



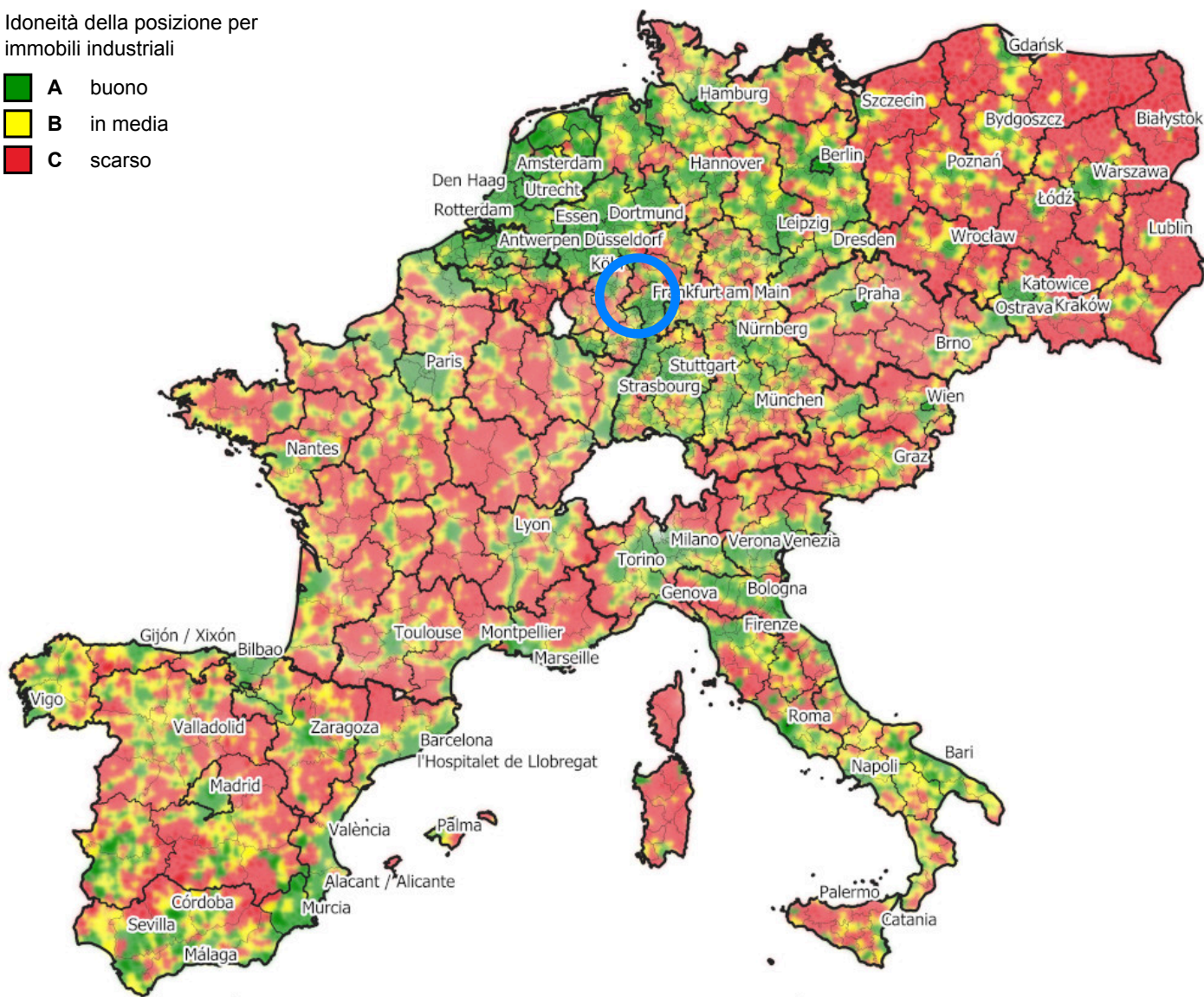
IndustrialBundle Idstein - 2025 -

(Data di riferimento: 31.12.2025)

Posizione del sito all'interno dei principali Paesi UE

Idoneità della posizione per
immobili industriali

- A buono
- B in media
- C scarso

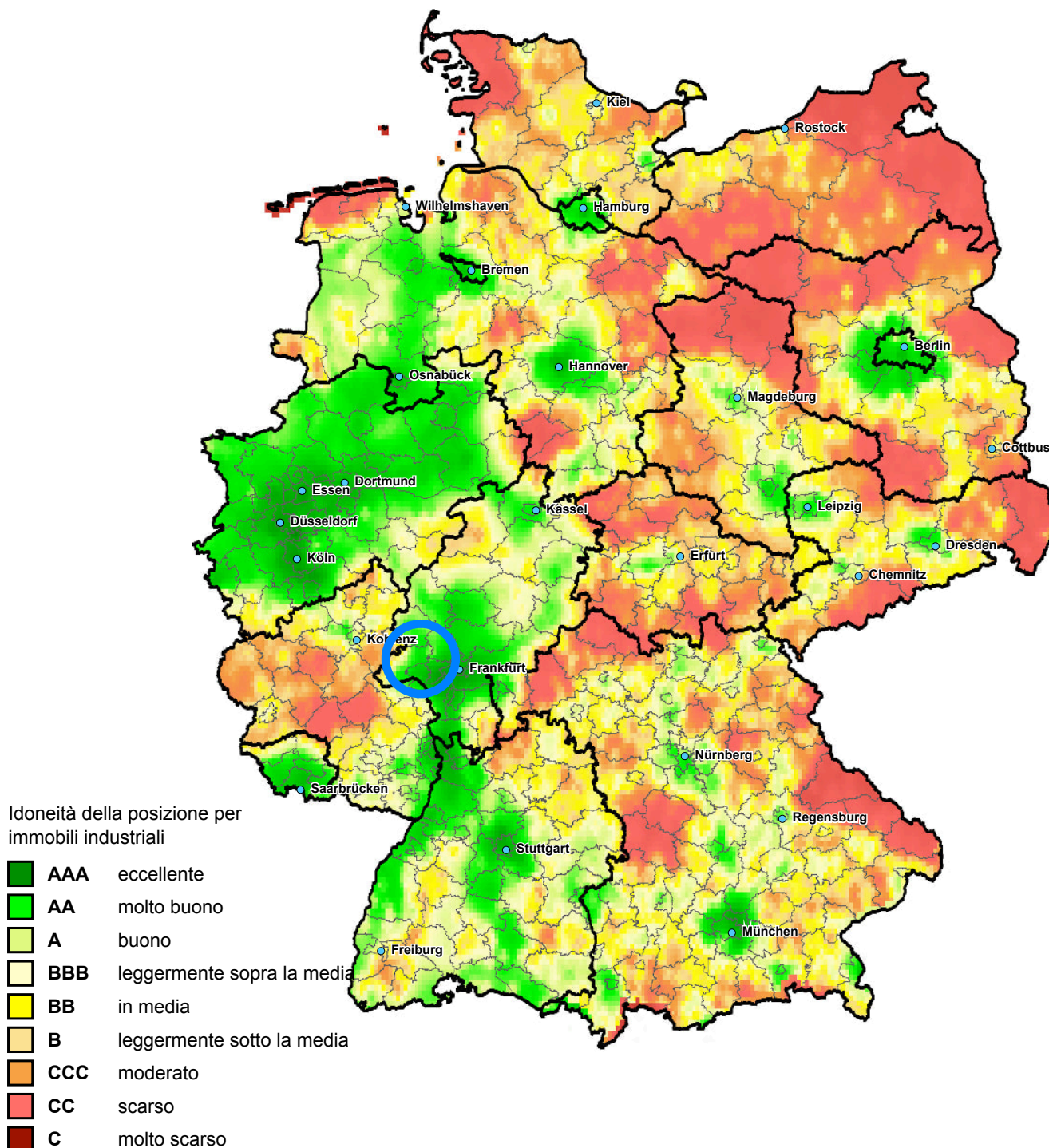


Fonte della mappa: IndustrialPort
Data di riferimento: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Mappa nazionale



Fonte della mappa: IndustrialPort in collaborazione con l'Università Fresenius
Data di riferimento: 31.12.2025

Idoneità della posizione secondo IndustrialScore per Idstein: AAA

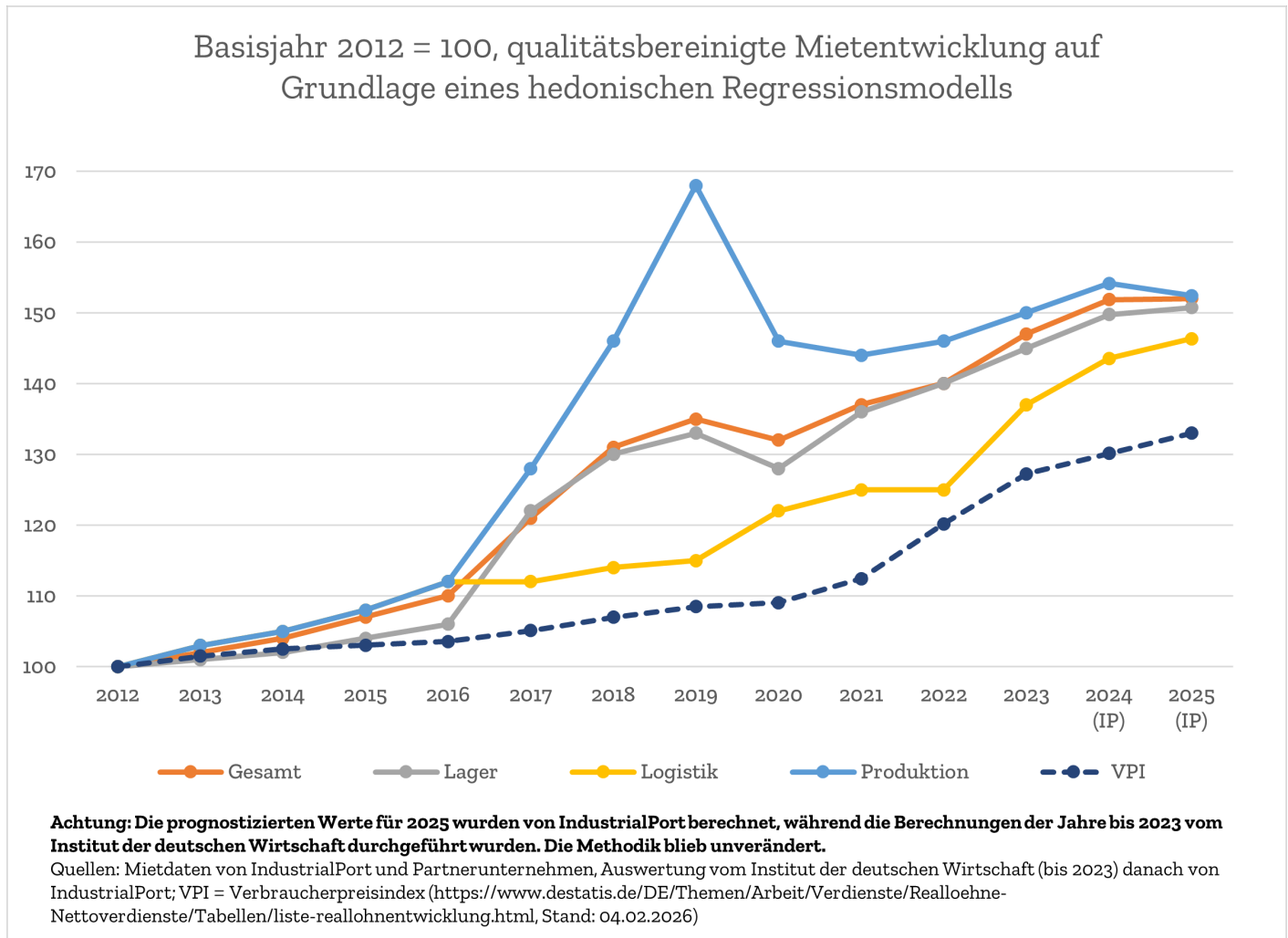
Questa località si colloca nel primo quartile nel confronto nazionale.



1 Mercato nazionale degli immobili industriali e logistici

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 Mercato regionale degli immobili industriali e logistici

Idstein, Stadt si trova nel distretto del Rheingau-Taunus, in Assia, e fa parte della forte area metropolitana di Frankfurt/Rhein-Main. Il comune beneficia della sua posizione tra Wiesbaden, Frankfurt am Main e Limburg an der Lahn, nonché della buona accessibilità tramite l'autostrada A3 e la rete stradale regionale. Per gli immobili industriali e logistici è particolarmente rilevante il collegamento con i corridoi di trasporto sovraregionali, poiché consente brevi distanze verso i mercati di approvvigionamento e di vendita dell'area Reno-Meno.

La localizzazione è caratterizzata più da strutture imprenditoriali di medie dimensioni che da una grande industria pesante. Di conseguenza, a Idstein, Stadt sono soprattutto richiesti spazi commerciali, produttivi e di magazzino di piccole e medie dimensioni. La domanda è in genere trainata da imprese artigiane, fornitori di servizi, aziende commerciali e operatori con funzione di distribuzione regionale. Per gli usi logistici risultano particolarmente interessanti le aree industriali ben collegate e gli immobili con layout flessibili per magazzino.

La vicinanza ai mercati del lavoro della regione, la buona accessibilità e l'ambiente ad alto potere d'acquisto hanno un effetto positivo sulla qualità della localizzazione. Allo stesso tempo, la disponibilità di superfici nelle aree consolidate è spesso limitata, il che può restringere lo sviluppo di progetti industriali e logistici di maggiori dimensioni. Nel complesso, Idstein, Stadt è particolarmente adatta a utilizzi commerciali di piccola e media scala con orientamento regionale.



3 Dati statistici di base

Paese	Hessen	Regione metropolitana	Reg.-Bez. Darmstadt
Circondario	Rheingau-Taunus-Kreis	Associazione di comuni	Idstein, Stadt
Numero di abitanti	25.709	Densità di popolazione	322 Abitanti per km²
Industrialscore	AAA (eccellente)		
Accessibilità	Valore federale	Idstein	Scost. dal governo federale
Autostrade	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Centri superiori	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Centri intermedi	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Aree metropolitane (auto)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
Aree metropolitane dell'UE	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Dati strutturali	Valore federale	Rheingau-Taunus-Kreis	Scost. dal governo federale
Tasso di disoccupazione	7,6 %	5,0 %	-34,2 %
Tasso di occupazione	62,8 %	63,4 %	+1,0 %
PIL per occupato	94.604,50 €	80.338,00 €	-15,1 %
Aliquote fiscali comunali	Valore federale	Idstein	Scost. dal governo federale
Imposta sulle attività commerciali	395,9 %	420,0 %	+6,1 %
Imposta fondiaria B	475,7 %	450,0 %	-5,4 %
Distribuzione dei settori	Valore federale	Idstein	Scost. dal governo federale
Elaborazione (abbr. manifatturiero)	13,2 %	5,8 %	-56,1 %
Settore edile (abbr. edilizia)	5,7 %	4,1 %	-28,1 %
Commercio (abbr. commercio)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Trasporti (abbr. trasporti)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Altro (abbr. altro)	53,9 %	50,1 %	-7,1 %
Guasti	Valore federale*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Scost. dal governo federale
Tasso di insolvenza CFGH	1,61 %	0,83 %	-48,4 %

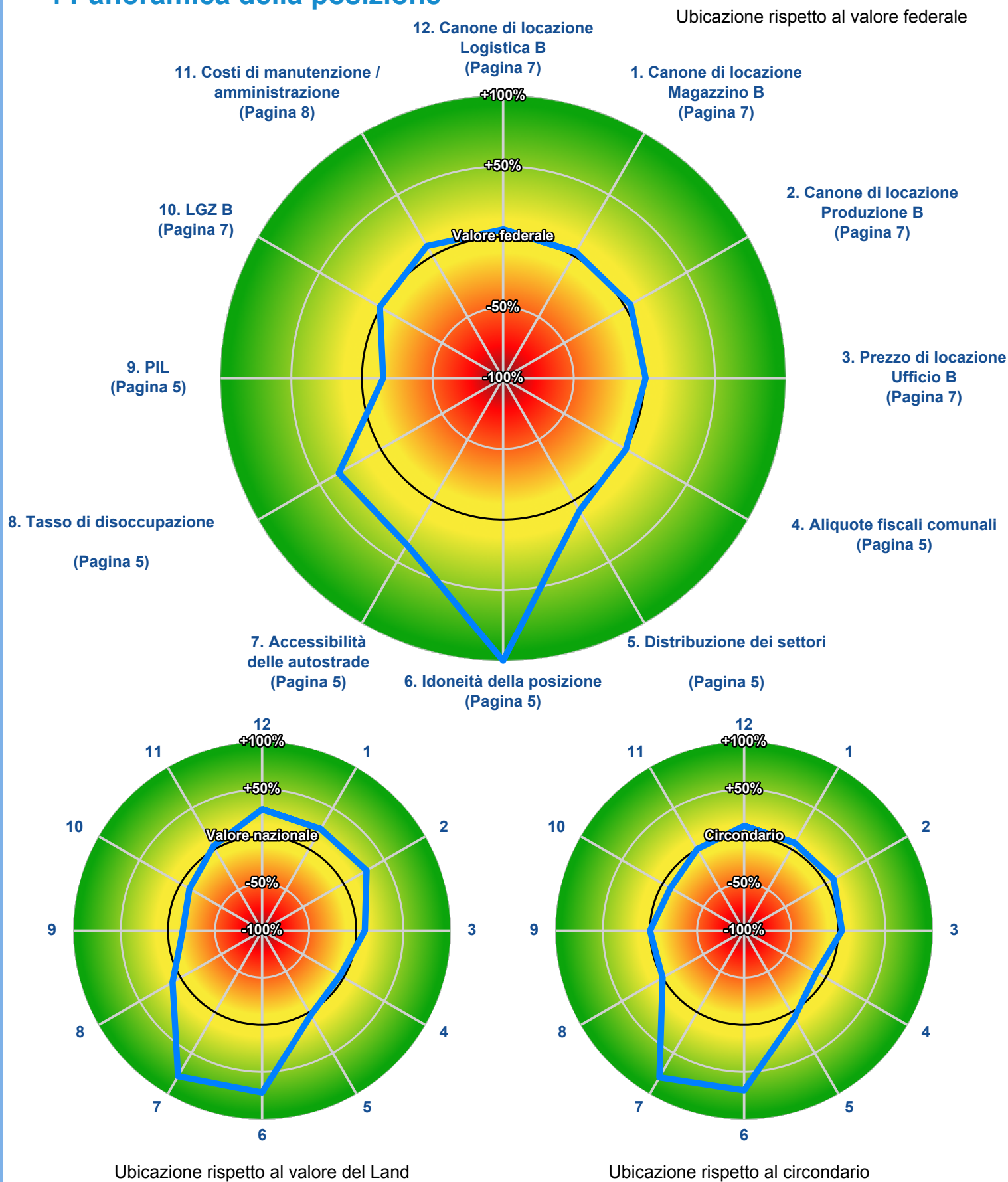
* Valori comparativi di 2023, purtroppo i valori di 2025 non sono ancora disponibili.

Distribuzione dei settori

Valore federale	abbr. manifatturiero	abbr. edilizia	abbr. commercio	abbr. trasporti	abbr. altro
Idstein	abbr. manifatturiero	abbr. edilizia	abbr. commercio	abbr. trasporti	abbr. altro



4 Panoramica della posizione





5 Canoni (comune)

Mediana dei canoni di mercato per Idstein (2025)

Classe di dotazione	Canone ¹	Media ²	Scostamento ³	Deviazione std. ⁴
Superfici di magazzino A	5,55 €	5,35 €	+3,7 %	±17,4 %
Superfici di magazzino B	4,85 €	4,70 €	+3,2 %	±17,8 %
Superfici di magazzino C	3,90 €	3,65 €	+6,8 %	±21,5 %
Superfici logistiche A	6,65 €	6,20 €	+7,3 %	±16,4 %
Superfici logistiche B	5,75 €	5,45 €	+5,5 %	±16,5 %
Superfici logistiche C	4,55 €	4,35 €	+4,6 %	±20,5 %
Aree di produzione A	5,35 €	5,05 €	+5,9 %	±17,6 %
Aree di produzione B	4,65 €	4,45 €	+4,5 %	±19,4 %
Aree di produzione C	3,75 €	3,50 €	+7,1 %	±22,4 %
Superfici ad uso ufficio A	8,50 €	8,30 €	+2,4 %	±10,9 %
Superfici ad uso ufficio B	7,05 €	7,00 €	+0,7 %	±11,7 %
Superfici ad uso ufficio C	5,65 €	5,70 €	-0,9 %	±12,7 %

6 Tassi d'interesse immobiliare per classe di qualità (comune)

Tassi medi di capitalizzazione immobiliare in Idstein (2025)

Classe di dotazione	Tasso di interesse
Tasso d'interesse immobiliare A	5,6 %
Tasso d'interesse immobiliare B	6,6 %
Tasso d'interesse immobiliare C	7,8 %



7 Costi di manutenzione (Distretto)

Costi medi di manutenzione nel distretto

Utilizzo	2025
Superfici di magazzino A	4,74 €/m²/Anno
Superfici di magazzino B	3,78 €/m²/Anno
Superfici di magazzino C	2,71 €/m²/Anno
Superfici logistiche A	4,74 €/m²/Anno
Superfici logistiche B	3,78 €/m²/Anno
Superfici logistiche C	2,72 €/m²/Anno
Aree di produzione A	6,48 €/m²/Anno
Aree di produzione B	4,47 €/m²/Anno
Aree di produzione C	3,67 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio A	4,06 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio B	2,47 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio C	1,95 €/m²/Anno

8 Costi di gestione amministrativa (Distretto)

Costi medi di gestione nel distretto

Utilizzo	2025
Superfici di magazzino A	1,46 €/m²/Anno
Superfici di magazzino B	1,33 €/m²/Anno
Superfici di magazzino C	0,93 €/m²/Anno
Superfici logistiche A	1,46 €/m²/Anno
Superfici logistiche B	1,36 €/m²/Anno
Superfici logistiche C	0,96 €/m²/Anno
Aree di produzione A	1,87 €/m²/Anno
Aree di produzione B	1,82 €/m²/Anno
Aree di produzione C	1,62 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio A	1,43 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio B	1,02 €/m²/Anno
Superfici ad uso ufficio C	0,92 €/m²/Anno



9 Fonti

Fonti:

La heatmap è stata sviluppata da IndustrialPort in collaborazione con l'Università Fresenius.

Dati statistici di base: Ufficio federale di statistica, uffici statistici dei Länder, modello di accessibilità del BBSR

Tassi di insolvenza: Creditreform

Canoni di locazione: ricerca propria

Tasso di capitalizzazione immobiliare: ricerca propria

Costi FM: WISAG

Mappa di calore Europa: IndustrialPort, Data di riferimento: 31.12.2025

Mappa di calore Germania: IndustrialPort in collaborazione con l'Università Fresenius, Data di riferimento: 31.12.2025

10 Definizioni

Costi di manutenzione

I costi di manutenzione sono i costi sostenuti per mantenere l'edificio in uno stato conforme alla sua destinazione d'uso e al contratto. Nel diritto dei contratti di locazione commerciale, tali costi possono in linea di principio essere attribuiti al conduttore, al locatore oppure anche parzialmente a entrambe le parti contrattuali.

²Costi medi di manutenzione per superfici ad uso ufficio di tutte le città e i comuni in Germania nell'anno 2025 con una classe di idoneità della localizzazione comparabile a quella di Idstein (vedi sezione: IndustrialScore)

³Scostamento dei costi di manutenzione nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutti i distretti comparabili nell'anno 2025

Costi di gestione

I costi di gestione sono, ai sensi del §19 ImmoWertV, i costi per il personale e le strutture necessari alla gestione del terreno, nonché per la revisione legale o volontaria del bilancio annuale e per la vigilanza.

²Costi di gestione medi per superfici ad uso ufficio di tutte le città e i comuni in Germania nell'anno 2025 con una classe di idoneità della localizzazione comparabile a quella di Idstein (vedi sezione: IndustrialScore)

³Scostamento dei costi di gestione nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutti i distretti comparabili nell'anno 2025

Tasso di interesse immobiliare

Tasso di capitalizzazione immobiliare ai sensi del § 21 comma 2 dell'ImmoWertV

"I tassi di capitalizzazione immobiliare sono tassi di capitalizzazione con cui i valori di mercato dei terreni e degli immobili, a seconda della tipologia, vengono mediamente remunerati in modo conforme al mercato. I tassi di capitalizzazione immobiliare sono determinati secondo i principi del metodo reddituale ai sensi dei §§ 27-34 sulla base di prezzi di compravendita idonei e dei corrispondenti redditi netti."

La determinazione del tasso di capitalizzazione immobiliare avviene mediante la formula reddituale rielaborata (metodo reddituale) in analogia all'ImmoWertV. La determinazione viene effettuata in modo iterativo. Ai fini della determinazione si assumono un rischio di mancata percezione dei canoni pari al 5 % e una vita utile complessiva di 50 anni (Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Il tasso di capitalizzazione immobiliare indicato è riferito al livello comunale. La classificazione A, B e C si riferisce a un immobile industriale con:

- A: età dell'edificio inferiore a 10 anni
- B: età dell'edificio compresa tra 10 e 25 anni
- C: età dell'edificio superiore a 25 anni



Nel caso di complessi industriali sviluppatisi nel tempo, va considerata l'età dell'edificio per ciascuna parte dell'edificio oppure l'età media fittizia dell'intero complesso determinata in via estimativa.



Classificazione delle superfici di capannoni e uffici

Magazzini sono destinati principalmente allo stoccaggio di merci. Spesso hanno un'altezza interna ridotta e presentano solo un numero limitato di portoni a raso o di baie di carico.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	8,5 m o più	da 6,0 m a meno di 8,5 m	meno di 6,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone ogni 1.000 m ² di superficie del capannone	almeno 1 portone ogni 2.500 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone ogni 2.500 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/spazi di manovra per camion	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente

Magazzini logistici combinano le funzioni di stoccaggio e distribuzione. Dispongono di un'altezza interna e di una profondità maggiori, nonché di un numero più elevato di portoni di carico rispetto ai magazzini tradizionali. I magazzini logistici sono generalmente riscaldati e dotati di un impianto sprinkler.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	10,5 m o più	da 7,0 m a meno di 10,5 m	meno di 7,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone di carico a ribalta ogni 1.000 m ² di superficie del capannone, più portoni a livello del suolo	almeno 1 portone di carico a ribalta ogni 2.500 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone di carico a ribalta ogni 2.500 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/manovra per autocarri	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente



Capannoni di produzione sono destinati principalmente alla produzione di beni. Di norma sono riscaldati e dispongono di portoni a raso, luce naturale e in parte di impianti di sollevamento.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	6,5 m o più	da 6,0 m a meno di 6,5 m	meno di 6,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone a raso ogni 1.500 m ² di superficie del capannone più portoni a ribalta	almeno 1 portone a raso ogni 3.000 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone a raso ogni 3.000 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/scarico e di manovra per camion	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente

Superfici ad uso ufficio

Le superfici ad uso ufficio considerate sono esclusivamente superfici ad uso ufficio situate in aree commerciali e/o industriali, che si trovano direttamente all'interno o in adiacenza a una superficie di capannone. Se cerca canoni di locazione per una superficie ad uso ufficio **NON** collegata a immobili industriali, saremo lieti di rimandarla a [OfficeBundle](#).

	Classe di allestimento A	Classe di allestimento B	Classe di allestimento C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza interna netta	3,0 m o più	da 2,5 m a meno di 3,0 m	meno di 2,5 m
Protezione solare	esterna, elettrica	esterna, manuale con manovella	non presente
Cablaggio	pavimento sopraelevato	pavimento tecnico con intercapedine	davanzale/battiscopa
Raffrescamento	climatizzazione	soffitto raffrescante	non presente
Sicurezza	controllo accessi, videosorveglianza	controllo accessi	non presente



Tassi di sfritto

La base dati è la banca dati economica di Creditreform.

Mediante selezioni riferite a determinati periodi vengono indicati il numero di imprese e il numero di aziende insolventi per ciascuna regione.

La base e il parametro di orientamento del metodo di analisi è l'insolvenza effettivamente verificatasi nell'arco di un anno.

L'insolvenza effettiva viene determinata secondo i criteri di Basilea II.

Applicato a Creditreform, l'indice di solvibilità 500 e l'indice di solvibilità 600 sono considerati insolvenza.

- Indice di solvibilità 500: gravi ritardi di pagamento > 90 giorni
- Indice di solvibilità 600: gravi caratteristiche negative (ad es. procedura d'insolvenza)

Tasso di insolvenza:
$$\frac{\text{Numero di insolvenze in un anno per regione}}{\text{imprese economicamente attive e senza caratteristiche negative all'inizio dell'anno per regione}} \times 100$$

Canoni di locazione

I canoni di locazione indicati sono le mediane dei canoni richiesti sulla base del comune oggetto di analisi. A tal fine sono stati valutati gli annunci presenti in tutti i principali portali immobiliari e successivamente raggruppati per principali destinazioni d'uso e classi di dotazione. Oltre a tipologie di immobili e ubicazioni comparabili, vengono presi in considerazione anche valori fondiari comparabili. La mediana si basa su almeno 5 edifici comparabili.

I canoni di locazione sono rappresentati separatamente per le classi di dotazione moderno (A), funzionale (B) e semplice (C), nonché per le principali destinazioni d'uso logistica, magazzino e produzione, in €/m² di superficie lorda di pavimento (SLP) netta.

Per evitare il problema dei "valori anomali" nei gruppi di dati, si è scelto consapevolmente di non utilizzare canoni medi.

¹Canone di locazione per superfici di capannoni e uffici a Idstein (RGS 064390008008) nell'anno 2025

²Canone medio di locazione per superfici di capannoni e uffici di tutte le città e i comuni della Germania nell'anno 2025 con una classe di idoneità della localizzazione comparabile a quella di Idstein (vedi sezione: IndustrialScore)

³Scostamento del canone di locazione¹ nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutti i luoghi comparabili nell'anno 2025

⁴Deviazione standard del canone di locazione¹ nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutti i luoghi comparabili nell'anno 2025.

I canoni di locazione indicati si riferiscono esclusivamente a superfici ad uso ufficio in aree commerciali e/o industriali che si trovano direttamente all'interno o in adiacenza a una superficie di capannone.

Mediana

La mediana è una misura di posizione per le distribuzioni in statistica. La mediana di un insieme di valori è il numero che si trova nella posizione centrale quando i valori vengono ordinati per grandezza. In generale, una mediana divide un campione, un insieme di valori o una distribuzione in due metà, in modo che i valori di una metà siano inferiori al valore della mediana e quelli dell'altra siano superiori. La mediana appartiene al gruppo dei quantili e può anche essere considerata come il quantile 0,5. Rispetto alla media aritmetica, spesso chiamata semplicemente media, la mediana è più robusta nei confronti dei valori anomali (valori estremamente divergenti).

Deviazione standard

La deviazione standard è la radice quadrata della varianza. Indica l'intervallo entro il quale si trova la maggior parte dei valori misurati (circa il 68% in caso di distribuzione normale), se la si sottrae o aggiunge alla mediana. Ai fini della normalizzazione, qui nel testo viene espressa come valore percentuale della media di volta in volta indicata. Quanto più un valore si discosta dall'intervallo della deviazione standard, tanto più è insolito per la popolazione corrispondente.

Idoneità della localizzazione



L'idoneità della localizzazione è una misura dell'adeguatezza del comune/della città come sede per l'insediamento/l'esistenza di immobili industriali. L'idoneità della localizzazione è stata sviluppata da IndustrialPort in collaborazione con l'Università Fresenius. Per ulteriori informazioni sull'idoneità della localizzazione, apra il sito web "www.heatmap-magazin.de".



11 Contatti e note legali

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Germania

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

Amministratore delegato: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registro delle imprese: Tribunale locale di Wiesbaden HRA 9699

Esclusione di responsabilità

Le informazioni qui contenute provengono da fonti ritenute affidabili e sono state redatte con la massima cura possibile. Non dubitiamo della loro correttezza, tuttavia non le abbiamo verificate. Non ci assumiamo alcuna responsabilità al riguardo e non rilasciamo né garanzie né assicurazioni. Spetta a Lei confermarne in modo indipendente l'esattezza e la completezza. Tutte le previsioni, opinioni, ipotesi o stime formulate sono fornite esclusivamente a titolo di esempio e non rappresentano né l'andamento attuale né quello futuro del mercato e non sono destinate alla distribuzione o alla raccomandazione di acquisto o vendita di uno specifico investimento finanziario.

Le presenti informazioni sono destinate esclusivamente all'uso da parte dei clienti di IndustrialPort GmbH & Co. KG e non possono essere riprodotte senza il previo consenso scritto di IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

12 Altri prodotti di IndustrialPort

Negozio online: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Report di mercato: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Valutazione: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Consulenza: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Indice: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

e altri prodotti. Su misura per le vostre esigenze nel settore dei capannoni e degli uffici.

Tutti i prodotti possono essere ordinati tramite www.industrialport.net.