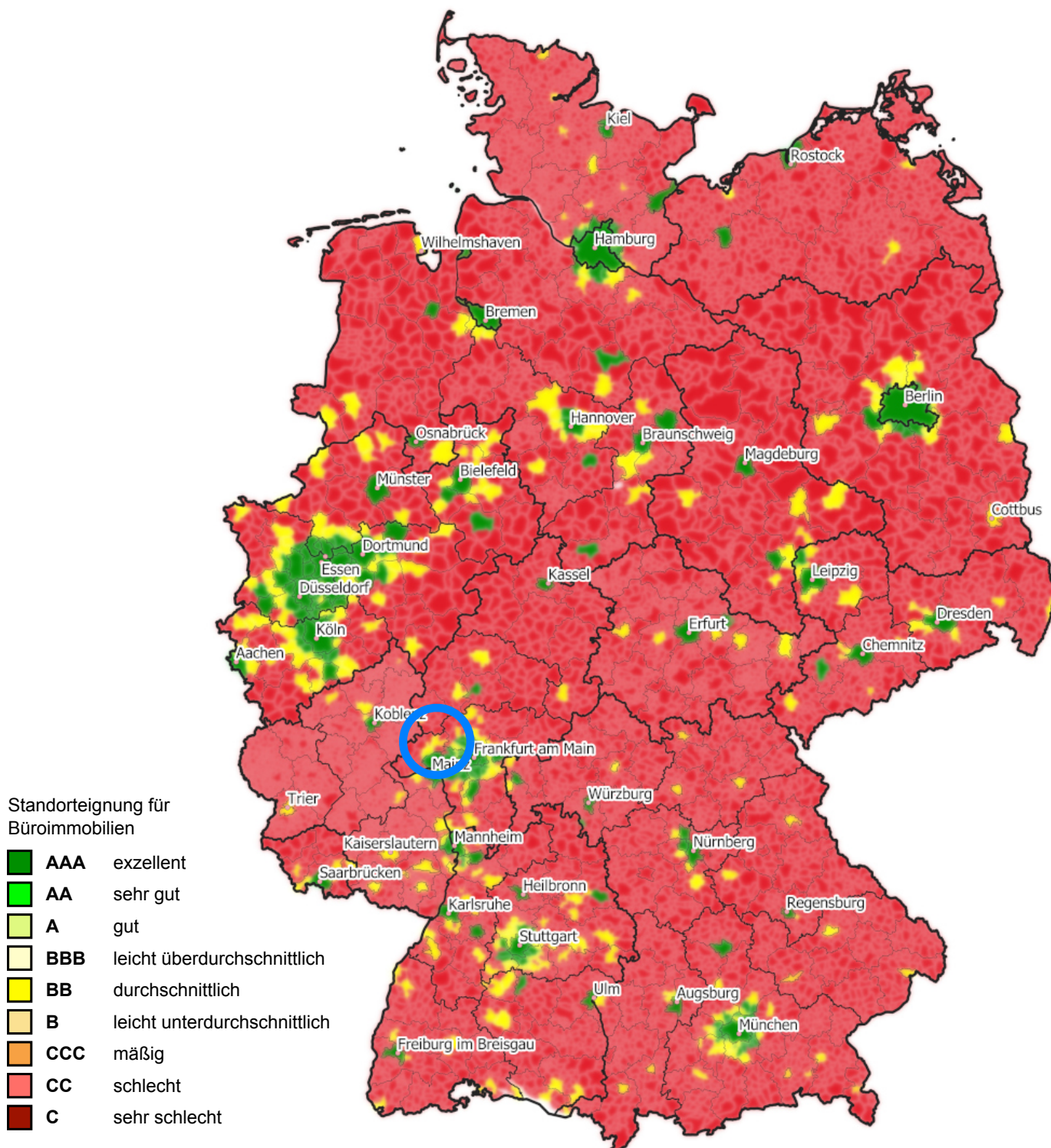




OfficeBundle Idstein - 2025 -

(Stand: 30.06.2025)*



Standorteignung gemäß OfficeScore für Idstein: B

Dieser Ort liegt im zweiten Quartil im nationalen Vergleich.

Quelle Karte: IndustrialPort

Stand: 30.06.2025



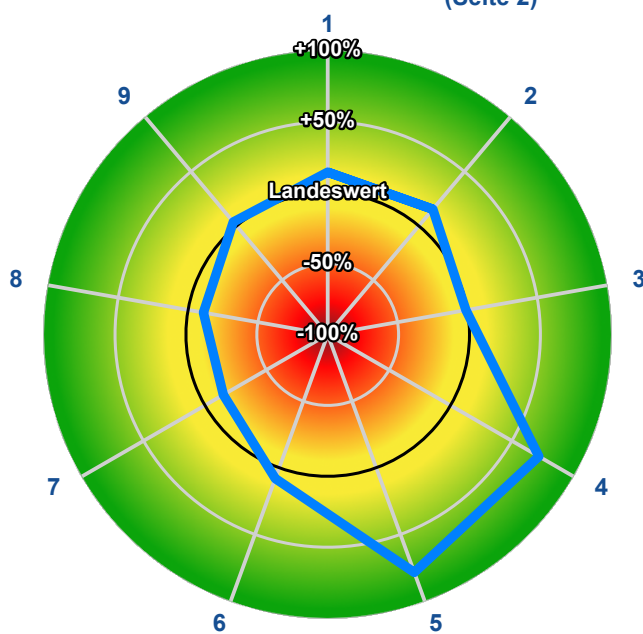
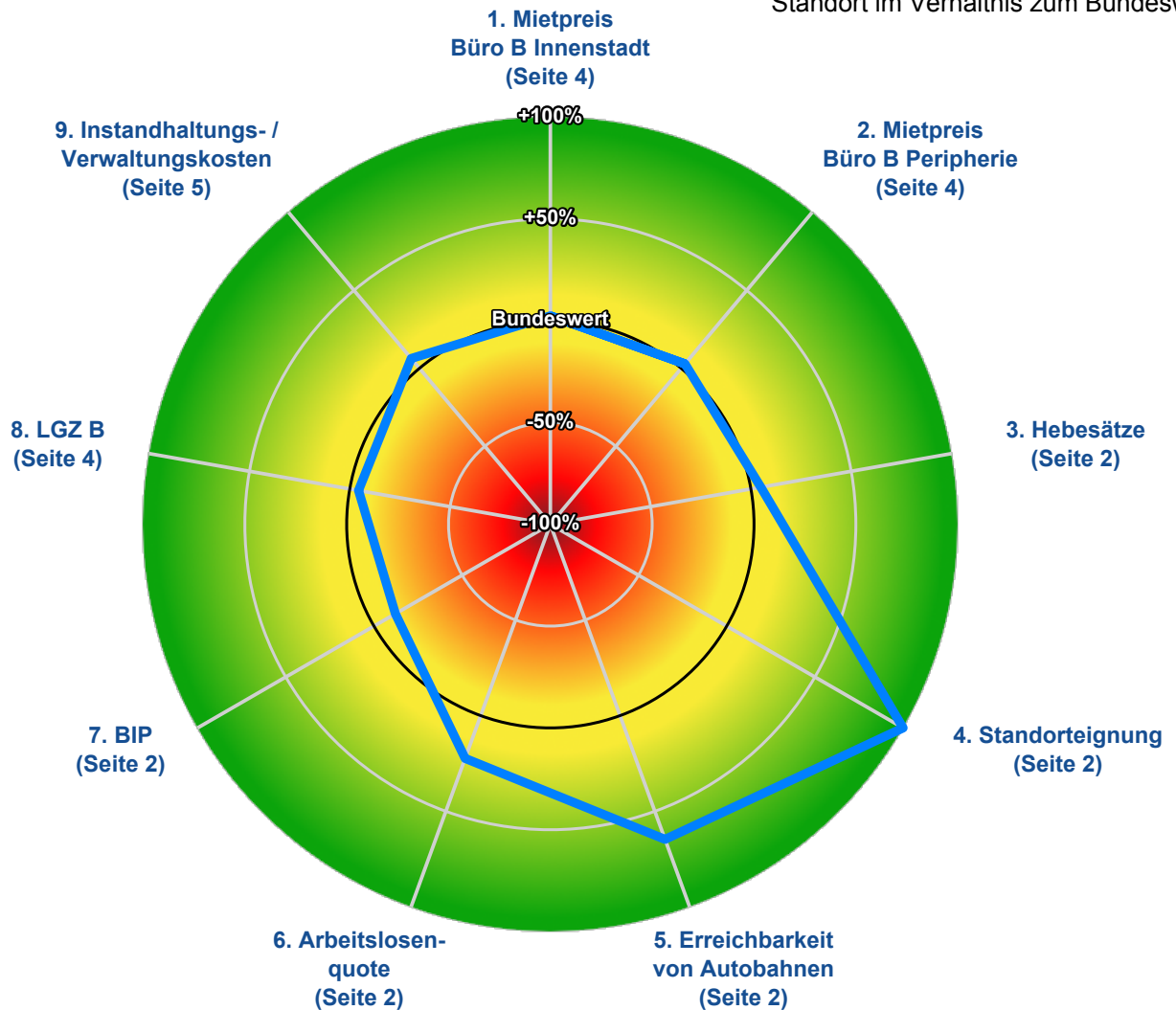
1 Statistische Basisdaten

Land	Hessen	Metropolregion	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis	Rheingau-Taunus-Kreis	Gemeindeverband	Idstein, Stadt
Einwohnerzahl	25.709	Bevölkerungsdichte	322 Einwohner je km²
OfficeScore	B (leicht unterdurchschnittlich)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Autobahnen	8 Min.	3 Min.	-62,5 %
Oberzentren	23 Min.	24 Min.	+4,3 %
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	83 Min.	66 Min.	-20,5 %
EU-Ballungszentren	230 Min.	194 Min.	-15,7 %
Strukturdaten	Bundeswert	Rheingau-Taunus-Kreis	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	6,2 %	4,8 %	-22,6 %
Beschäftigtenquote	42,5 %	41,5 %	-2,4 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	86.174,00 €	75.706,00 €	-12,1 %
Bevölkerungsentwicklung (2018-2023)	+3,0	+3,3	+10,0 %
Hebesätze	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Gewerbsteuer	394,4 %	420,0 %	+6,5 %
Grundsteuer B	435,3 %	450,0 %	+3,4 %

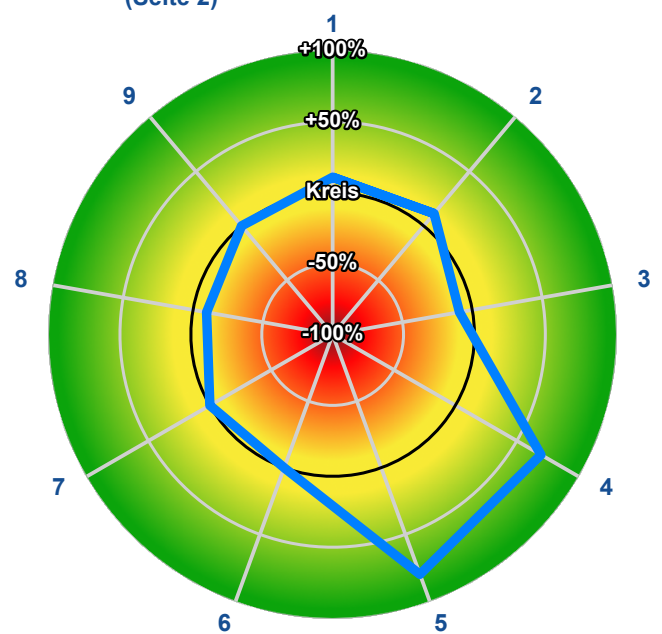


2 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis



3 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Idstein (2025)

Ausstattungs-klasse	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw. ⁴
Büroflächen A - Innenstadt	12,35 €	12,10 €	+2,1 %	±8,5 %
Büroflächen B - Innenstadt	9,40 €	9,20 €	+2,2 %	±8,3 %
Büroflächen C - Innenstadt	7,40 €	7,15 €	+3,5 %	±8,3 %
Büroflächen A - Peripherie	10,85 €	10,70 €	+1,4 %	±8,5 %
Büroflächen B - Peripherie	8,35 €	8,10 €	+3,1 %	±8,4 %
Büroflächen C - Peripherie	6,55 €	6,35 €	+3,1 %	±8,1 %

4 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Idstein (2025)

Ausstattungs-klasse	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,5 %
Liegenschaftszinssatz B	6,4 %
Liegenschaftszinssatz C	7,2 %



5 Instandhaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Kreis

Nutzung	2025
Büroflächen A	3,97 €/m²/Jahr
Büroflächen B	2,41 €/m²/Jahr
Büroflächen C	1,91 €/m²/Jahr

6 Verwaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Kreis

Nutzung	2025
Büroflächen A	1,40 €/m²/Jahr
Büroflächen B	0,99 €/m²/Jahr
Büroflächen C	0,90 €/m²/Jahr



7 Quellen

Quellen:

Die Heatmap wurde von IndustrialPort entwickelt.

Statistische Basisdaten: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Erreichbarkeitsmodell des BBSR

Mieten: eigener Research

Liegenschaftszins: eigener Research

FM-Kosten: WISAG

Heatmap Deutschland Office: IndustrialPort, Stand: 30.06.2025

*Der OfficeBundle erscheint mit Stichtag 30.06. eines Jahres. Er basiert auf Marktdaten, die im Zeitraum vom 30.06. des Vorjahres bis zum 30.06. des aktuellen Jahres erfasst wurden.

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.

²Durchschnittliche Instandhaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: OfficeScore)

³Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2025 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2025

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.

²Durchschnittliche Verwaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: OfficeScore)

³Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2025 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2025

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 Büroimmobilie mit:

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

Bei sanierten Gebäuden ist das Gebäudealter oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter des Gebäudes anzusetzen.



Einteilung der Büroflächen

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind Büroflächen in der Innenstadt sowie peripheren Lagen, die sich nicht direkt in oder an einer Hallenfläche befinden. Falls Sie Mietpreise für eine an Industrieimmobilien angeschlossene Bürofläche suchen, verweisen wir Sie gerne auf den [IndustrialBundle](#).

	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

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 der Lage Innenstadt und Peripherie in Höhe von €/m² - Mietfläche (MGF) netto dargestellt.

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

¹Miete für Büroflächen in Idstein (RGS 064390008008) im Jahr 2025

²Durchschnittsmiete für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Idstein hat (siehe Abschnitt: OfficeScore)

³Abweichung der Miete¹ im Jahr 2025 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich **NICHT** direkt in oder an einer Hallenfläche befinden. Falls Sie Mietpreise für ein an Industrieimmobilien angeschlossenes Büro suchen, verweisen wir Sie gerne auf den IndustrialBundle.

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 Büroimmobilien. Die Standorteignung wurde von IndustrialPort entwickelt.

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 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

10 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 Hallen- und Bürosektor.

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