



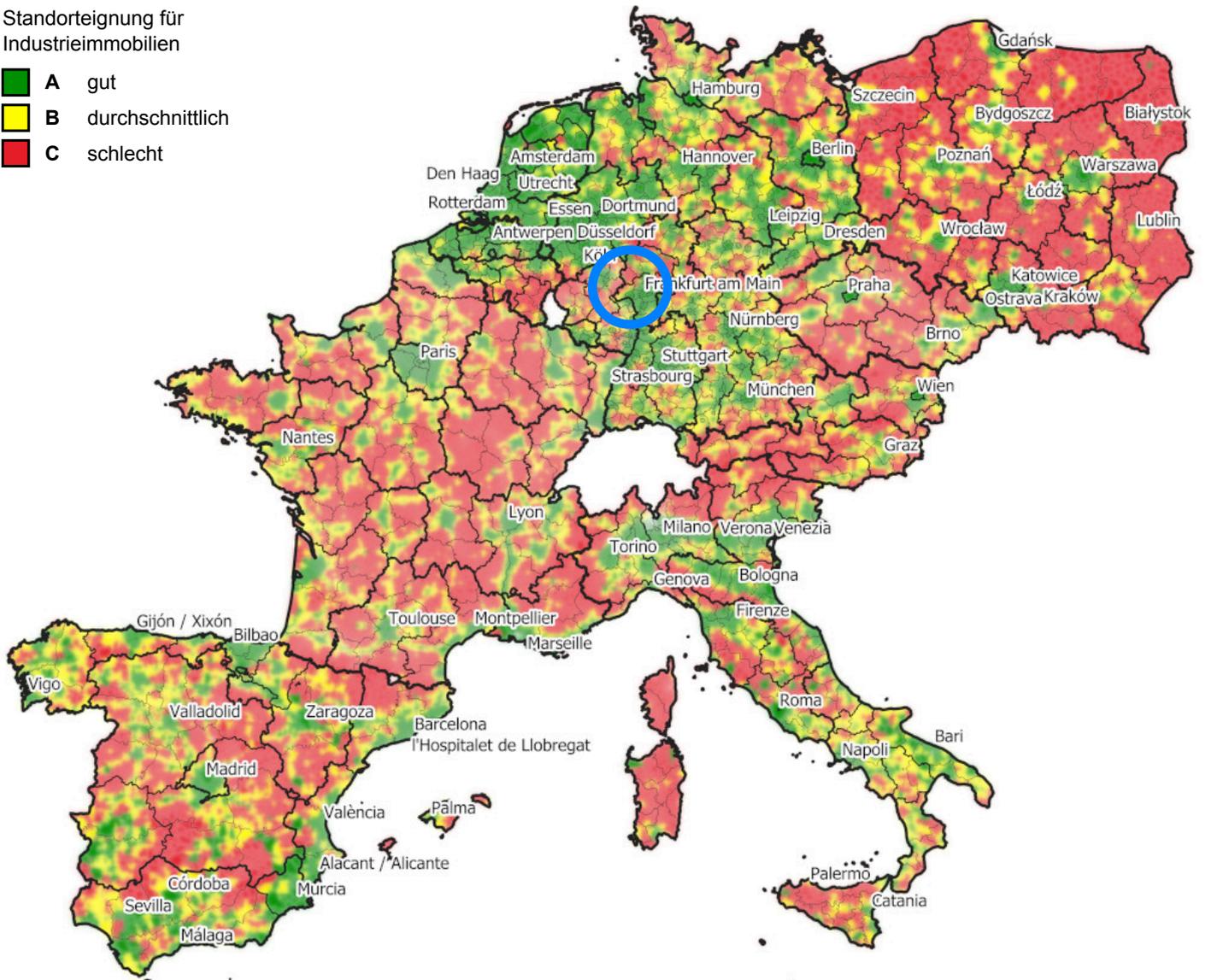
IndustrialBundle Idstein - 2024 -

(Stand: 31.12.2024)

Lages des Standorts innerhalb der wichtigsten EU-Länder

Standorteignung für
Industrieimmobilien

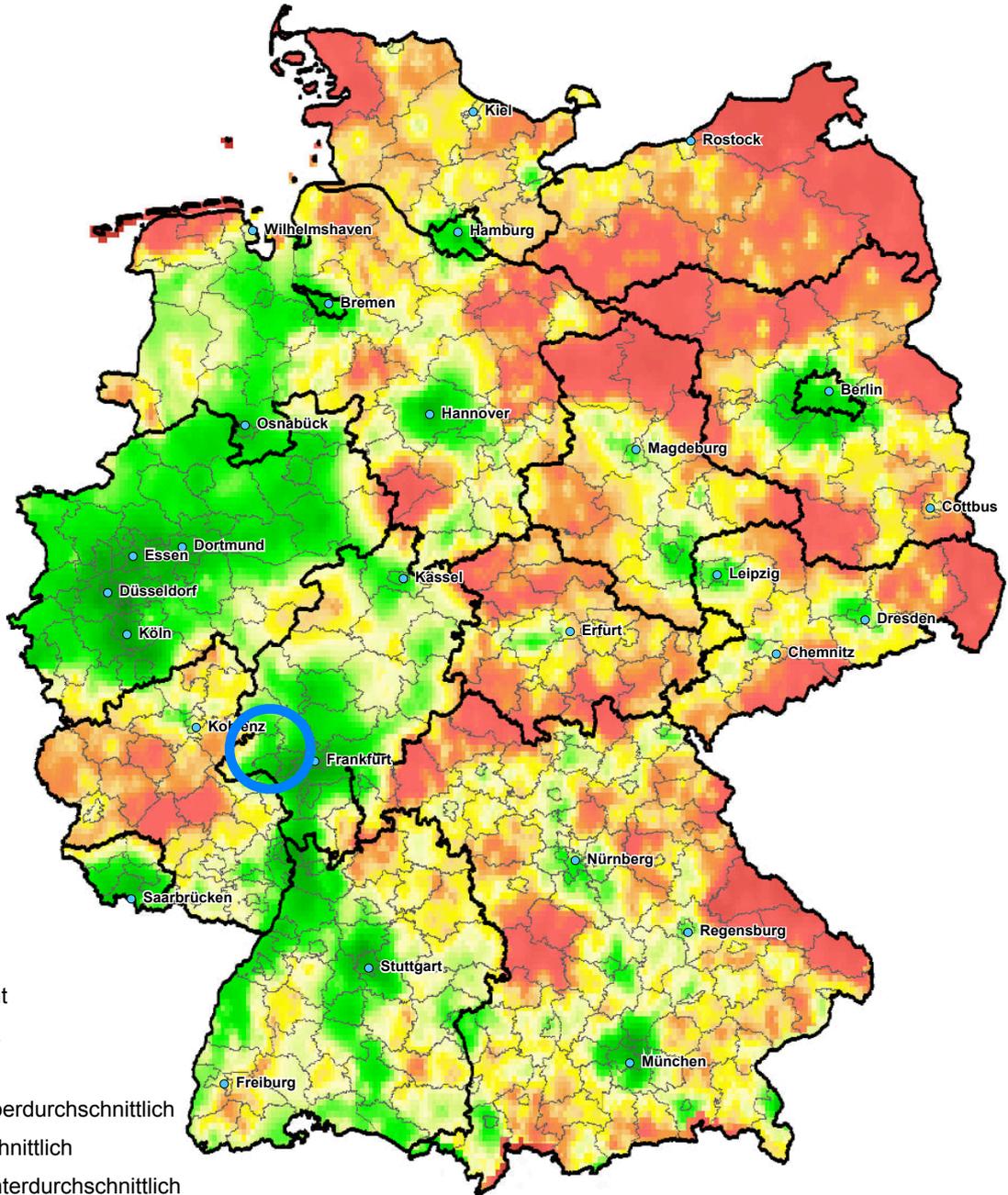
- A gut
- B durchschnittlich
- C schlecht



Quelle Karte: IndustrialPort
Stand: 31.12.2024



Nationale Karte



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
 Stand: 31.12.2024

Standorteignung gemäß IndustrialScore für Idstein: AAA

Dieser Ort liegt im ersten Quartil im nationalen Vergleich.



1 Regionaler Industrie- und Logistikimmobilienmarkt

Idstein ist eine Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen, die sich durch ihre historische Altstadt und ihre attraktive Lage im Taunus auszeichnet. Die Stadt bietet eine gute Anbindung an die Autobahn A3, die eine wichtige Verkehrsachse zwischen Frankfurt am Main und Köln darstellt. Diese verkehrsgünstige Lage macht Idstein zu einem interessanten Standort für Industrie- und Logistikunternehmen, die von der Nähe zu den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Ruhr profitieren möchten.

In Idstein gibt es mehrere Gewerbegebiete, die Raum für Industrie- und Logistikimmobilien bieten. Diese Gebiete sind gut erschlossen und bieten moderne Infrastruktur, die den Anforderungen von Unternehmen aus verschiedenen Branchen gerecht wird. Die Nähe zu Frankfurt, einem der wichtigsten Logistikzentren Europas, ist ein weiterer Vorteil, der Idstein für Unternehmen attraktiv macht, die auf effiziente Transport- und Lieferketten angewiesen sind.

Die Stadtverwaltung von Idstein unterstützt die Ansiedlung von Unternehmen durch wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen und eine aktive Wirtschaftsförderung. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung von Informationen über verfügbare Flächen und Immobilien sowie Unterstützung bei Genehmigungsverfahren. Die Kombination aus einer strategisch günstigen Lage, einer soliden Infrastruktur und einer unterstützenden Verwaltung macht Idstein zu einem vielversprechenden Standort für Unternehmen, die in der Region Rhein-Main-Taunus expandieren oder sich neu ansiedeln möchten.



2 Statistische Basisdaten

Land	Hessen	Metropolregion	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis	Rheingau-Taunus-Kreis	Gemeindeverband	Idstein, Stadt
Einwohnerzahl	25.709	Bevölkerungsdichte	322 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	Rheingau-Taunus-Kreis	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	7,5 %	4,8 %	-36,0 %
Beschäftigtenquote	42,3 %	41,5 %	-1,9 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	89.836,90 €	75.706,00 €	-15,7 %
Hebesätze	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	391,4 %	420,0 %	+7,3 %
Grundsteuer B	457,5 %	450,0 %	-1,6 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	12,6 %	5,4 %	-57,1 %
Baugewerbe (F)	4,5 %	4,2 %	-6,7 %
Handel (G)	13,7 %	20,3 %	+48,2 %
Verkehrswesen (H)	13,7 %	20,3 %	+48,2 %
Sonstige (So)	55,5 %	49,8 %	-10,3 %
Ausfälle	Bundeswert*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	1,61 %	0,83 %	-48,4 %

* Vergleichswerte von 2023, die Werte von 2024 liegen uns leider noch nicht vor.

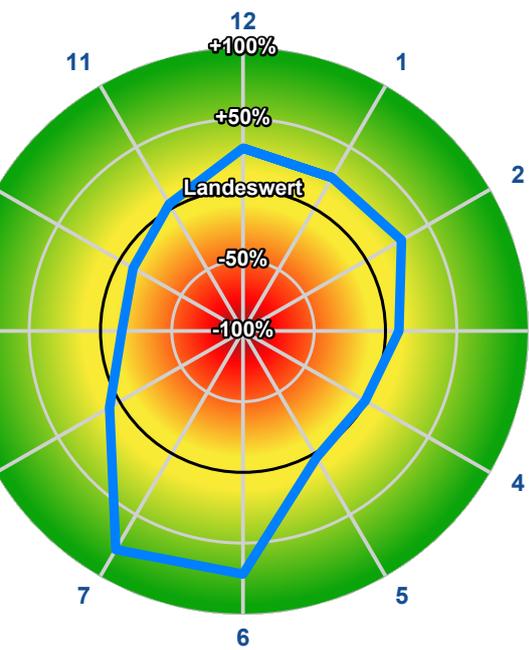
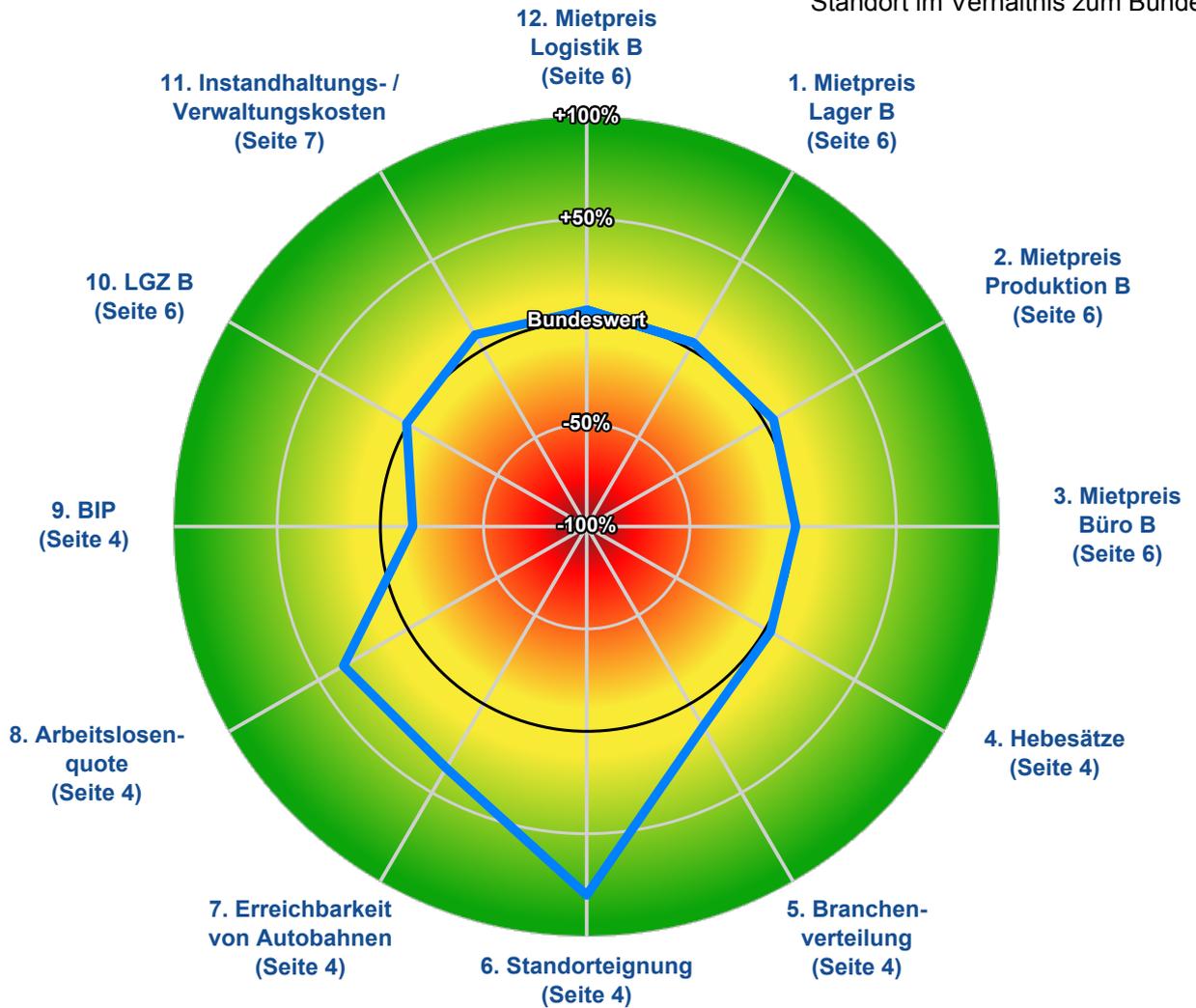
Branchenverteilung

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

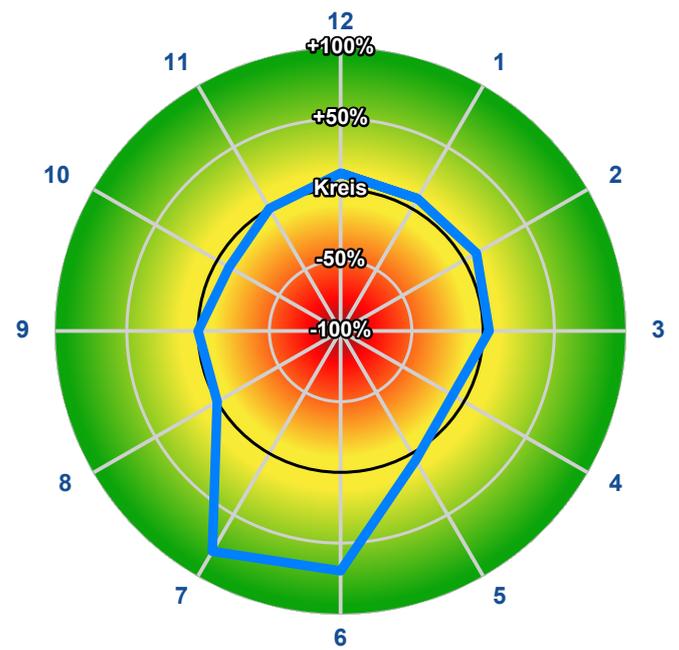


3 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis



4 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Idstein (2024)

Ausstattungs-klasse	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	5,50 €	5,25 €	+4,8 %	±17,2 %
Lagerflächen B	4,80 €	4,60 €	+4,3 %	±17,7 %
Lagerflächen C	3,85 €	3,60 €	+6,9 %	±21,3 %
Logistikflächen A	6,55 €	6,10 €	+7,4 %	±16,2 %
Logistikflächen B	5,70 €	5,40 €	+5,6 %	±16,2 %
Logistikflächen C	4,50 €	4,25 €	+5,9 %	±20,5 %
Produktionsflächen A	5,30 €	5,00 €	+6,0 %	±17,3 %
Produktionsflächen B	4,60 €	4,40 €	+4,5 %	±19,1 %
Produktionsflächen C	3,70 €	3,45 €	+7,2 %	±22,2 %
Büroflächen A	8,45 €	8,20 €	+3,0 %	±10,7 %
Büroflächen B	7,00 €	6,90 €	+1,4 %	±11,5 %
Büroflächen C	5,60 €	5,65 €	-0,9 %	±12,4 %

5 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Idstein (2024)

Ausstattungs-klasse	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,5 %
Liegenschaftszinssatz B	6,5 %
Liegenschaftszinssatz C	7,7 %



6 Instandhaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2024	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	4,64 €	4,29 €	+8,2 %	±8,4 %
Lagerflächen B	3,70 €	3,42 €	+8,2 %	±8,4 %
Lagerflächen C	2,65 €	2,45 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen A	4,64 €	4,29 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen B	3,70 €	3,42 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen C	2,66 €	2,46 €	+8,1 %	±8,4 %
Produktionsflächen A	6,34 €	5,86 €	+8,2 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	4,38 €	4,05 €	+8,1 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	3,59 €	3,32 €	+8,1 %	±8,4 %
Büroflächen A	3,97 €	3,67 €	+8,2 %	±8,4 %
Büroflächen B	2,41 €	2,23 €	+8,1 %	±8,4 %
Büroflächen C	1,91 €	1,76 €	+8,5 %	±8,4 %

7 Verwaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2024	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	1,43 €	1,32 €	+8,3 %	±8,4 %
Lagerflächen B	1,30 €	1,20 €	+8,3 %	±8,4 %
Lagerflächen C	0,91 €	0,84 €	+8,3 %	±8,4 %
Logistikflächen A	1,43 €	1,32 €	+8,3 %	±8,4 %
Logistikflächen B	1,33 €	1,23 €	+8,1 %	±8,4 %
Logistikflächen C	0,94 €	0,87 €	+8,0 %	±8,4 %
Produktionsflächen A	1,83 €	1,70 €	+7,6 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	1,78 €	1,64 €	+8,5 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	1,58 €	1,46 €	+8,2 %	±8,4 %
Büroflächen A	1,40 €	1,29 €	+8,5 %	±8,4 %
Büroflächen B	0,99 €	0,92 €	+7,6 %	±8,4 %
Büroflächen C	0,90 €	0,83 €	+8,4 %	±8,4 %



8 Quellen

Quellen:

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

Heatmap Europa: IndustrialPort, Stand: 31.12.2024

Heatmap Deutschland: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius, Stand: 31.12.2024

9 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 2024 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2024 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2024

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 2024 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2024 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2024

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszins §21 Abs. 2 der ImmoWertV

"Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

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-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse 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-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse 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-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse 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-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse 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)

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 2024

² Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2024 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Miete¹ im Jahr 2024 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2024

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 heraustritt, 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".



10 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 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Weitere Produkte von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Bewertung: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Beratung: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

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