

LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN



Quelle: IAZI

Gemeindebeschreibung

8260 Stein am Rhein liegt im Bezirk Stein, im Kanton Schaffhausen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Stein am Rhein hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.5% pro Jahr auf 3'770 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.4% (Kanton: 10.4%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 3.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.5% verändert (Kanton: +22.4%).

Quellen: BFS, IAZI

Gemeindeinformation

Gemeinde	Stein am Rhein
BFS-Nr.	2964
Gemeindetyp	Ländliche Zentrumsgemeinde

Bezirk	Stein
MS-Region	Schaffhausen
Kanton	Kanton Schaffhausen

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

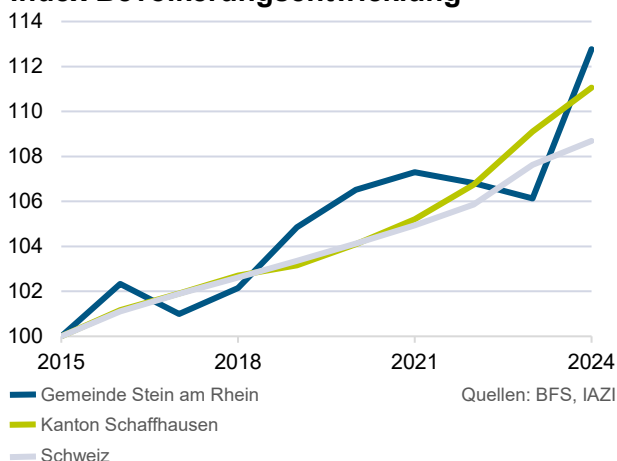
Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	3'770	6'254	88'667
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	1.5%	1.6%	1.5%
Ausländerquote	24.5%	26.8%	28.9%
Steuerbelastung	10.4%	10.3%	10.4%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	72'755	72'420	72'095
Arbeitslosenquote	1.2%	1.1%	1.4%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	3.0%	2.4%	1.5%
Eigentumswohnungspreis	836'000	797'000	815'000
Einfamilienhauspreis	1'146'000	1'051'000	1'095'000

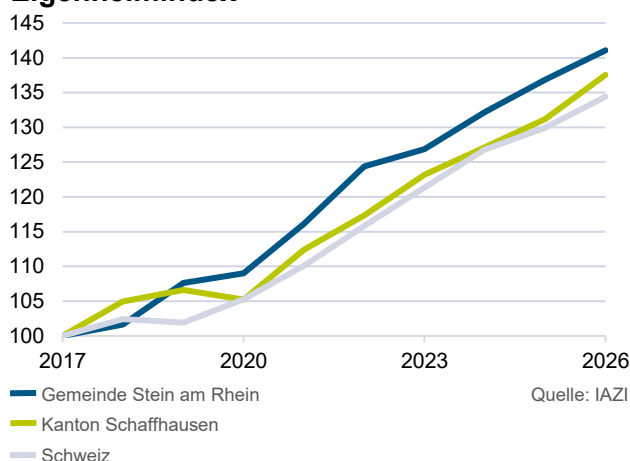
*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

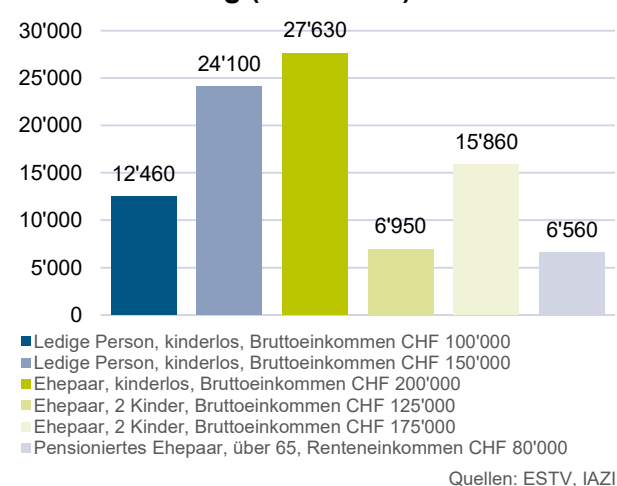
Index Bevölkerungsentwicklung



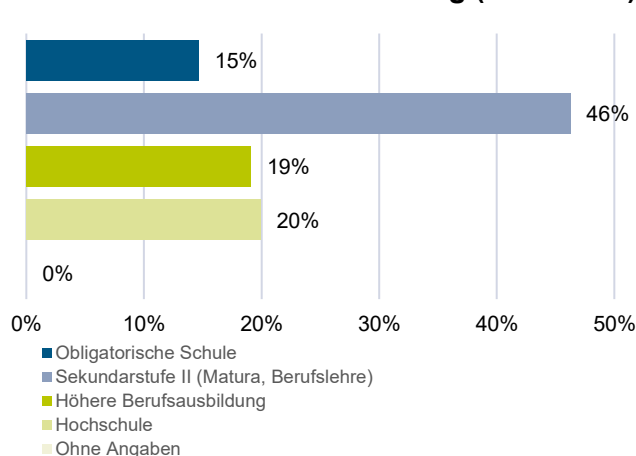
Eigenheimindex



Steuerbelastung (Gemeinde)



Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

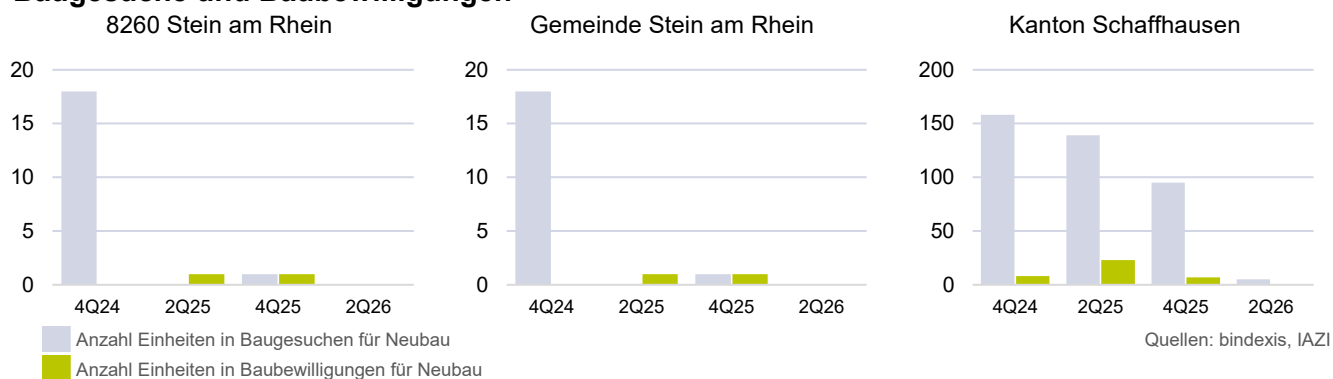


LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



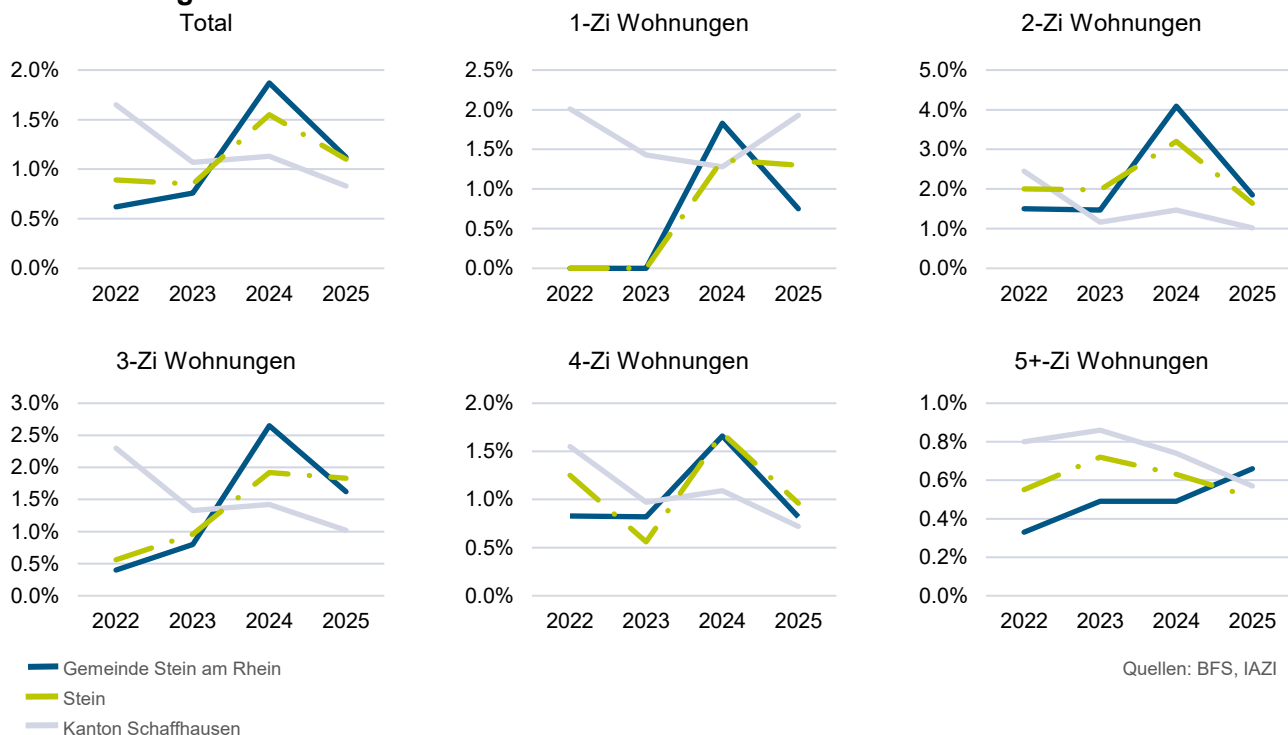
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	2'298	138	334	571	630	364	261
Bestand in %	100%	6%	15%	25%	27%	16%	11%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	37	0	2	15	14	5	1
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	0%	5%	41%	38%	14%	3%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	1.6%	0.0%	0.6%	2.6%	2.2%	1.4%	0.4%

Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern

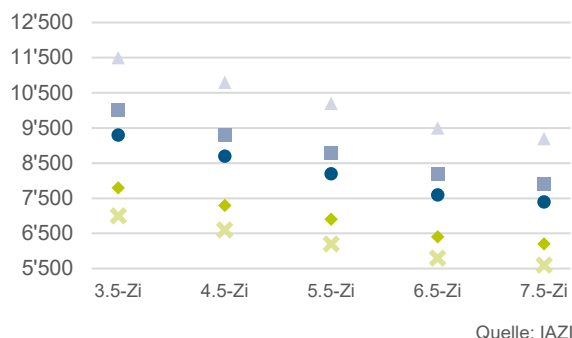


LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

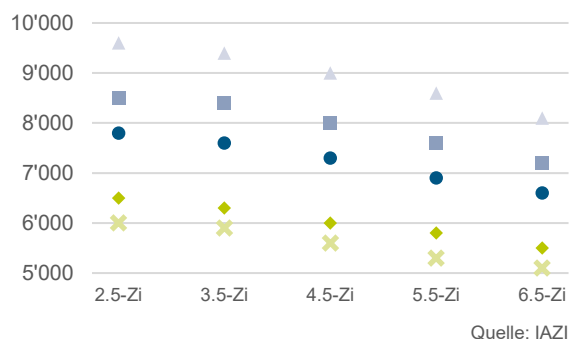


3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
11'500	10'800	10'200	9'500	9'200
10'000	9'300	8'800	8'200	7'900
9'300	8'700	8'200	7'600	7'400
7'800	7'300	6'900	6'400	6'200
7'000	6'600	6'200	5'800	5'600

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
9'600	9'400	9'000	8'600	8'100
8'500	8'400	8'000	7'600	7'200
7'800	7'600	7'300	6'900	6'600
6'500	6'300	6'000	5'800	5'500
6'000	5'900	5'600	5'300	5'100

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

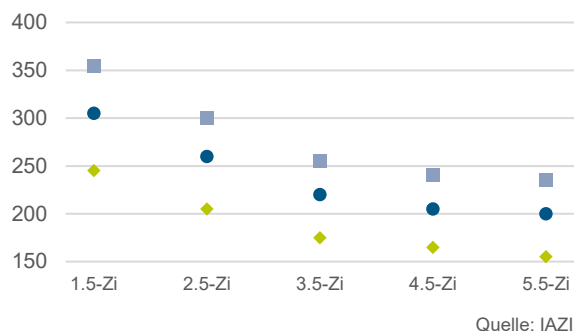
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)

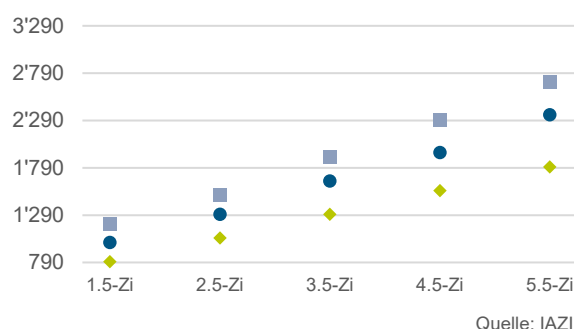


1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
355	300	255	240	235
305	260	220	205	200
245	205	175	165	155

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr

Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
1'200	1'500	1'900	2'300	2'700
1'000	1'300	1'650	1'950	2'350
800	1'050	1'300	1'550	1'800

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettojahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettojahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

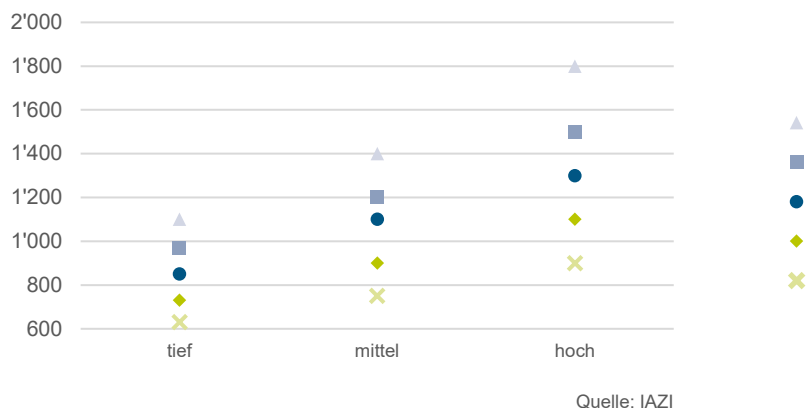
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

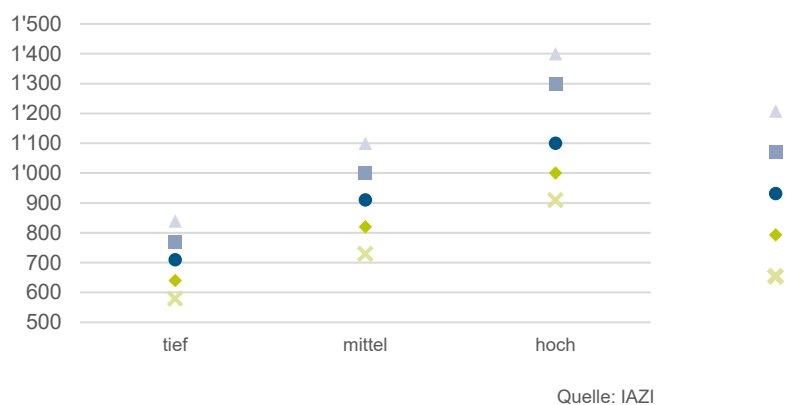
Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
1'100	1'400	1'800
970	1'200	1'500
850	1'100	1'300
730	900	1'100
630	750	900

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
840	1'100	1'400
770	1'000	1'300
710	910	1'100
640	820	1'000
580	730	910

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

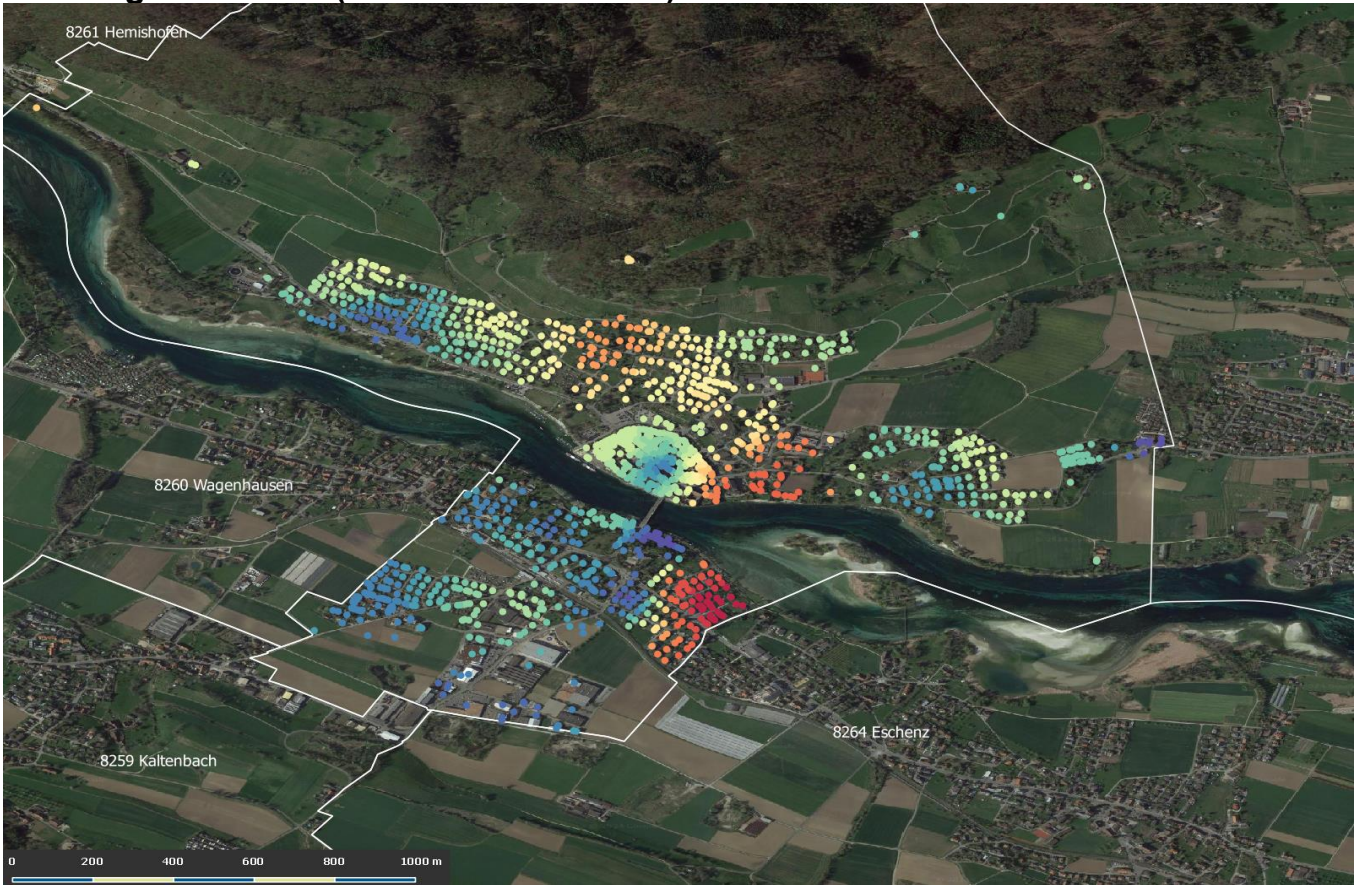
- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2024 Google

Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

Mikrolage-Daten

			10%	25%	50%	75%	90%
Aussicht	Hangneigung	°	2.1	3.3	5.4	8.3	12.3
	Sonnenscheindauer Sommer	h	13.3	13.7	14.3	14.8	15.0
Besonnung	Sonnenscheindauer Winter	h	6.2	6.9	7.2	7.4	7.5

Quelle: IAZI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%	14	8	7	5	25	26	8	6	1

Quelle: IAZI

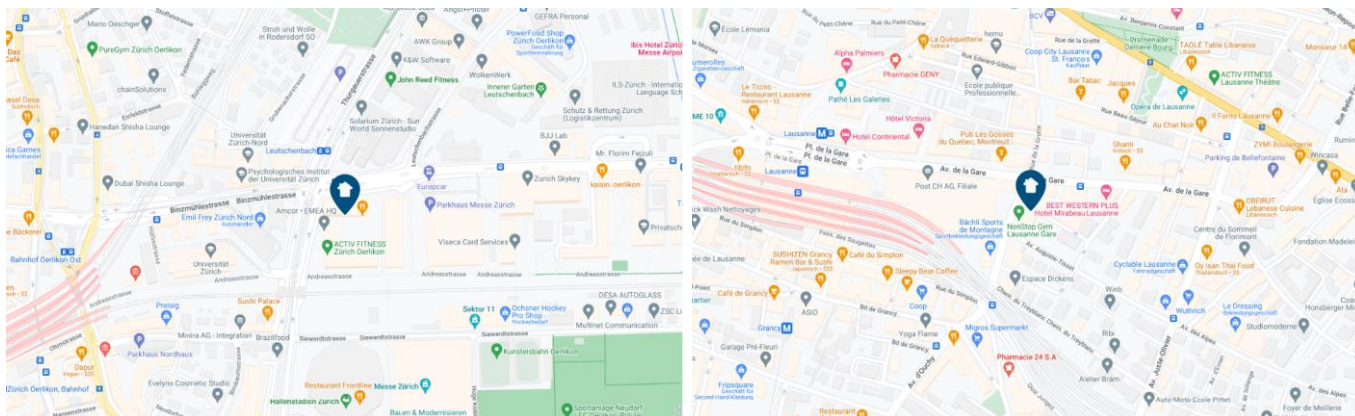
LOCATION REPORT

8260 STEIN AM RHEIN

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
<https://www.iazi.ch>
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
<https://www.cifi.ch>
info@cifi.ch



Map data ©2022 Google

Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist sieben Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.