



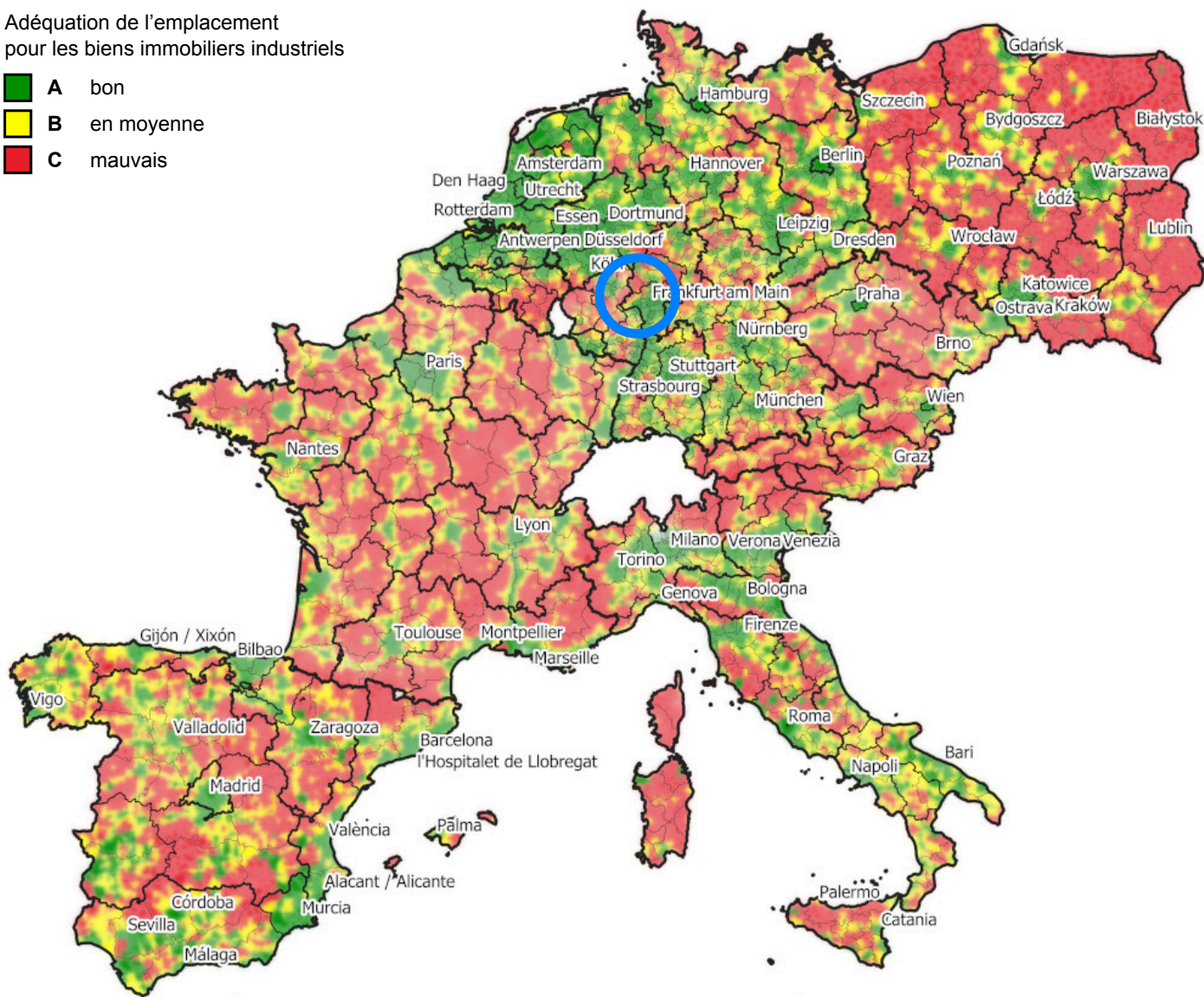
IndustrialBundle Idstein - 2025 -

(État : 31.12.2025)

Situation du site au sein des principaux pays de l'UE

Adéquation de l'emplacement
pour les biens immobiliers industriels

- A bon
- B en moyenne
- C mauvais

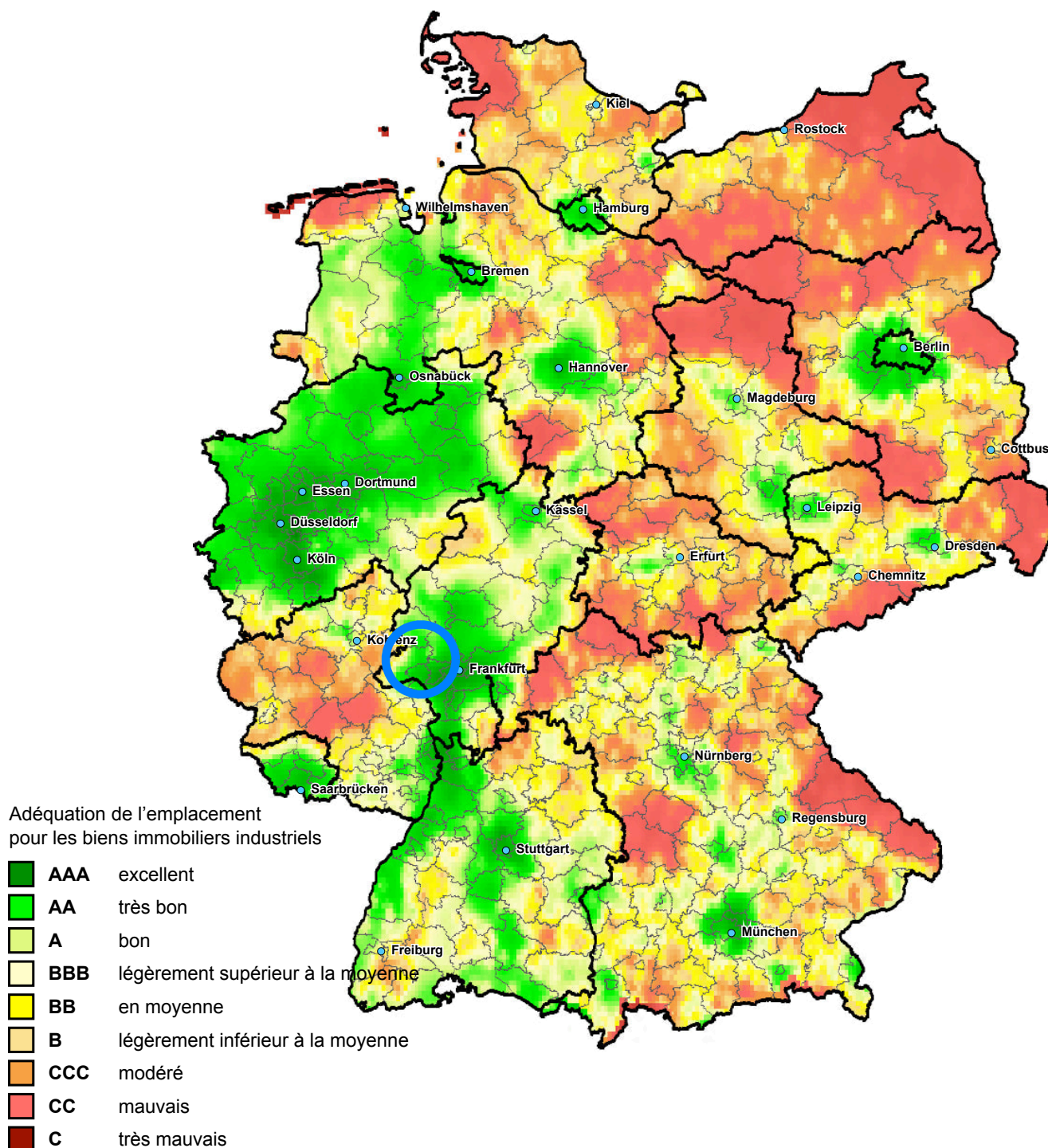


Source de la carte : IndustrialPort
État : 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Carte nationale



Source de la carte : IndustrialPort en coopération avec la Hochschule Fresenius
État : 31.12.2025

Adéquation de l'emplacement selon l'IndustrialScore pour Idstein : AAA

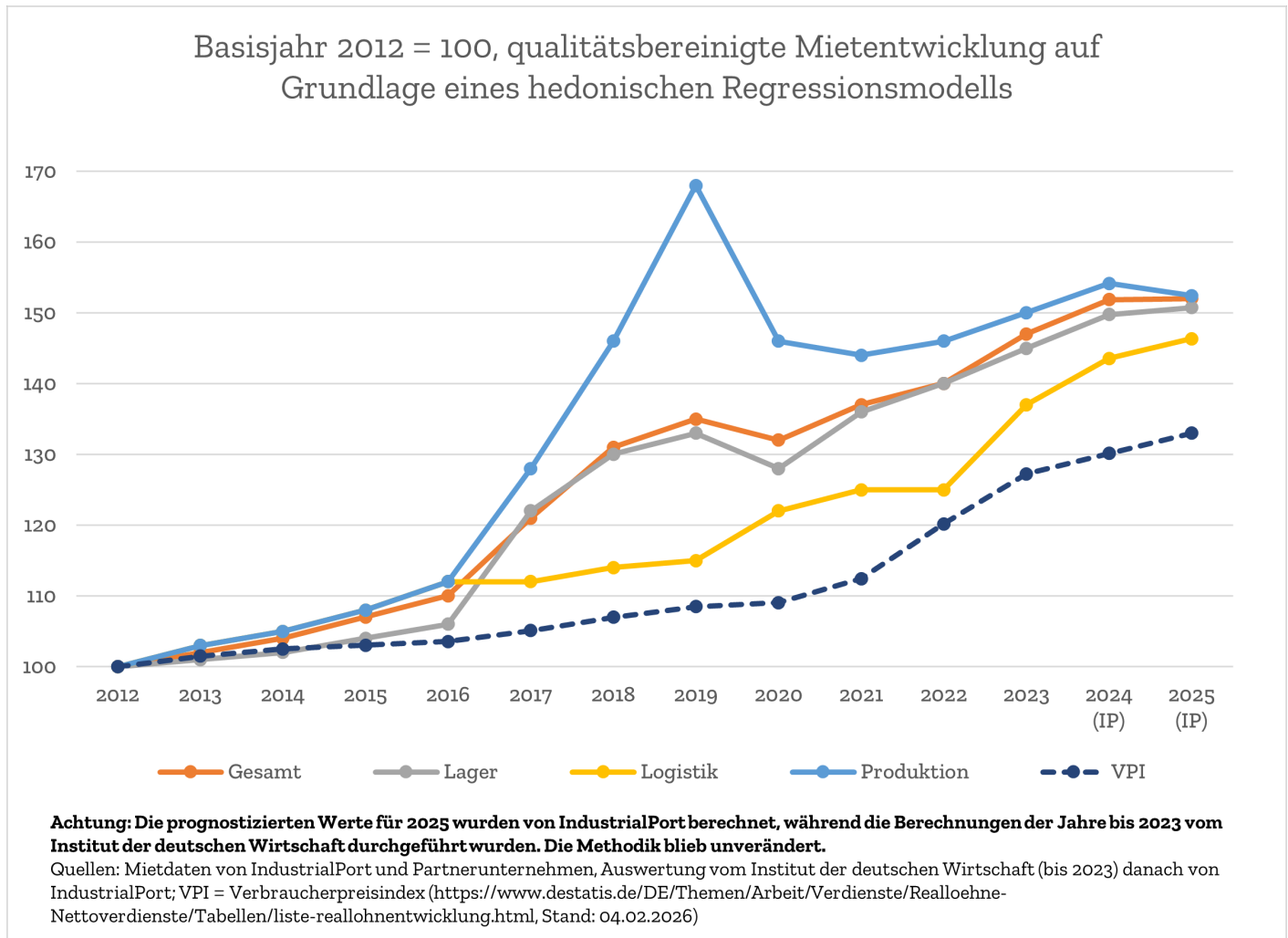
Cette localité se situe dans le premier quartile en comparaison à l'échelle nationale.



1 Marché national de l'immobilier industriel et logistique

The IW IndustrialPort Industrial Real Estate Index (IWIP Index for short) tracks rental trends in the market for production, logistics, and warehouse space since 2012. The data analysis is based on a proprietary database containing over 52,000 observations throughout the entire period.

The Industrial and Logistics Real Estate Index (IWIP) shows an overall stable development of rental prices for warehouse, logistics and production properties in Germany for the year 2025.



For more information, visit: <https://www.industrialport.net/industriemobilien-index-iwip/>

In 2025, the overall index reached **152 points**, representing a slight increase of **+0.1 %** compared to the previous year. The warehousing sector stands at **151 points (up 0.7 %)**, logistics at **146 points (up 1.9 %)**, and production also at **152 points**, but with a decrease of **-1.1 %**. The Consumer Price Index (CPI) is at **131 points**, representing a **2.2% increase** compared to 2024.

Classification 2025:

- Overall market stable at a high level (152 points, +0.1%)
- Logistics shows the strongest momentum (146 points, +1.9%)
- Warehousing slightly positive (151 points, +0.7%)
- Production declining despite high index level (152 points, -1.1%)
- CPI rises moderately to 131 points (+2.2%)



2 Marché régional de l'immobilier industriel et logistique

Idstein, Stadt se situe dans le district de Rheingau-Taunus, en Hesse, et fait partie de la région métropolitaine économiquement forte de Frankfurt/Rhein-Main. La commune bénéficie de sa position entre Wiesbaden, Frankfurt am Main et Limburg an der Lahn, ainsi que d'une bonne accessibilité grâce à l'autoroute A3 et au réseau routier régional. Pour l'immobilier industriel et logistique, la connexion aux axes de transport suprarégionaux est particulièrement importante, car elle permet des trajets courts vers les marchés d'approvisionnement et de distribution de la région Rhin-Main.

Le site est davantage marqué par des structures de taille intermédiaire que par une grande industrie lourde. En conséquence, Idstein, Stadt propose מבט des surfaces commerciales, de production et d'entreposage de petite à moyenne taille. La demande est généralement portée par des entreprises artisanales, des prestataires de services, des sociétés commerciales et des acteurs ayant une fonction de distribution régionale. Pour les usages logistiques, les zones d'activités bien desservies et les surfaces offrant des halls flexibles sont particulièrement intéressantes.

La proximité des marchés du travail régionaux, la bonne accessibilité et l'environnement à fort pouvoir d'achat ont un effet positif sur la qualité du site. Dans le même temps, l'offre foncière disponible dans les secteurs établis est souvent limitée, ce qui peut restreindre le développement de projets industriels et logistiques de plus grande envergure. Dans l'ensemble, Idstein, Stadt convient surtout à des usages commerciaux de petite à moyenne taille à vocation régionale.



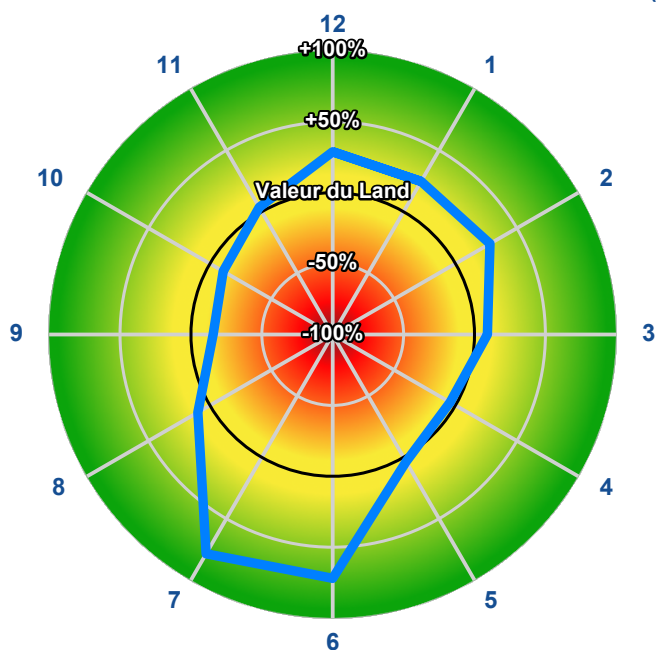
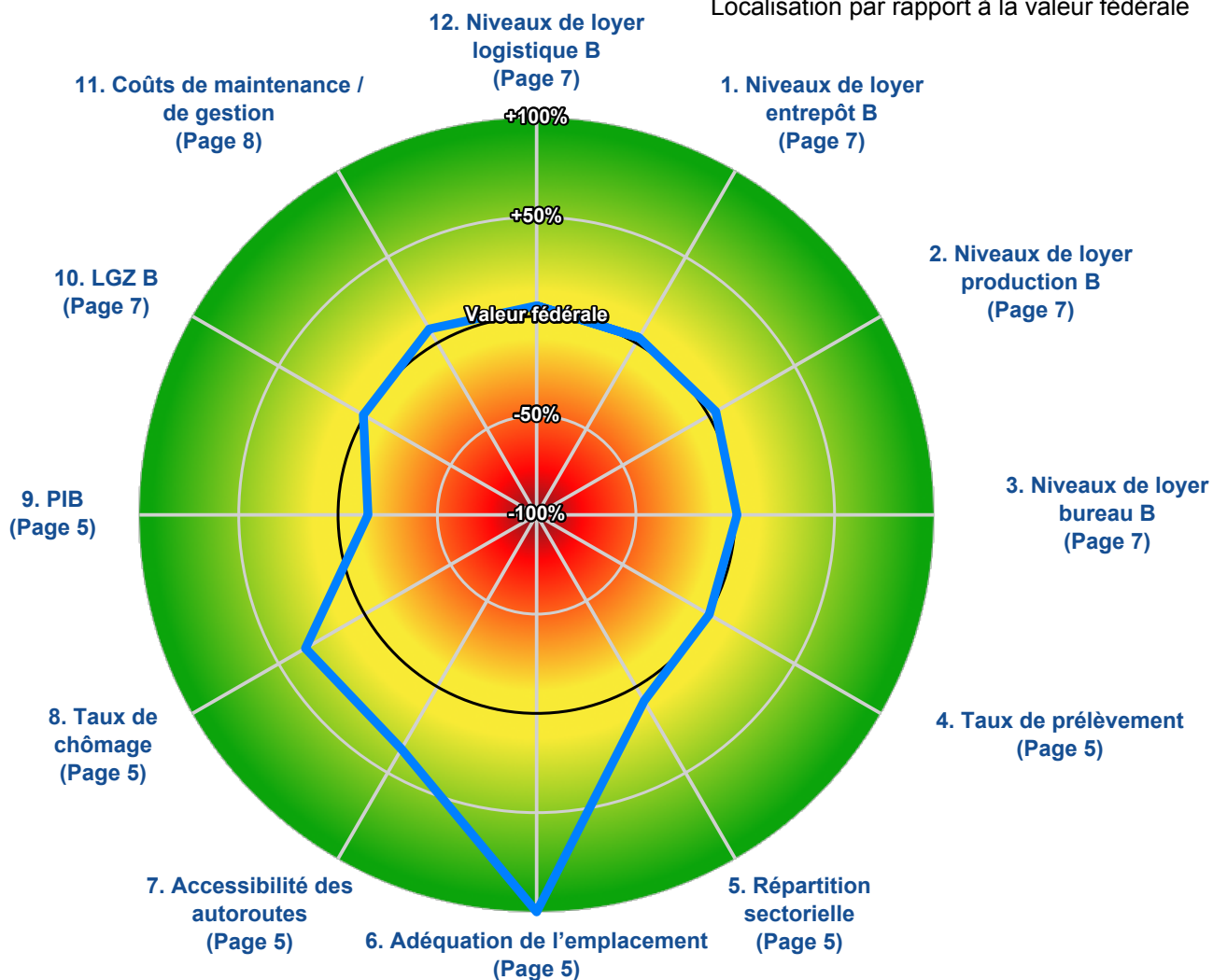
3 Données statistiques de base

Pays	Hessen	Région métropolitaine	Reg.-Bez. Darmstadt
Arrondissement	Rheingau-Taunus-Kreis	association de communes	Idstein, Stadt
Nombre d'habitants	25 709	Densité de population	322 Habitants par km²
Industrialscore	AAA (excellent)		
Accessibilité	Valeur fédérale	Idstein	Écart par rapport à l'État fédéral
Autoroutes	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Centres supérieurs	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Centres intermédiaires	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Agglomérations (voiture)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
Centres urbains de l'UE	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Données structurelles	Valeur fédérale	Rheingau-Taunus-Kreis	Écart par rapport à l'État fédéral
Taux de chômage	7,6 %	5,0 %	-34,2 %
Taux d'emploi	62,8 %	63,4 %	+1,0 %
Produit intérieur brut par actif occupé	94 604,50 €	80 338,00 €	-15,1 %
Taux de prélèvement	Valeur fédérale	Idstein	Écart par rapport à l'État fédéral
Taxe professionnelle	395,9 %	420,0 %	+6,1 %
Taxe foncière B	475,7 %	450,0 %	-5,4 %
Répartition sectorielle	Valeur fédérale	Idstein	Écart par rapport à l'État fédéral
Traitement (abrév. Transformation)	13,2 %	5,8 %	-56,1 %
Secteur du bâtiment (abrév. secteur de la construction)	5,7 %	4,1 %	-28,1 %
Commerce (abrév. Commerce)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Transports (abrév. Transports)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Autres (abrév. Autres)	53,9 %	50,1 %	-7,1 %
Défaillances	Valeur fédérale*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Écart par rapport à l'État fédéral
Répartition sectorielle	1,61 %	0,83 %	-48,4 %
Valeur fédérale	abrév. Transformation	abrév. Commerce	abrév. Transports
Idstein	abrév. Transformation	abrév. Commerce	abrév. Transports
			abrév. Autres

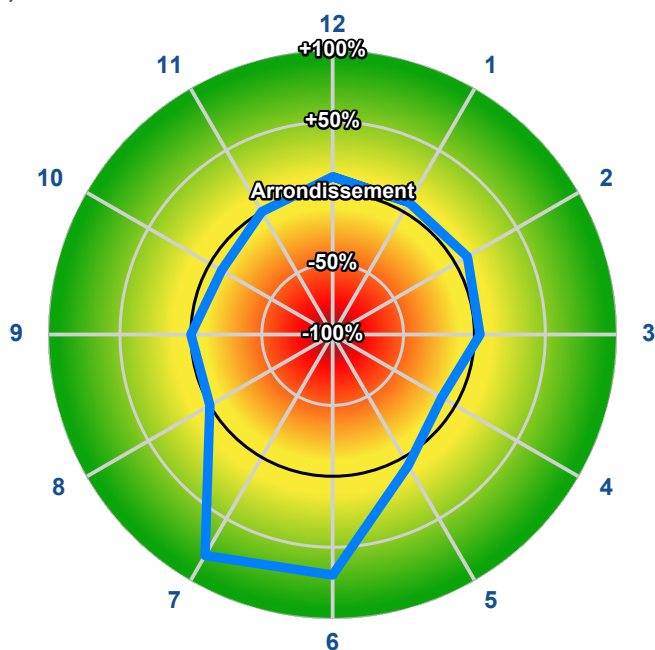


4 Aperçu de l'emplacement

Localisation par rapport à la valeur fédérale



Localisation par rapport à la valeur du Land



Localisation par rapport au district



5 Loyers (commune)

Médiane des loyers de marché pour Idstein (2025)

Classe d'équipement	Loyer ¹	Moyenne ²	Écart ³	Écart-type ⁴
Surfaces d'entreposage A	5,55 €	5,35 €	+3,7 %	±17,4 %
Surfaces d'entreposage B	4,85 €	4,70 €	+3,2 %	±17,8 %
Surfaces d'entreposage C	3,90 €	3,65 €	+6,8 %	±21,5 %
Surfaces logistiques A	6,65 €	6,20 €	+7,3 %	±16,4 %
Surfaces logistiques B	5,75 €	5,45 €	+5,5 %	±16,5 %
Surfaces logistiques C	4,55 €	4,35 €	+4,6 %	±20,5 %
Surfaces de production A	5,35 €	5,05 €	+5,9 %	±17,6 %
Surfaces de production B	4,65 €	4,45 €	+4,5 %	±19,4 %
Surfaces de production C	3,75 €	3,50 €	+7,1 %	±22,4 %
Surfaces de bureaux A	8,50 €	8,30 €	+2,4 %	±10,9 %
Surfaces de bureaux B	7,05 €	7,00 €	+0,7 %	±11,7 %
Surfaces de bureaux C	5,65 €	5,70 €	-0,9 %	±12,7 %

6 Taux d'intérêt foncier par classe de qualité (commune)

Taux de capitalisation immobilière moyens à Idstein (2025)

Classe d'équipement	Taux d'intérêt
Taux de capitalisation foncière A	5,6 %
Taux de capitalisation foncière B	6,6 %
Taux de capitalisation foncière C	7,8 %



7 Coûts de maintenance (Arrondissement)

Coûts d'entretien moyens dans le Kreis

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	4,74 €/m²/Année
Surfaces d'entreposage B	3,78 €/m²/Année
Surfaces d'entreposage C	2,71 €/m²/Année
Surfaces logistiques A	4,74 €/m²/Année
Surfaces logistiques B	3,78 €/m²/Année
Surfaces logistiques C	2,72 €/m²/Année
Surfaces de production A	6,48 €/m²/Année
Surfaces de production B	4,47 €/m²/Année
Surfaces de production C	3,67 €/m²/Année
Surfaces de bureaux A	4,06 €/m²/Année
Surfaces de bureaux B	2,47 €/m²/Année
Surfaces de bureaux C	1,95 €/m²/Année

8 Frais de gestion (Arrondissement)

Coûts de gestion moyens dans le Kreis

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	1,46 €/m²/Année
Surfaces d'entreposage B	1,33 €/m²/Année
Surfaces d'entreposage C	0,93 €/m²/Année
Surfaces logistiques A	1,46 €/m²/Année
Surfaces logistiques B	1,36 €/m²/Année
Surfaces logistiques C	0,96 €/m²/Année
Surfaces de production A	1,87 €/m²/Année
Surfaces de production B	1,82 €/m²/Année
Surfaces de production C	1,62 €/m²/Année
Surfaces de bureaux A	1,43 €/m²/Année
Surfaces de bureaux B	1,02 €/m²/Année
Surfaces de bureaux C	0,92 €/m²/Année



9 Sources

Sources :

La carte de chaleur a été développée par IndustrialPort en coopération avec la Hochschule Fresenius.

Données statistiques de base : Office statistique fédéral, offices statistiques des Länder, modèle d'accessibilité du BBSR

Taux de défaillance : Creditreform

Loyers : recherche interne

Taux de capitalisation foncière : recherche interne

Coûts FM : WISAG

Carte de chaleur Europe: IndustrialPort, État : 31.12.2025

Carte de chaleur Allemagne: IndustrialPort en coopération avec la Hochschule Fresenius, État : 31.12.2025

10 Définitions

Coûts d'entretien

Les coûts d'entretien sont les coûts nécessaires pour maintenir le bâtiment dans l'état prévu par sa destination et par le contrat. En droit des baux commerciaux, ces coûts peuvent en principe être imputés au locataire, au bailleur ou partiellement aux deux parties.

²Coûts d'entretien moyens pour surfaces de bureaux de toutes les villes et communes d'Allemagne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Idstein (voir section : IndustrialScore)

³Écart des coûts d'entretien en 2025 par rapport à la moyenne fédérale² de tous les arrondissements comparables en 2025

Frais d'administration

Selon l'article 19 de l'ImmoWertV, les frais d'administration sont les coûts des moyens humains et des installations nécessaires à l'administration du terrain ainsi que l'examen légal ou volontaire des comptes annuels et la surveillance.

²Frais d'administration moyens pour surfaces de bureaux de toutes les villes et communes d'Allemagne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Idstein (voir section : IndustrialScore)

³Écart des frais d'administration en 2025 par rapport à la moyenne fédérale² de tous les arrondissements comparables en 2025

Taux de capitalisation foncière

Taux de capitalisation foncière (Liegenschaftszins) art. 21 al. 2 ImmoWertV

"Les taux de capitalisation foncière sont des taux d'actualisation avec lesquels les valeurs vénale des terrains sont en moyenne capitalisées selon le type de terrain. Les taux de capitalisation foncière sont déterminés selon les principes de la méthode par le revenu des articles 27 à 34 sur la base de prix d'achat appropriés et des revenus nets correspondants."

Le taux de capitalisation foncière est calculé avec une formule de valeur locative transformée (méthode par le revenu) analogue à l'ImmoWertV. Le calcul est effectué de manière itérative. Pour le calcul, il est retenu un risque de perte de loyers de 5 % ainsi qu'une durée d'utilisation totale de 50 ans (Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Le taux indiqué est au niveau communal. La répartition A, B et C concerne un bien immobilier industriel avec :

- A : âge du bâtiment inférieur à 10 ans
- B : âge du bâtiment entre 10 et 25 ans
- C : âge du bâtiment supérieur à 25 ans

Pour des installations industrielles évoluées, l'âge du bâtiment s'applique par partie de bâtiment ou l'âge moyen fictif de l'ensemble.



Classification des surfaces de halls et de bureaux

Entrepôts servent principalement au stockage de marchandises. Ils ont souvent une faible hauteur sous plafond et ne disposent que d'un nombre limité de portes de plain-pied ou de quais.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	8,5 m ou plus	6,0 m à moins de 8,5 m	moins de 6,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte par 1 000 m ² de surface de hall	au moins 1 porte par 2 500 m ² de surface de hall	moins de 1 porte par 2 500 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

Halls logistiques combinent stockage et distribution. Ils ont une hauteur et une profondeur de hall plus importantes et plus de portes à quai que les entrepôts classiques. Les halls logistiques sont généralement chauffés et équipés d'une installation sprinkler.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	10,5 m ou plus	7,0 m à moins de 10,5 m	moins de 7,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte à quai par 1 000 m ² de surface de hall plus portes de plain-pied	au moins 1 porte à quai par 2 500 m ² de surface de hall	moins de 1 porte à quai par 2 500 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant



Halls de production servent principalement à la fabrication de marchandises. Ils sont généralement chauffés et disposent de portes sectionnelles de plain-pied, de lumière du jour et parfois de ponts roulants.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	6,5 m ou plus	6,0 m à moins de 6,5 m	moins de 6,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte de plain-pied par 1 500 m ² de surface de hall plus portes à quai	au moins 1 porte de plain-pied par 3 000 m ² de surface de hall	moins de 1 porte de plain-pied par 3 000 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

Surfaces de bureaux

Les surfaces de bureaux prises en compte sont exclusivement des bureaux en zones d'activités et/ou industrielles, directement intégrés à une surface de hall ou attenants. Pour des loyers de bureaux **non** rattachés à un immobilier industriel, voir [OfficeBundle](#).

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur libre	3,0 m ou plus	2,5 m à moins de 3,0 m	moins de 2,5 m
Protection solaire	extérieure, électrique	extérieure, manuelle à manivelle	absente
Câblage	double plancher	plancher technique	appui de fenêtre / plinthe
Refroidissement	climatisation	plafond rafraîchissant	absent
Sécurité	contrôle d'accès, vidéosurveillance	contrôle d'accès	absente



Taux de défaillance

La base de données est la base économique Creditreform.

Par sélections liées à la période, le nombre d'entreprises et le nombre d'entreprises défaillantes par région sont indiqués.

Base et ordre de grandeur de référence de la procédure d'analyse : la défaillance réalisée sur une année.

La défaillance réalisée est déterminée selon les critères Bâle II.

Transposé à Creditreform, l'indice de solvabilité 500 et l'indice de solvabilité 600 valent comme défaillance.

- Indice de solvabilité 500 : retards de paiement massifs > 90 jours

- Indice de solvabilité 600 : caractéristiques fortement négatives (p. ex. procédure d'insolvabilité)

$$\text{Taux de défaillance : } \frac{\text{Nombre de défaillances sur une année par région}}{\text{entreprises économiquement actives non négatives au début d'année par région}} \times 100$$

Loyers

Les loyers indiqués sont les médianes des loyers demandés sur la base de la commune considérée. À cette fin, les offres sur tous les portails immobiliers pertinents ont été analysées puis regroupées par type d'usage principal et par classe d'équipement. Outre des types d'objets et des emplacements comparables, des valeurs foncières comparables sont prises en compte. La médiane résulte d'au moins cinq bâtiments de comparaison.

Les loyers sont présentés séparément selon les classes d'équipement moderne (A), fonctionnelle (B) et simple (C) ainsi que les usages principaux logistique, stockage et production, en EUR/m² de surface brute de plancher (SBP) nette.

Pour éviter le problème des valeurs aberrantes dans les groupes de données, des moyennes de loyers ont été volontairement évitées.

¹Loyer pour surfaces de halls et de bureaux à Idstein (RGS 064390008008) en 2025

²Loyer moyen pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes d'Allemagne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Idstein (voir section : IndustrialScore)

³Écart du loyer¹ en 2025 par rapport à la moyenne fédérale² de tous les lieux comparables en 2025

⁴Écart-type du loyer¹ en 2025 par rapport à la moyenne fédérale² de tous les lieux comparables en 2025.

Les loyers indiqués concernent exclusivement les bureaux dans les zones commerciales et/ou industrielles situés directement dans ou attenant à une surface de hall.

Médiane

La médiane est une valeur centrale pour les distributions en statistiques. La médiane d'un ensemble de valeurs est la valeur qui se trouve au milieu lorsque l'on trie les valeurs par ordre de grandeur. En général, une médiane divise un échantillon, un nombre de valeurs ou une distribution en deux moitiés : les valeurs d'un côté sont inférieures à la médiane, de l'autre supérieures. La médiane appartient aux quantiles et peut être vue comme le quantile 0,5. Par rapport à la moyenne arithmétique, la médiane est plus robuste face aux valeurs aberrantes (valeurs extrêmes).

Écart-type

L'écart-type est la racine carrée de la variance. Il indique la plage dans laquelle se trouve une grande partie des mesures (environ 68 % pour une distribution normale) lorsqu'on le soustrait ou l'ajoute à la médiane. À des fins de normalisation, il est exprimé ici en pourcentage de la moyenne indiquée pour chaque indicateur. Plus une valeur s'éloigne d'un écart-type, plus elle est rare dans la population.

Adéquation d'emplacement

L'adéquation d'emplacement mesure dans quelle mesure la commune ou la ville convient comme site pour l'implantation ou



l'exploitation d'immobilier industriel. Elle a été développée par IndustrialPort en coopération avec la Hochschule Fresenius. Pour en savoir plus, consultez les sites "www.heatmap-magazin.de".



11 Contact et mentions légales

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Allemagne

E-mail : info@industrialport.net
Téléphone : +49 6126 979 0000

Dirigeant : Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registre du commerce : tribunal de Wiesbaden HRA 9699

Clause de non-responsabilité

Les informations contenues proviennent de sources jugées fiables et ont été établies avec le plus grand soin. Nous ne mettons pas en doute leur exactitude mais ne les avons pas vérifiées. Nous n'assumons aucune garantie et ne donnons ni garantie contractuelle ni déclaration. Il vous appartient de vérifier indépendamment leur exactitude et leur exhaustivité. Toutes les prévisions, déclarations, hypothèses ou estimations ne servent qu'à titre d'exemple et ne reflètent ni l'évolution actuelle ni future du marché et ne visent pas la distribution ou la recommandation d'achat ou de vente d'un instrument financier déterminé.

Ces informations sont destinées exclusivement aux clients d'IndustrialPort GmbH & Co. KG et ne peuvent être reproduites sans l'accord écrit préalable d'IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

12 Autres produits IndustrialPort

Boutique en ligne : <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Études de marché : <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Évaluation : <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Conseil : <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Indice : <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

et d'autres produits, adaptés à vos besoins dans les secteurs des halls et des bureaux.

Tous les produits peuvent être commandés sur www.industrialport.net.