversteigerungen im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022. Diese 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 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. In der ersten Hälfte des Jahres 2022 wurden im Monatsdurchschnitt rd. 52 Zwangsversteigerungen terminiert. Besonders in den Monaten Mai (87 Termine) und Juni (71 Termine) wurden überdurchschnittlich viele Versteigerungen angesetzt, während im Februar (27 Termine) und Januar (27 Termine) am wenigsten Termine für Versteigerungen geplant waren.



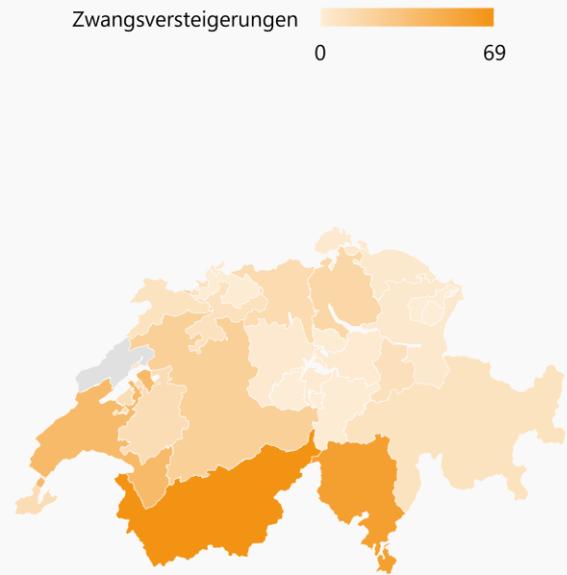
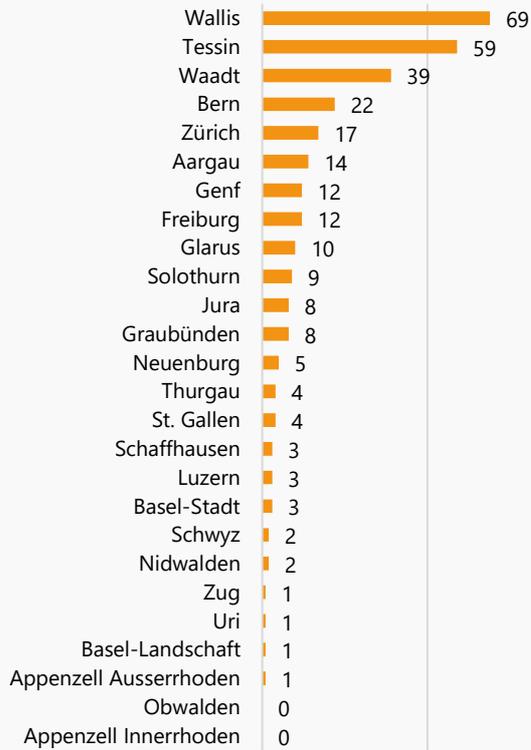
Im Vergleich zur ersten Hälfte des Jahres 2021 wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2022 deutlich weniger Zwangsversteigerungen durchgeführt, die Anzahl sank um rd. 34 %. Besonders gewichtig war der Rückgang in den Kantonen Basel-Landschaft (94,7 %), Solothurn (76,4 %) und Waadt (59,8 %).

Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Kantonen

In der ersten Jahreshälfte 2022 fanden besonders in Kantonen im Südwesten viele Zwangsversteigerungen statt. Die Kantone Wallis (69 Objekte) und Tessin (59 Objekte) führen die Rangliste hierbei mit Abstand an, gefolgt von Waadt (39 Objekte) und Bern (22 Objekte). Hingegen wurden in den Kantonen Appenzell Innerrhoden und Obwalden im ersten Halbjahr 2022 keine Zwangsversteigerungen von Immobilien online bekanntgegeben. Schlusslicht der Kantone mit veröffentlichten Versteigerungen bilden Zug, Uri, Basel-Landschaft und Appenzell-Ausserrhoden mit je einer Zwangsversteigerung.

Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100,000 Einwohner. In den Kantonen Wallis, Tessin und Waadt fanden zwar erheblich mehr Versteigerungen als in anderen Kantonen statt. Allerdings erreichte der Kanton Glarus mit 24.5 die höchste Versteigerungsquote pro 100,000 Einwohnern, gefolgt von Wallis (19.8), Tessin (16.8) und Jura (10.9). Die städtischen Kantone Bern und Zürich befinden sich in dieser Darstellung aufgrund ihrer hohen Einwohnerzahl im unteren Mittelfeld, obwohl sie in der absoluten Zahl an Versteigerungen deutlich höher platziert waren.

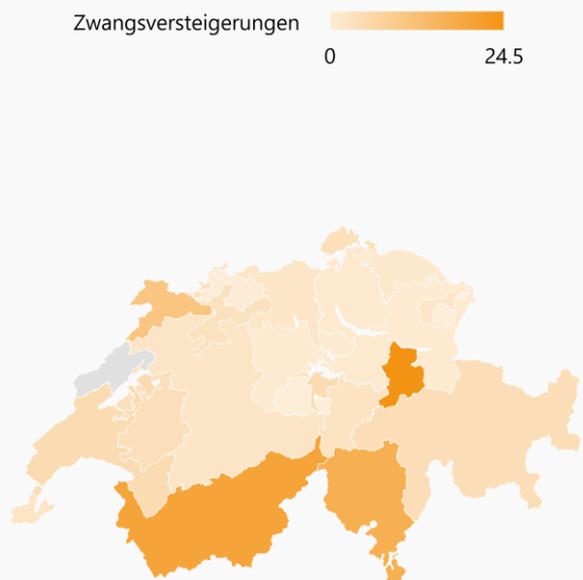
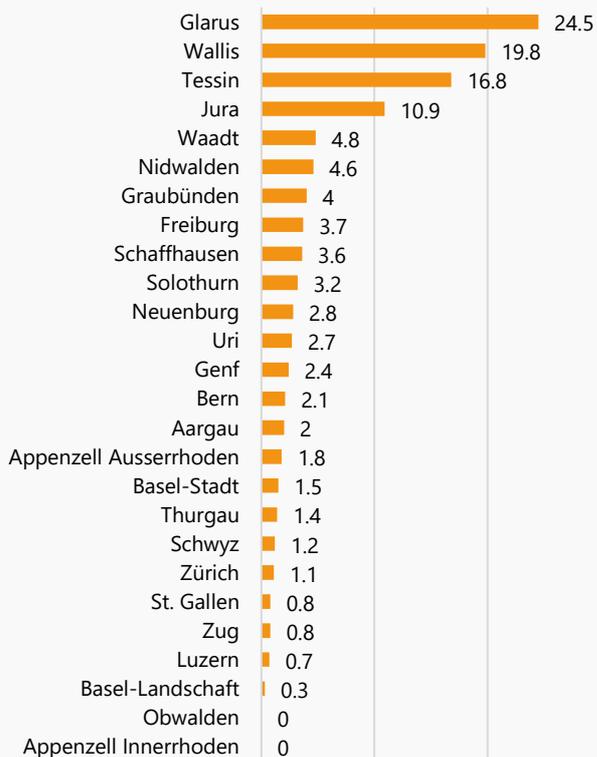
Anzahl der Versteigerungen nach Kanton (absolut)



Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

n = 309 Objekte

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

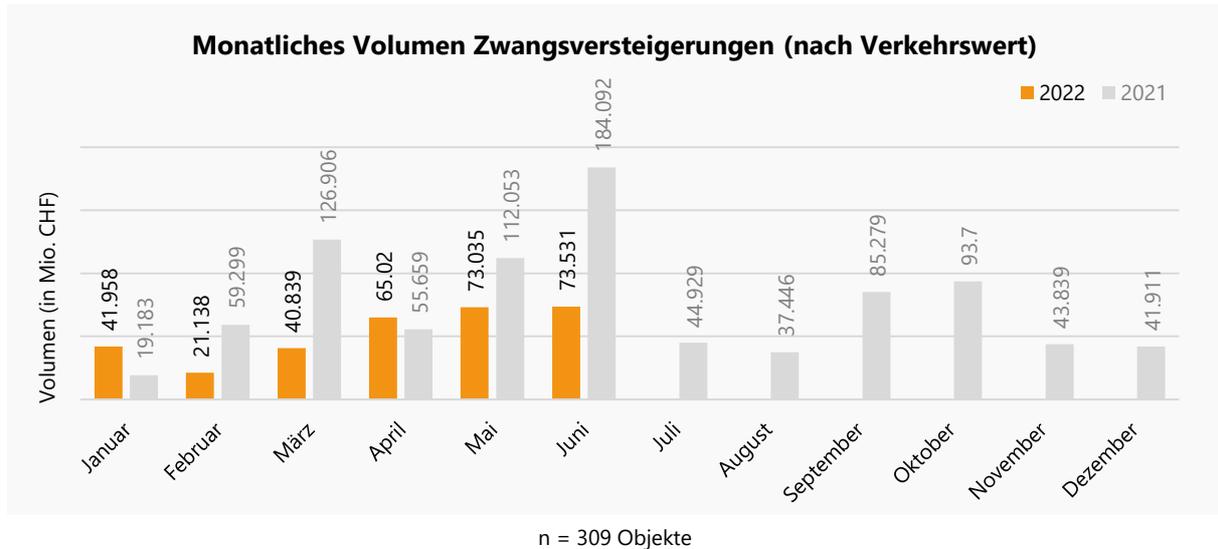


Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

n = 309 Objekte

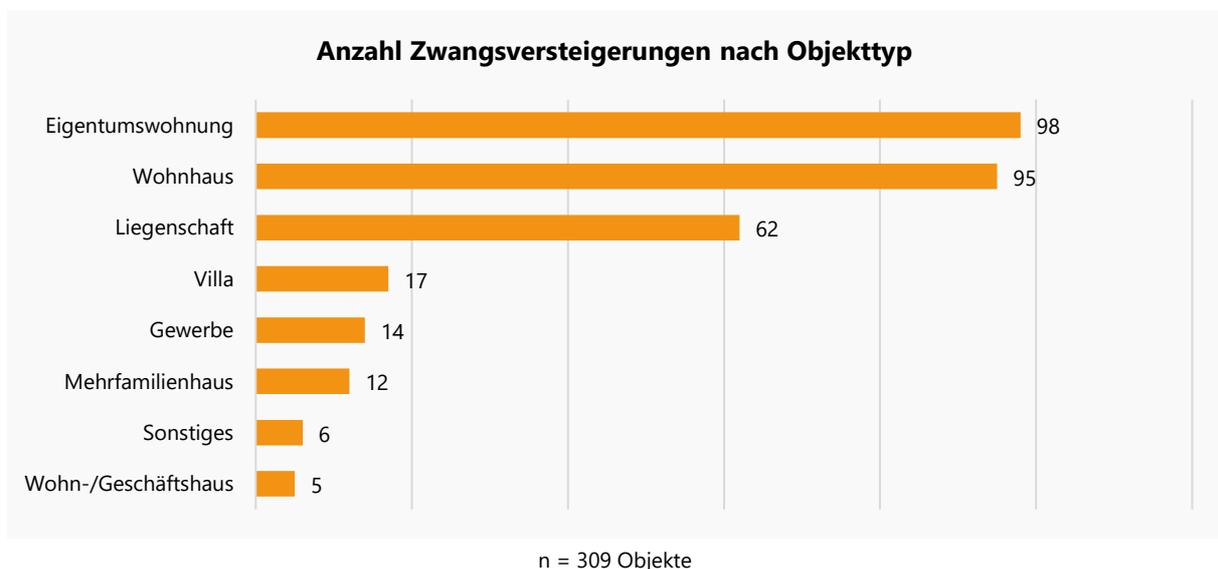
Versteigerungsvolumen

Das monatliche Volumen der Zwangsversteigerungen basierend auf den Verkehrswerten in der ersten Hälfte des Jahres 2022 zeigt wenig Unterschied zu der monatlichen Anzahl an Versteigerungsterminen. Es ist allerdings zu beobachten, dass das Volumen der Zwangsversteigerungen im Januar trotz der fast gleichen Zahl an Terminen fast doppelt so hoch war wie im Februar. Das Gesamtvolumen der Zwangsversteigerungen im ersten Halbjahr 2022 lag bei rd. 315.52 Mio. CHF. Damit sank das Volumen deutlich im Vergleich zur ersten Jahreshälfte des Vorjahres um rd. 43 %, in der es rd. 557.19 Mio. CHF betrug.

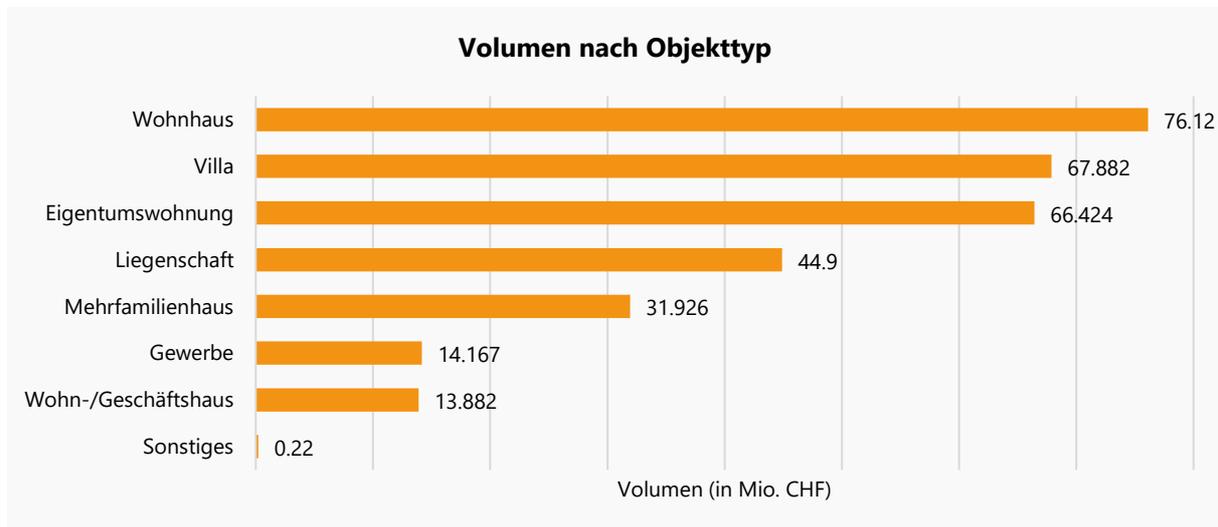


Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Eigentumswohnungen (98 Objekte) sowie Wohnhäuser (95 Objekte) machten im ersten Halbjahr 2022 rd. 62 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren damit die mit Abstand am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Liegenschaften (62 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte relativ gleichmäßig auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der sonstigen Objekte und Wohn-/Geschäftshäuser am geringsten war.

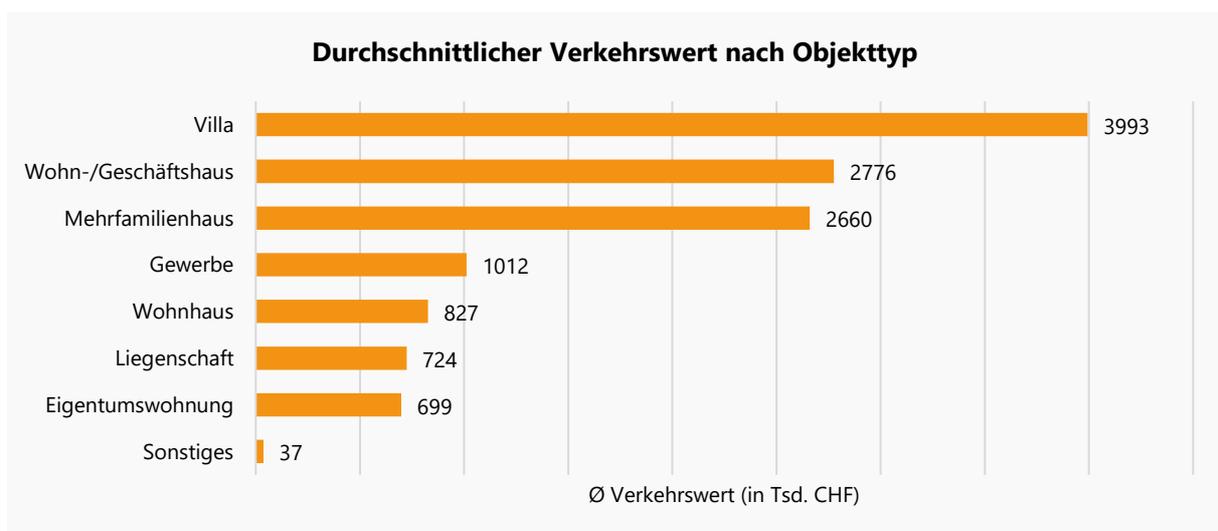


Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Demnach entfiel auf Wohnhäuser der größte Anteil des Gesamtvolumens. Trotz deren geringen zahlenmäßigen Aufkommens entfiel der zweitgrößte Anteil auf Villen, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den geringsten Anteil am Gesamtvolumen machten sonstige Objekte aus.



n = 309 Objekte

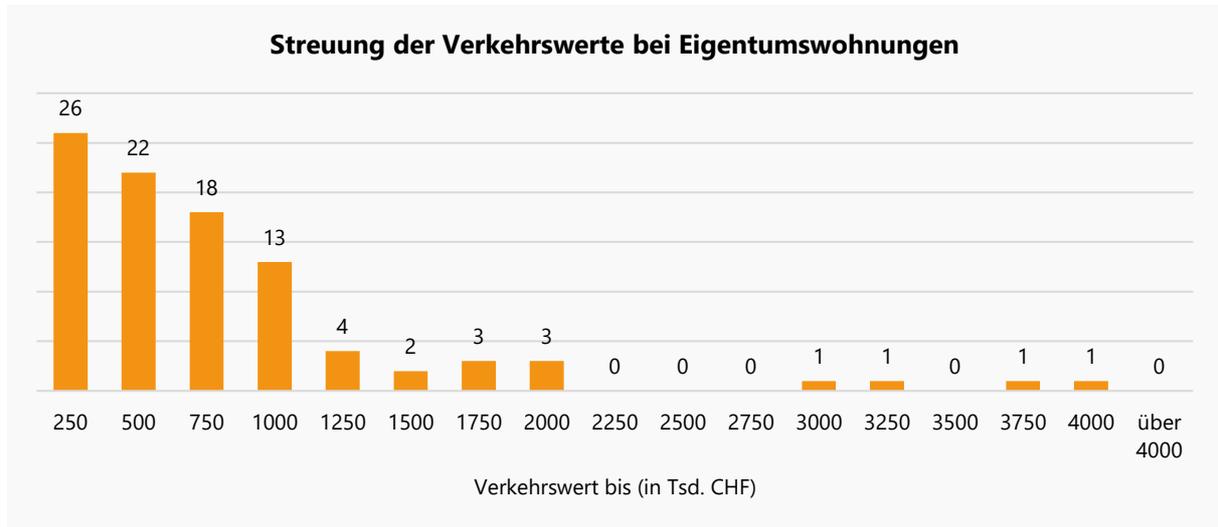
Besonders die Unterschiede der zahlenmäßig weniger vertretenen Objekttypen werden beim Betrachten des durchschnittlichen Verkehrswertes nach Objekttyp klarer. Mit großem Abstand wiesen Villen durchschnittlich den höchsten Verkehrswert auf, was sich in der vorigen Auswertung bereits an deren Anteil am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



n = 309 Objekte

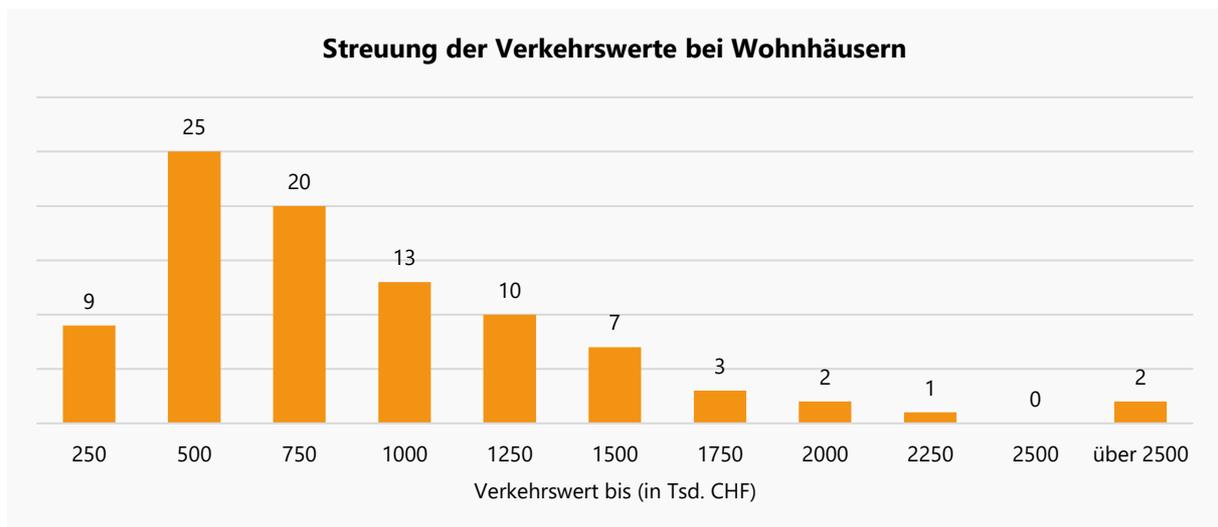
Verkehrswertverteilungen nach Objektkategorie

Für Objekttypen mit hohem zahlenmäßigem Aufkommen lässt sich die Streuung der Verkehrswerte aussagekräftig visualisieren. Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 1,000,000 CHF zu beobachten, wobei im Bereich unter 500,000 CHF rund die Hälfte aller Objekte angesiedelt waren. In darüber liegenden Preisklassen war hingegen nur der Verkehrswert weniger Eigentumswohnungen zu verorten.



n = 95 Objekte

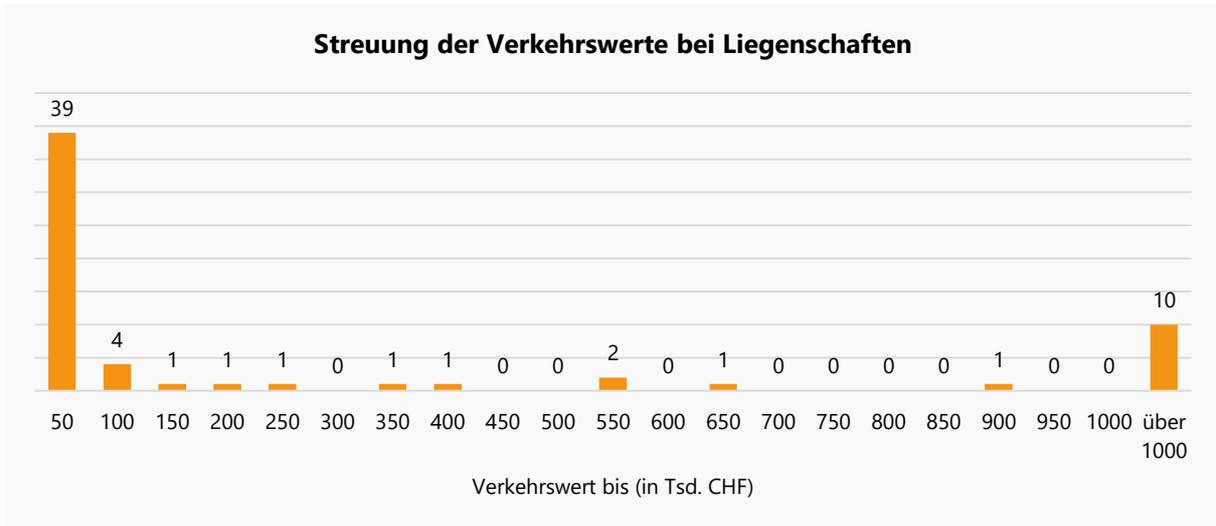
Bei Wohnhäusern ließ sich eine Häufung im Preisbereich zwischen 250,000 und 1,000,000 CHF feststellen, hier waren rd. 63% aller Objekte zu verorten. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen waren weniger Wohnhäuser im Preisbereich unter 250,000 CHF angesiedelt.



n = 92 Objekte

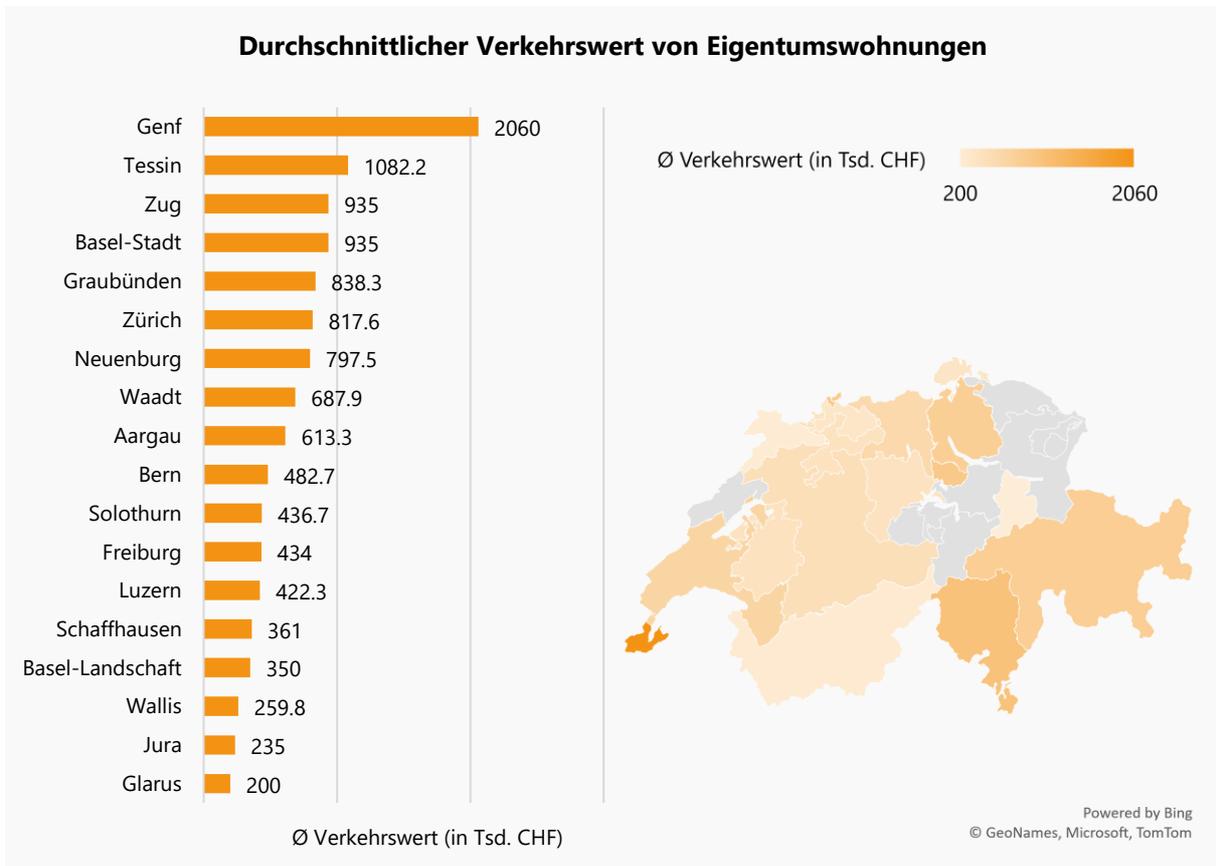
Bei Liegenschaften ließ sich eine starke Häufung im niedrigen Preisniveau bis 50,000 CHF feststellen. Aber auch Liegenschaften mit Verkehrswerten über 1,000,000 CHF wurden zur Versteigerung angesetzt, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war. Dies ist darauf zurückzuführen, 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.



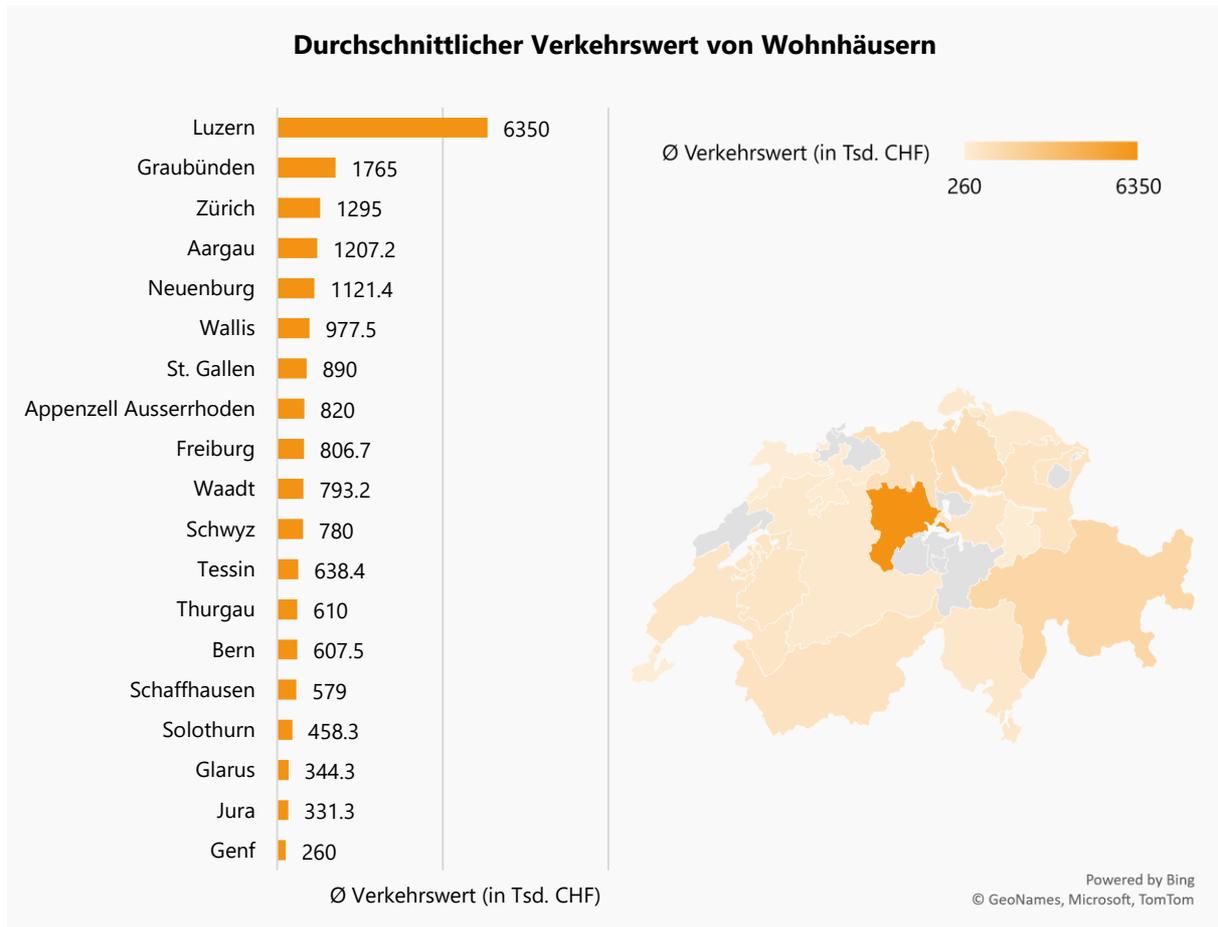
n = 62 Objekte

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, Tessin und Zug auf, während in den Kantonen Jura und Glarus die niedrigsten Verkehrswerte aufgerufen wurden.



n = 95 Objekte

Bei Wohnhäusern wurden in Luzern mit Abstand die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte erreicht (rd. 6,350,000 CHF), gefolgt vom Kanton Graubünden (rd. 1,765,000 CHF). Am niedrigsten lagen die Verkehrswerte von Wohnhäusern durchschnittlich in den Kantonen Jura (rd. 331,300 CHF) und Genf (rd. 260,000 CHF).



n = 92 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

Marke:



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 im Jahr 2021 die Pflanzung von über 7.000 Bäumen ([Link zum Profil](#)).

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.de

Registergericht: Amtsgericht Dresden
Registernummer: HRB 42912

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>