



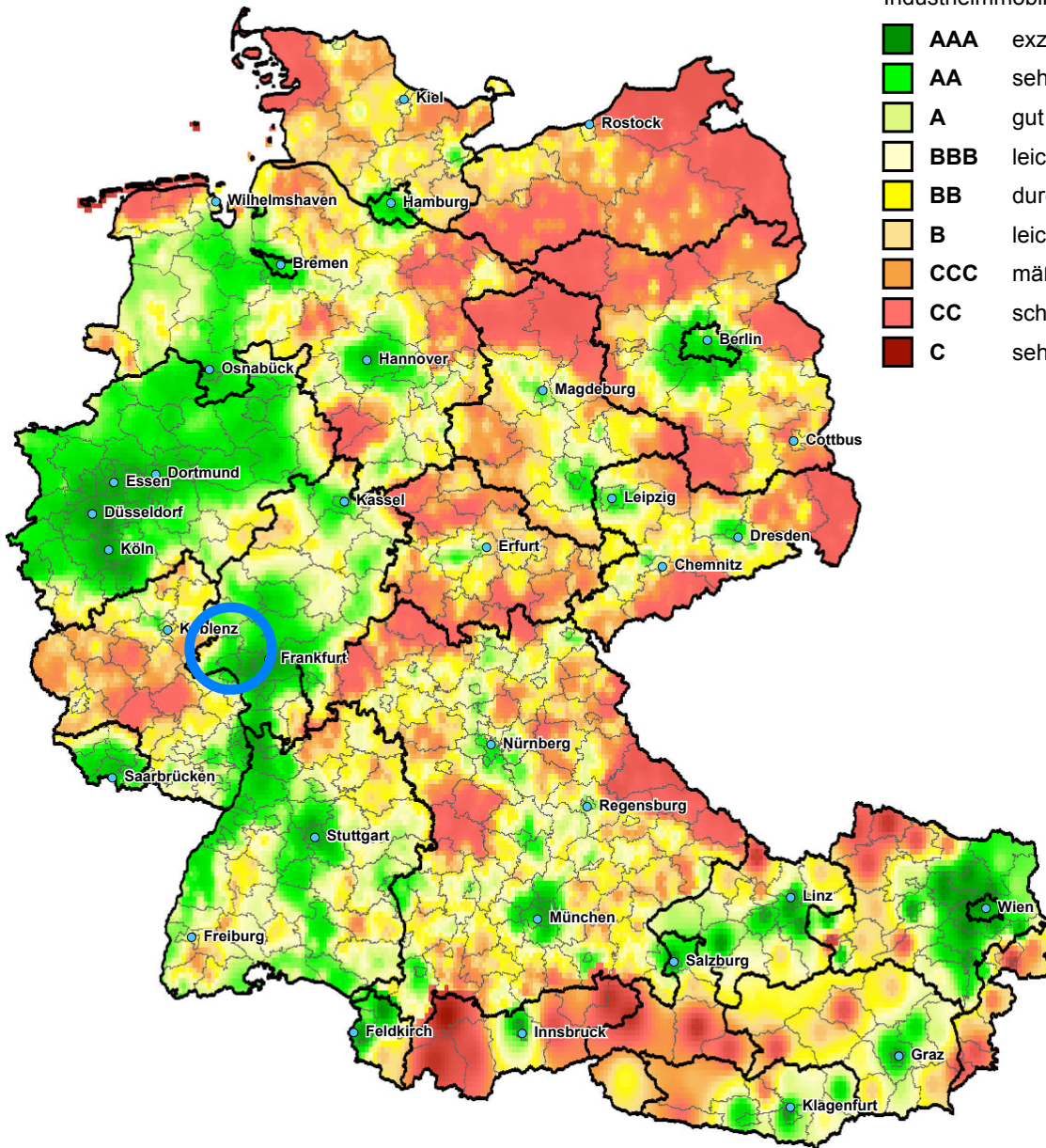
IndustrialBundle Idstein - 2022 -

(Stand: 31.12.2022)



Standorteignung für
Industrieimmobilien

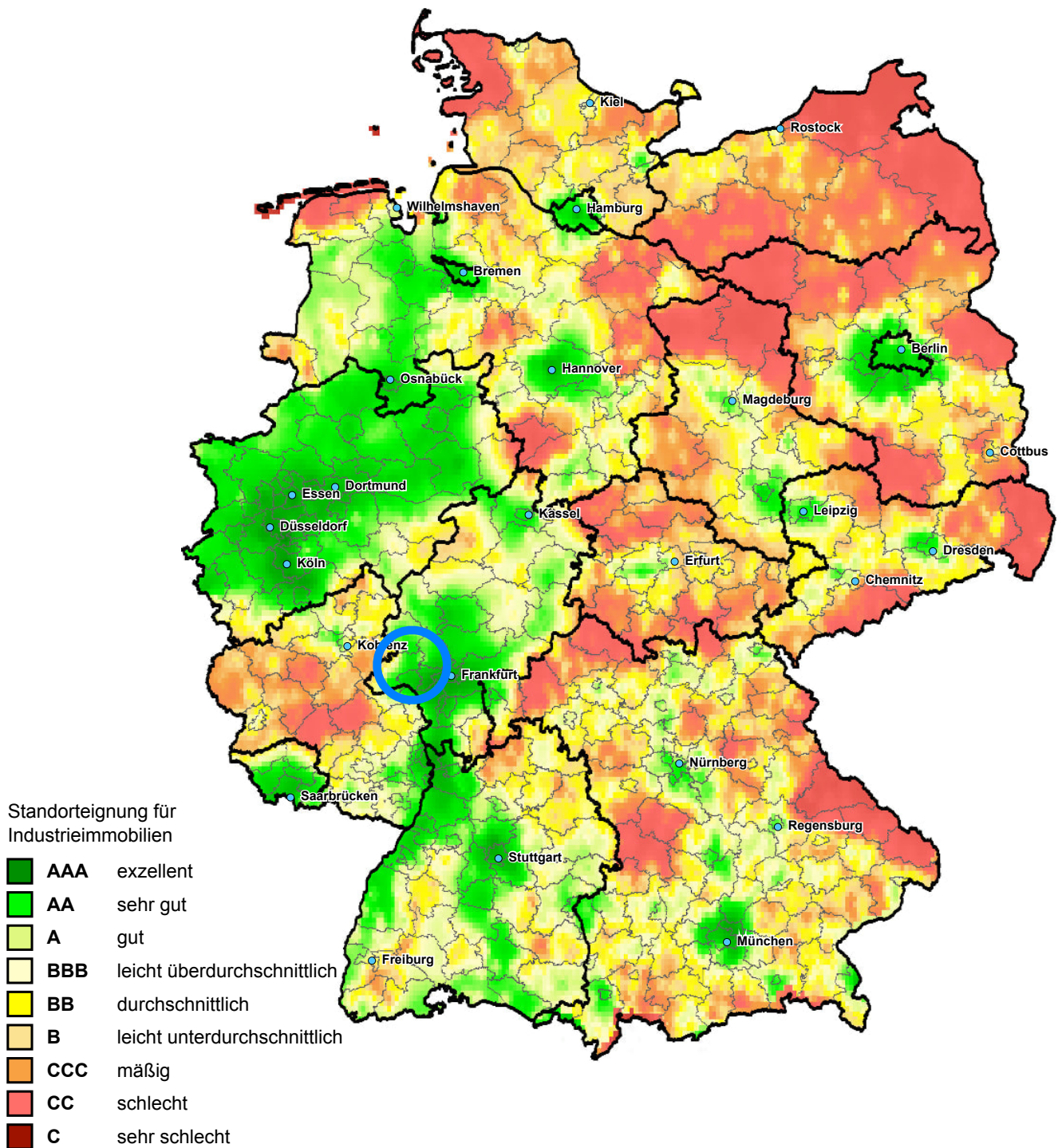
	AAA	exzellent
	AA	sehr gut
	A	gut
	BBB	leicht überdurchschnittlich
	BB	durchschnittlich
	B	leicht unterdurchschnittlich
	CCC	mäßig
	CC	schlecht
	C	sehr schlecht



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius



Nationale Karte



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Standorteignung gemäß IndustrialScore für Idstein: AAA

Dieser Ort liegt im ersten Quartil im nationalen Vergleich.



1 Statistische Basisdaten

Land	Hessen	Metropolregion	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis	Rheingau-Taunus-Kreis	Gemeindeverband	Idstein, Stadt
Einwohnerzahl	24.997	Bevölkerungsdichte	316 Einwohner je km²
Industrialscore	AAA (exzellent)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Autobahnen	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Oberzentren	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
EU-Ballungszentren	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Strukturdaten	Bundeswert*	Idstein*	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	7,8 %	4,4 %	-43,6 %
Beschäftigtenquote	43,0 %	42,1 %	-2,1 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	77.165,30 €	70.096,00 €	-9,2 %
Hebesätze	Bundeswert*	Idstein*	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	386,1 %	420,0 %	+8,8 %
Grundsteuer B	426,4 %	450,0 %	+5,5 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	14,3 %	11,7 %	-18,2 %
Baugewerbe (F)	4,6 %	4,7 %	+2,2 %
Handel (G)	13,8 %	14,1 %	+2,2 %
Verkehrswesen (H)	5,9 %	7,6 %	+28,8 %
Sonstige (So)	61,4 %	61,9 %	+0,8 %
Ausfälle	Bundeswert	Rheingau-Taunus-Kreis	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	1,37 %	0,66 %	-51,8 %

* Vergleichswerte von 2021, die Werte von 2022 liegen uns leider noch nicht vor.

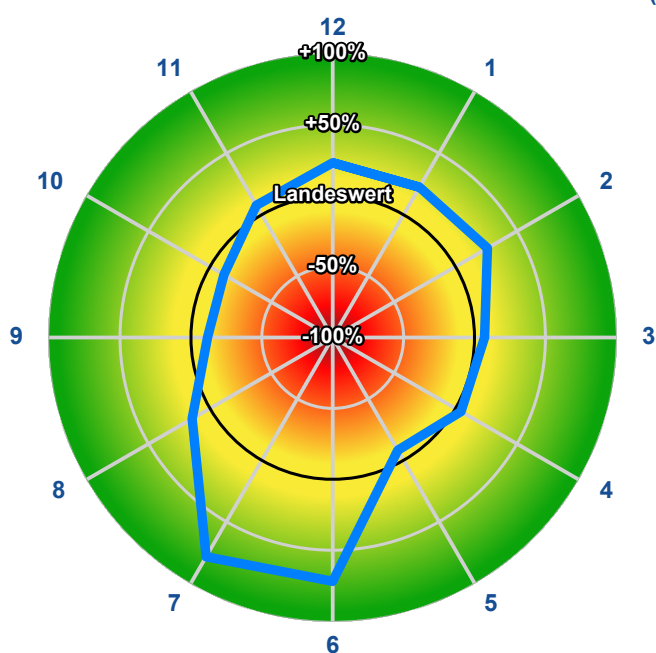
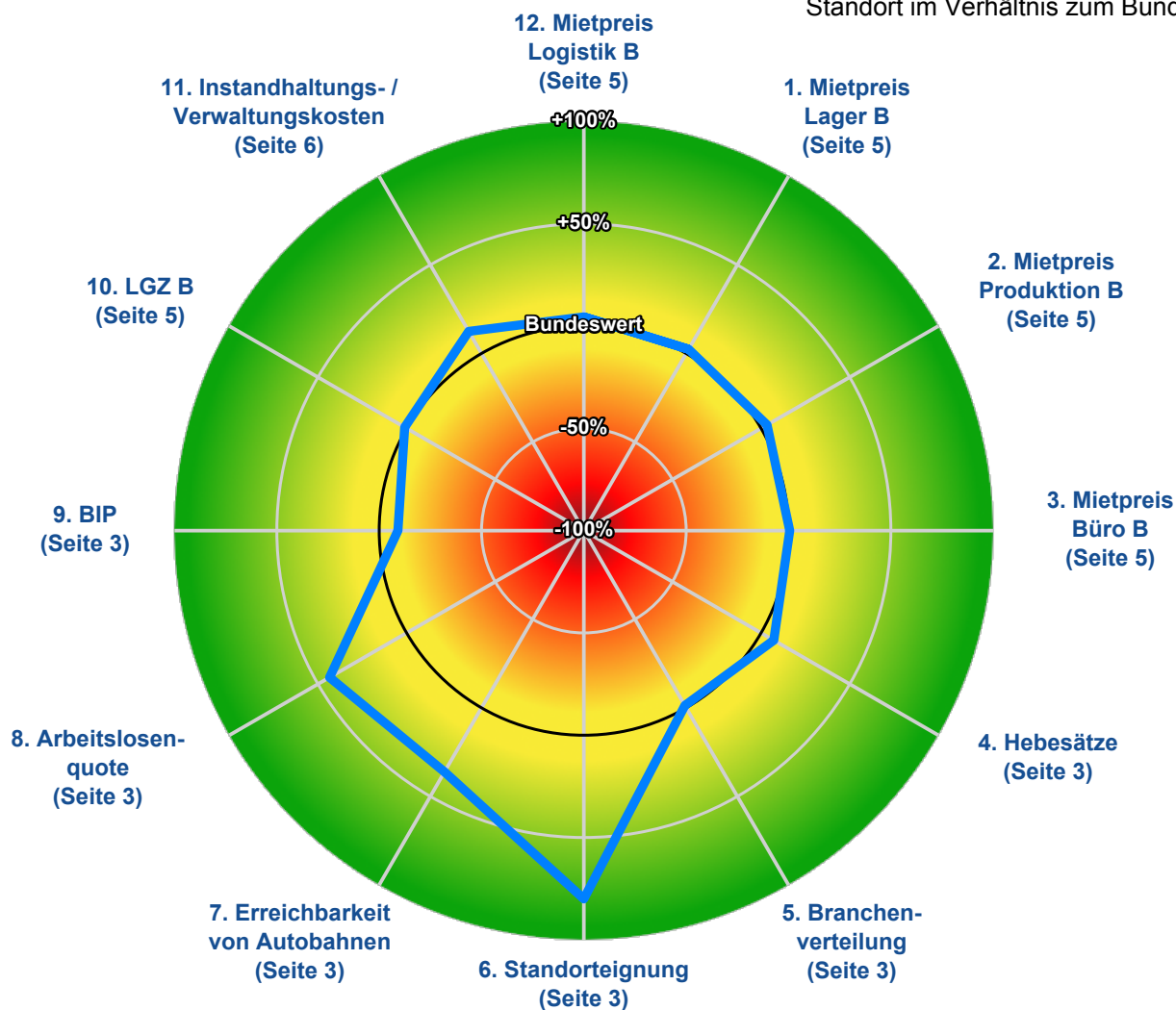
Branchenverteilung

Bundeswert	C	F	G	H	So
Idstein	C	F	G	H	So

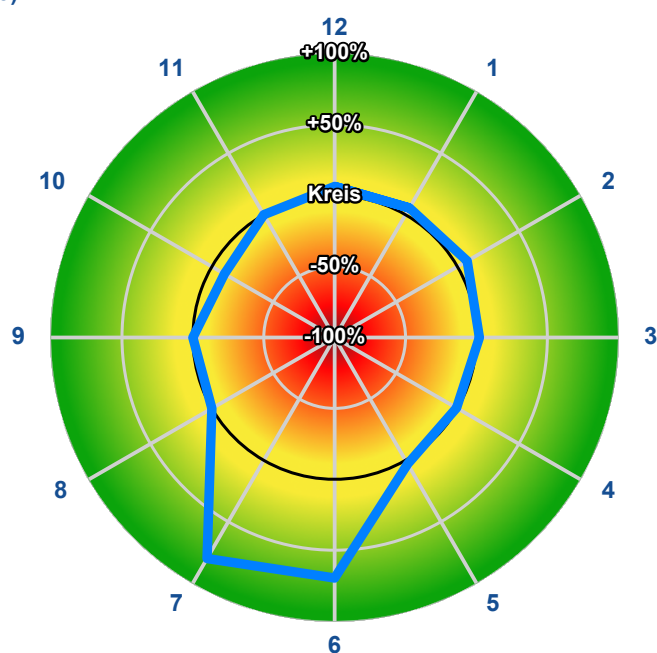


2 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis



3 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Idstein (2022)

Ausstattungs-kategorie	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	5,20 €	5,00 €	+4,0 %	±17,2 %
Lagerflächen B	4,50 €	4,40 €	+2,3 %	±17,6 %
Lagerflächen C	3,65 €	3,45 €	+5,8 %	±21,2 %
Logistikflächen A	5,55 €	5,25 €	+5,7 %	±16,0 %
Logistikflächen B	4,85 €	4,65 €	+4,3 %	±16,2 %
Logistikflächen C	3,85 €	3,70 €	+4,1 %	±20,4 %
Produktionsflächen A	5,10 €	4,85 €	+5,2 %	±17,1 %
Produktionsflächen B	4,40 €	4,25 €	+3,5 %	±19,1 %
Produktionsflächen C	3,55 €	3,35 €	+6,0 %	±22,1 %
Büroflächen A	7,95 €	7,80 €	+1,9 %	±10,6 %
Büroflächen B	6,60 €	6,55 €	+0,8 %	±11,4 %
Büroflächen C	5,30 €	5,35 €	-0,9 %	±12,4 %

4 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Idstein (2022)

Ausstattungs-kategorie	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,3 %
Liegenschaftszinssatz B	6,2 %
Liegenschaftszinssatz C	7,3 %



5 Instandhaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2022	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	4,29 €	3,67 €	+16,9 %	±0,0 %
Lagerflächen B	3,42 €	2,92 €	+17,1 %	±0,0 %
Lagerflächen C	2,45 €	2,10 €	+16,7 %	±0,0 %
Logistikflächen A	4,29 €	3,67 €	+16,9 %	±0,0 %
Logistikflächen B	3,42 €	2,93 €	+16,7 %	±0,0 %
Logistikflächen C	2,46 €	2,11 €	+16,6 %	±0,0 %
Produktionsflächen A	5,86 €	5,01 €	+17,0 %	±0,0 %
Produktionsflächen B	4,04 €	3,46 €	+16,8 %	±0,0 %
Produktionsflächen C	3,32 €	2,84 €	+16,9 %	±0,0 %
Büroflächen A	3,67 €	3,14 €	+16,9 %	±0,0 %
Büroflächen B	2,23 €	1,91 €	+16,8 %	±0,0 %
Büroflächen C	1,76 €	1,51 €	+16,6 %	±0,0 %

6 Verwaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2022	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	1,32 €	1,22 €	+8,2 %	±8,4 %
Lagerflächen B	1,20 €	1,11 €	+8,1 %	±8,4 %
Lagerflächen C	0,84 €	0,78 €	+7,7 %	±8,4 %
Logistikflächen A	1,32 €	1,22 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen B	1,23 €	1,14 €	+7,9 %	±8,4 %
Logistikflächen C	0,87 €	0,80 €	+8,7 %	±8,4 %
Produktionsflächen A	1,69 €	1,57 €	+7,6 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	1,64 €	1,52 €	+7,9 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	1,46 €	1,35 €	+8,1 %	±8,4 %
Büroflächen A	1,29 €	1,20 €	+7,5 %	±8,4 %
Büroflächen B	0,92 €	0,85 €	+8,2 %	±8,4 %
Büroflächen C	0,83 €	0,77 €	+7,8 %	±8,3 %



7 Quellen

Quellen:

Die Heatmap wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt.
Statistische Basisdaten: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Erreichbarkeitsmodell des BBSR
Ausfallquoten: Creditreform
Mieten: eigener Research
Liegenschaftszins: eigener Research
FM-Kosten: WISAG

8 Definitionen

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

² Durchschnittliche Instandhaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2022

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

² Durchschnittliche Verwaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2022

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert nach § 14 (3) der ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Der angegebene Liegenschaftszins ist auf Gemeindeebene. Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:

- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.



Einteilung der Hallen- und Büroflächen

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Logistikhallen verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,5m oder mehr	7,0m bis unter 10,5m	unter 7,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.000m ² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend



Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdige Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdige Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdige Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden



Ausfallquoten

Datengrundlage ist die Creditreform Wirtschaftsdatenbank.

Durch zeitraumbezogene Selektionen wird die Anzahl der Unternehmen sowie die Anzahl der ausgefallenen Firmen je Region ausgewiesen.

Grundlage und Orientierungsgröße des Analyseverfahrens ist der realisierte Ausfall innerhalb eines Jahres.

Der realisierte Ausfall wird nach Basel II Kriterien ermittelt.

Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und Bonitätsindex 600 als Ausfall.

- Bonitätsindex 500: massive Zahlungsverzüge > 90 Tage
- Bonitätsindex 600: harte Negativmerkmale (bspw. Insolvenzverfahren)

$$\text{Ausfallquote: } \frac{\text{Zahl der Ausfälle eines Jahres je Region}}{\text{nicht negative, wirtschaftsaktive Firmen zum Jahresanfang je Region}} \times 100$$

Mieten

Die angegebenen Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinde. Hierfür wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mindestens 5 Vergleichsgebäuden.

Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m² Brutto- Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Um das Problem von "Ausreißern" in den Datengruppen zu umgehen, wurden bewusst keine Durchschnittsmieten gewählt.

¹ Miete für Hallen- und Büroflächen in Idstein (RGS 064390008008) im Jahr 2022

² Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Miete¹ im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2022

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

Median

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als 0,5-Quantil betrachtet werden. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht bzw. hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie hier im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnittes ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung austritt, desto unüblicher ist dieser für die entsprechende Population.

Standorteignung

Die Standorteignung ist ein Maß für die Geeignetheit der Gemeinde/Stadt als Standort für die Ansiedlung/Existenz von Industrieimmobilien. Die Standorteignung wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt. Für weiterführende Informationen zur Standorteignung öffnen Sie bitte die Webseiten "www.heatmap-magazin.de".



9 Kontakt und Impressum

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Deutschland

E-Mail: info@industrialport.net
Telefon: +49 6126 979 0000

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Haftungsausschluss

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden und wurden mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab, noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar und sind nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der IndustrialPort GmbH & Co. KG bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der IndustrialPort GmbH & Co. KG vervielfältigt werden.

Copyright 2021 IndustrialPort GmbH & Co. KG

10 Weitere Produkte von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/shop/>
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte/>
Bewertung: <https://www.industrialport.net/bewertung1/>
Beratung: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>
Index: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

Alle Produkte können bestellt werden über www.industrialport.net.