



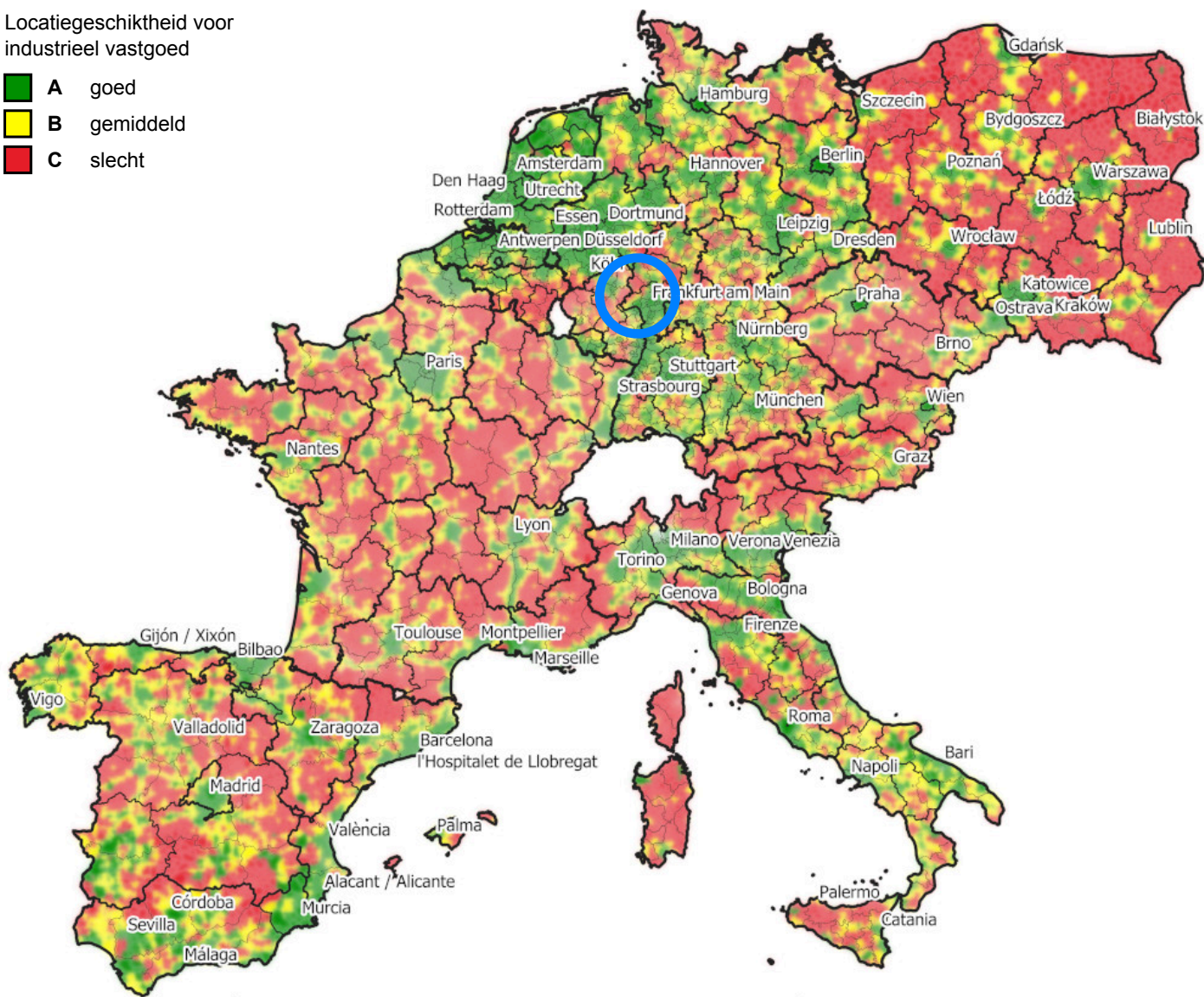
IndustrialBundle Idstein - 2025 -

(Peildatum: 31.12.2025)

Ligging van de locatie binnen de belangrijkste EU-landen

Locatiegeschiktheid voor
industrieel vastgoed

- A goed
- B gemiddeld
- C slecht

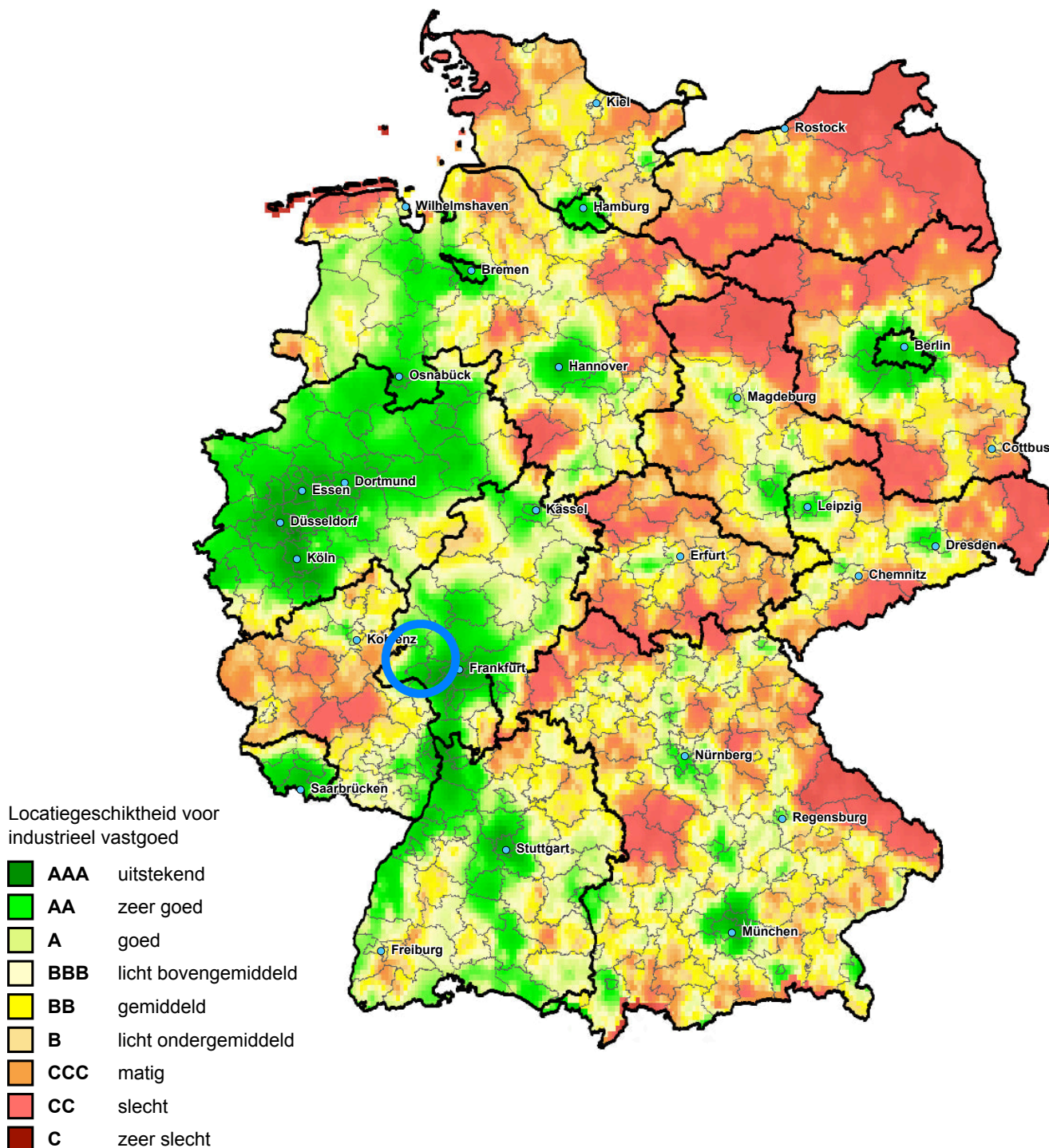


Kaartbron: IndustrialPort
Peildatum: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Nationale kaart



Kaartbron: IndustrialPort in samenwerking met de Hochschule Fresenius
Peildatum: 31.12.2025

Locatiegeschiktheid volgens IndustrialScore voor Idstein: AAA

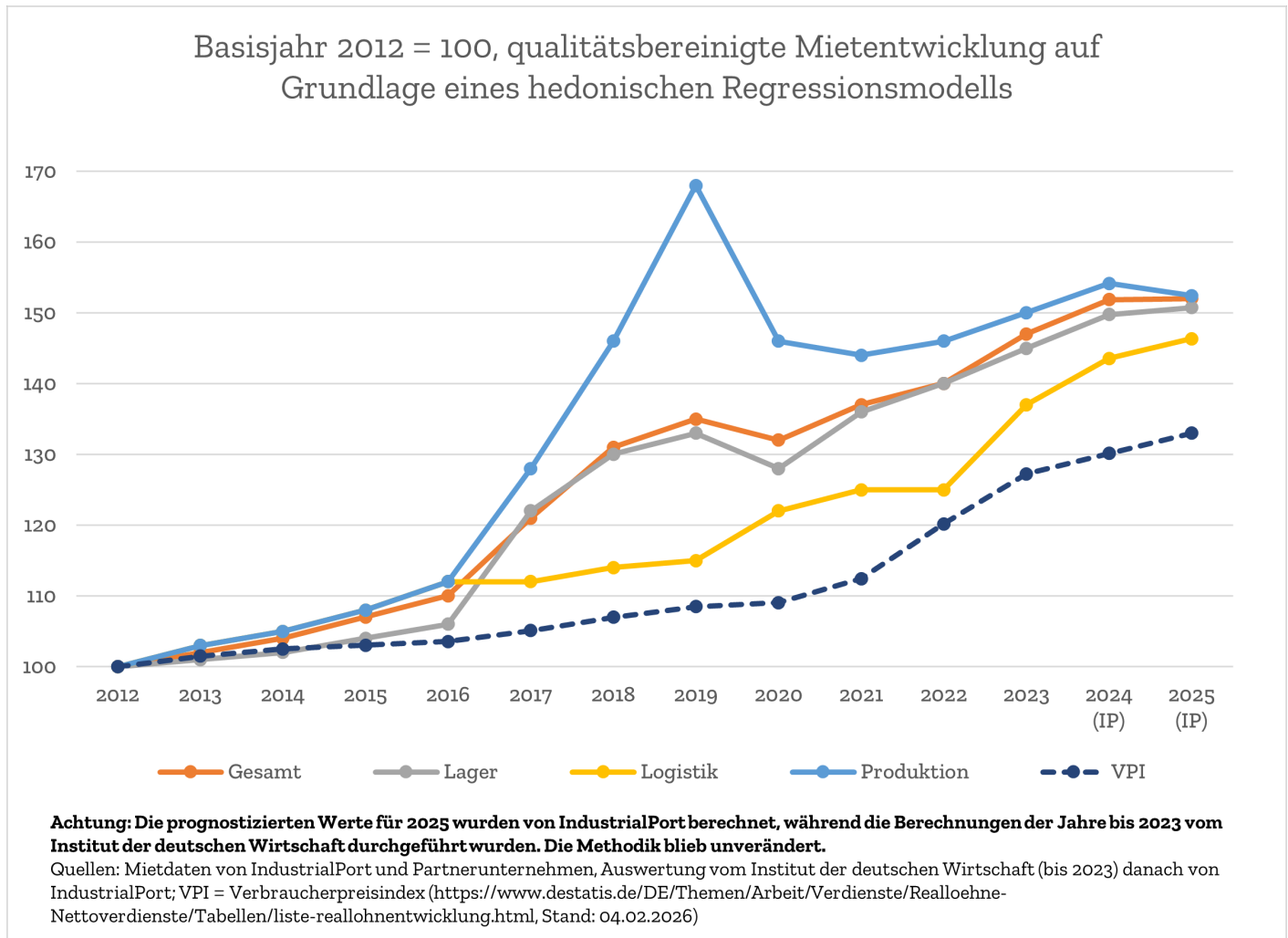
Deze plaats bevindt zich in het eerste kwartiel in de nationale vergelijking.



1 Nationale markt voor industrieel en logistiek vastgoed

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 Regionale markt voor industrieel en logistiek vastgoed

Idstein, Stadt ligt in de Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen en maakt deel uit van de economisch sterke metropoolregio Frankfurt/Rhein-Main. De gemeente profiteert van haar ligging tussen Wiesbaden, Frankfurt am Main en Limburg an der Lahn, evenals van de goede bereikbaarheid via de A3 en het regionale wegennet. Voor industrieel en logistiek vastgoed is vooral de aansluiting op de bovenregionale vervoerscorridors relevant, omdat deze korte afstanden naar de aanvoer- en afzetmarkten in het Rijn-Main-gebied mogelijk maakt.

De locatie wordt eerder gekenmerkt door middelgrote bedrijfsstructuren dan door grootschalige zware industrie. Dienovereenkomstig ligt de nadruk in Idstein, Stadt vooral op kleinere tot middelgrote bedrijfs-, productie- en opslagruimten. De vraag wordt doorgaans gedragen door ambachtelijke bedrijven, dienstverleners, handelsbedrijven en ondernemingen met een regionale distributiefunctie. Voor logistieke toepassingen zijn vooral goed ontsloten bedrijventerreinen en locaties met flexibele hallenindelingen interessant.

De nabijheid van de arbeidsmarkten in de regio, de goede bereikbaarheid en de omgeving met hoge koopkracht hebben een positief effect op de locatiekwaliteit. Tegelijkertijd is het beschikbare grondaanbod in gevestigde gebieden vaak beperkt, wat de ontwikkeling van grotere industriële en logistieke projecten kan beperken. Al met al is Idstein, Stadt vooral geschikt voor kleinschalige tot middelgrote commerciële toepassingen met een regionale focus.



3 Statistische basisgegevens

Land	Hessen	Metropoolregio	Reg.-Bez. Darmstadt
District	Rheingau-Taunus-Kreis	Gemeentelijk samenwerkingsverband	Idstein, Stadt
Aantal inwoners	25.709	Bevolkingsdichtheid	322 Inwoners per km²
Industrialscore	AAA (uitstekend)		
Bereikbaarheid	Federale waarde	Idstein	Afw. van de federale overheid
Snelwegen	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Hoofdcentra	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Middelgrote centra	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Agglomeraties (personenauto)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
EU-agglomeraties	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Structuurgegevens	Federale waarde	Rheingau-Taunus-Kreis	Afw. van de federale overheid
Werkloosheidspercentage	7,6 %	5,0 %	-34,2 %
Werkgelegenheidspercentage	62,8 %	63,4 %	+1,0 %
Bruto binnenlands product per werkzame persoon	94.604,50 €	80.338,00 €	-15,1 %
Aanslagvoeten	Federale waarde	Idstein	Afw. van de federale overheid
Bedrijfsbelasting	395,9 %	420,0 %	+6,1 %
Onroerendezaakbelasting B	475,7 %	450,0 %	-5,4 %
Brancheverdeling	Federale waarde	Idstein	Afw. van de federale overheid
Verwerking (afk. verwerking)	13,2 %	5,8 %	-56,1 %
Bouwsector (afk. bouw)	5,7 %	4,1 %	-28,1 %
Handel (afk. handel)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Verkeerswezen (afk. transport)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Overige (afk. overige)	53,9 %	50,1 %	-7,1 %
Uitval	Federale waarde*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Afw. van de federale overheid
CFGH-uitvalpercentage	1,61 %	0,83 %	-48,4 %

* Vergelijkingswaarden van 2023, de waarden van 2025 zijn helaas nog niet beschikbaar.

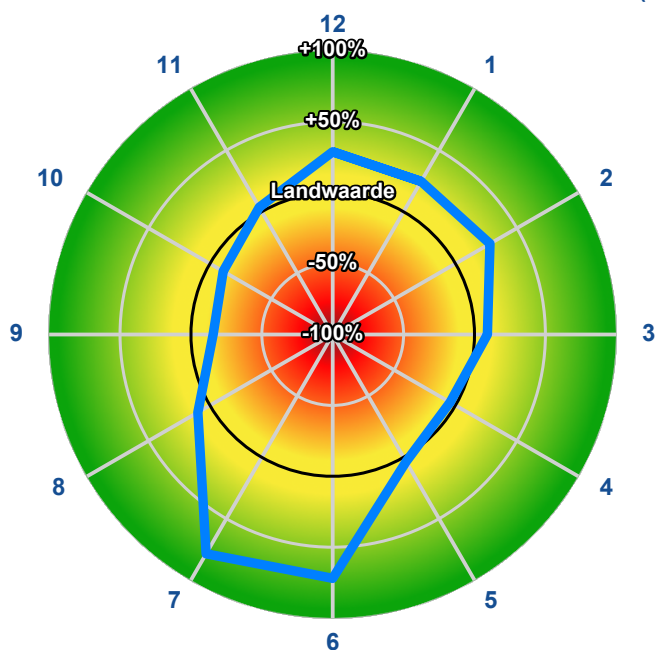
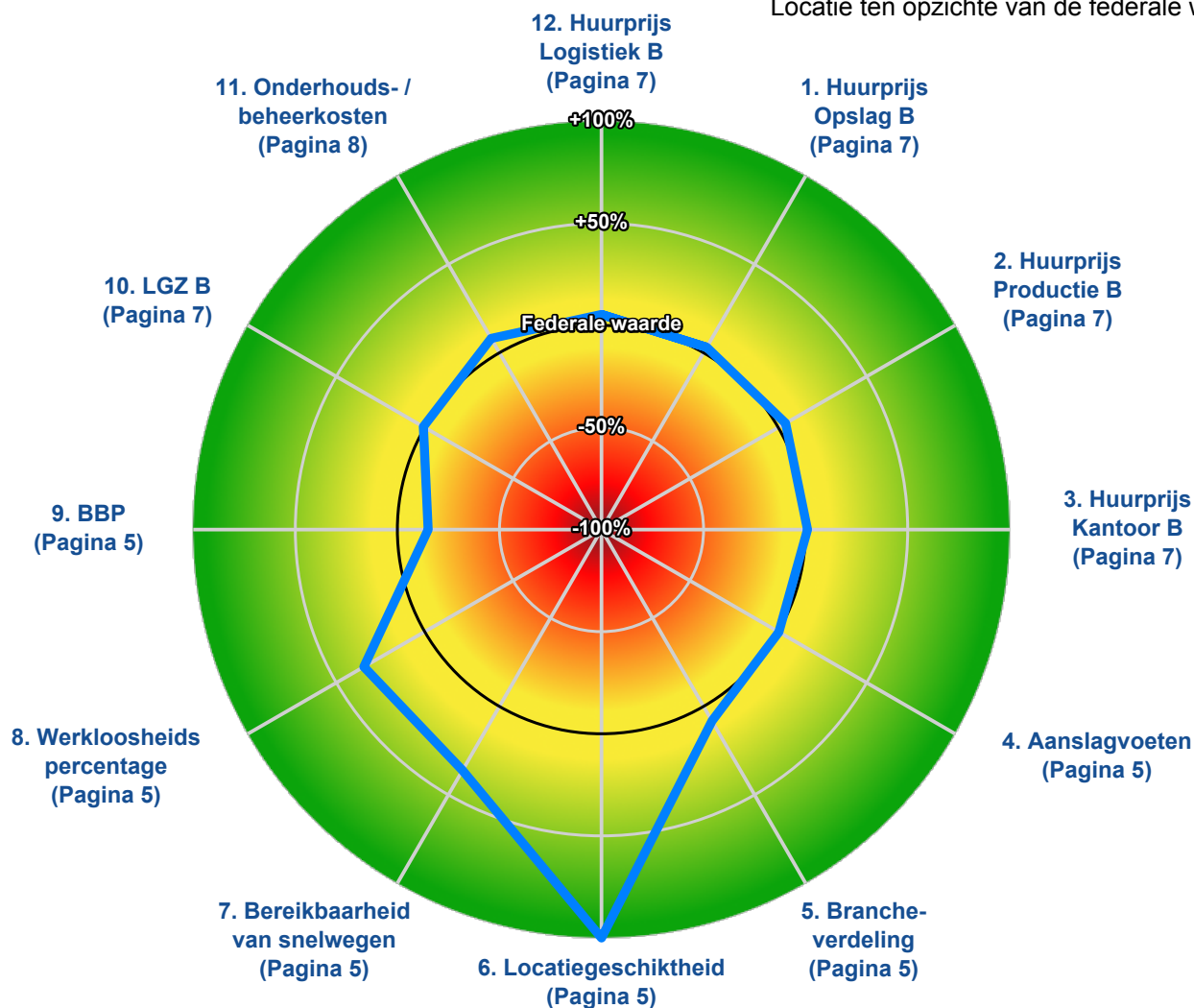
Brancheverdeling

Federale waarde	afk. verwerking	afk. bouw	afk. handel	afk. transport	afk. overige
Idstein	afk. verwerking	afk. bouw	afk. handel	afk. transport	afk. overige

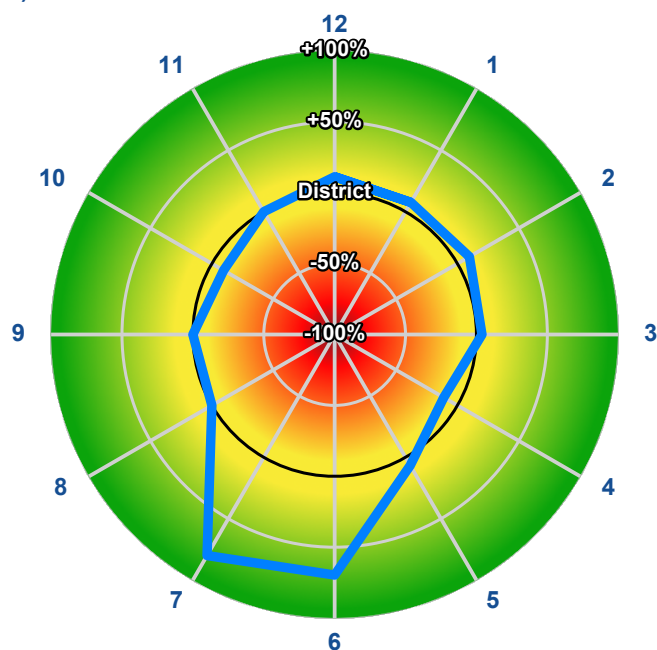


4 Locatieoverzicht

Locatie ten opzichte van de federale waarde



Locatie ten opzichte van de deelstaatwaarde



Locatie ten opzichte van de Kreis



5 Huren (gemeente)

Mediaan van de markthuren voor Idstein (2025)

Uitrustingsklasse	Huur ¹	Gemiddelde ²	Afwijking ³	Standaardafw. ⁴
Magazijnoppervlakken A	5,55 €	5,35 €	+3,7 %	±17,4 %
Magazijnoppervlakken B	4,85 €	4,70 €	+3,2 %	±17,8 %
Magazijnoppervlakken C	3,90 €	3,65 €	+6,8 %	±21,5 %
Logistieke oppervlakken A	6,65 €	6,20 €	+7,3 %	±16,4 %
Logistieke oppervlakken B	5,75 €	5,45 €	+5,5 %	±16,5 %
Logistieke oppervlakken C	4,55 €	4,35 €	+4,6 %	±20,5 %
Productieruimten A	5,35 €	5,05 €	+5,9 %	±17,6 %
Productieruimten B	4,65 €	4,45 €	+4,5 %	±19,4 %
Productieruimten C	3,75 €	3,50 €	+7,1 %	±22,4 %
Kantoorruimten A	8,50 €	8,30 €	+2,4 %	±10,9 %
Kantoorruimten B	7,05 €	7,00 €	+0,7 %	±11,7 %
Kantoorruimten C	5,65 €	5,70 €	-0,9 %	±12,7 %

6 Vastgoedrendementen per kwaliteitsklasse (gemeente)

Gemiddelde vastgoedrendementen in Idstein (2025)

Uitrustingsklasse	Rentevoet
Vastgoedrendement A	5,6 %
Vastgoedrendement B	6,6 %
Vastgoedrendement C	7,8 %



7 Onderhoudskosten (District)

Gemiddelde onderhoudskosten in het district

Gebruik	2025
Magazijnoppervlakken A	4,74 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken B	3,78 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken C	2,71 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken A	4,74 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken B	3,78 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken C	2,72 €/m ² /Jaar
Productieruimten A	6,48 €/m ² /Jaar
Productieruimten B	4,47 €/m ² /Jaar
Productieruimten C	3,67 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten A	4,06 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten B	2,47 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten C	1,95 €/m ² /Jaar

8 Beheerkosten (District)

Gemiddelde beheerkosten in het district

Gebruik	2025
Magazijnoppervlakken A	1,46 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken B	1,33 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken C	0,93 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken A	1,46 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken B	1,36 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken C	0,96 €/m ² /Jaar
Productieruimten A	1,87 €/m ² /Jaar
Productieruimten B	1,82 €/m ² /Jaar
Productieruimten C	1,62 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten A	1,43 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten B	1,02 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten C	0,92 €/m ² /Jaar



9 Bronnen

Bronnen:

De heatmap is ontwikkeld door IndustrialPort in samenwerking met de Hochschule Fresenius.

Statistische basisgegevens: Federaal Bureau voor de Statistiek, statistische bureaus van de deelstaten, bereikbaarheidsmodel van het BBSR

Uitvalpercentages: Creditreform

Huren: eigen research

Vastgoedrendement: eigen research

FM-kosten: WISAG

Heatmap Europa: IndustrialPort, Peildatum: 31.12.2025

Heatmap Duitsland: IndustrialPort in samenwerking met de Hochschule Fresenius, Peildatum: 31.12.2025

10 Definities

Onderhoudskosten

Onder onderhoudskosten worden de kosten verstaan die ontstaan om het gebouw in de volgens de bestemming en de overeenkomst vereiste staat te houden. Binnen het recht inzake huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte kunnen deze kosten in principe worden toegerekend aan de huurder, de verhuurder of ook gedeeltelijk aan beide contractpartijen.

²Gemiddelde onderhoudskosten voor kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Duitsland in het jaar 2025 met een vergelijkbare geschiktheidsklasse van de locatie als Idstein heeft (zie sectie: IndustrialScore)

³Afwijking van de onderhoudskosten in het jaar 2025 ten opzichte van het landelijke gemiddelde² van alle vergelijkbare districten in het jaar 2025

Beheerkosten

Beheerkosten zijn volgens §19 ImmoWertV kosten voor het personeel en de voorzieningen die nodig zijn voor het beheer van het perceel, evenals de wettelijke of vrijwillige controle van de jaarrekening en het toezicht.

²Gemiddelde beheerkosten voor kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Duitsland in het jaar 2025 met een vergelijkbare vestigingsgeschiktheidsklasse als Idstein heeft (zie paragraaf: IndustrialScore)

³Afwijking van de beheerkosten in het jaar 2025 ten opzichte van het landelijke gemiddelde² van alle vergelijkbare districten in het jaar 2025

Vastgoedrendement

Vastgoedrendementsvoet conform § 21 lid 2 van de ImmoWertV

"Vastgoedrendementsvoeten zijn kapitalisatievoeten waarmee marktwaarden van gronden, afhankelijk van het type onroerend goed, gemiddeld marktconform worden verdisconteerd. Vastgoedrendementsvoeten worden volgens de beginselen van de inkomstenwaardemethode overeenkomstig §§ 27 tot en met 34 vastgesteld op basis van geschikte koopprijzen en de daarmee overeenstemmende netto-opbrengsten."

De bepaling van de vastgoedrendementsvoet vindt plaats met een omgestelde inkomstenwaardeformule (inkomstenwaardemethode), analoog aan de ImmoWertV. De bepaling gebeurt hierbij iteratief. Bij de bepaling wordt uitgegaan van een huurderivingsrisico van 5 % en een totale gebruiksduur van 50 jaar (Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

De vermelde vastgoedrendementsvoet geldt op gemeentelijk niveau. De indeling A, B en C heeft betrekking op een industrieel vastgoedobject met:

- A: gebouwleeftijd minder dan 10 jaar



- B: gebouwleeftijd tussen 10 en 25 jaar
- C: gebouwleeftijd ouder dan 25 jaar

Bij in de loop der tijd gegroeide industriële complexen moet de gebouwleeftijd per gebouwdeel of de fictief bepaalde gemiddelde bouwleeftijd van het totale complex worden gehanteerd.



Indeling van hal- en kantooroppervlakken

Opslaghallen dienen primair voor de opslag van goederen. Ze hebben vaak een lage vrije hoogte en beschikken slechts over een beperkt aantal gelijkvloerse poorten of laadperrons.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	8,5 m of meer	6,0 m tot jonger dan 8,5 m	minder dan 6,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot jonger dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minstens 1 poort per 1.000 m ² haloppervlak	minstens 1 poort per 2.500 m ² haloppervlak	minder dan 1 poort per 2.500 m ² haloppervlak
Laad- en loszones/manoeuvreerruimte voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en raamstroken	daglicht via lichtkoepels of raamstroken	onvoldoende

Logistieke hallen combineren de functies opslag en distributie. Ze beschikken over een grotere halhoogte en -diepte en over een groter aantal laaddocks dan conventionele opslaghallen. Logistieke hallen zijn in de regel verwarmd en uitgerust met een sprinklerinstallatie.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar/ouderdom	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	10,5 m of meer	7,0 m tot jonger dan 10,5 m	jonger dan 7,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot jonger dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minimaal 1 laaddock per 1.000 m ² haloppervlak plus gelijkvloerse poorten	minimaal 1 laaddock per 2.500 m ² haloppervlak	minder dan 1 laaddock per 2.500 m ² haloppervlak
Laad-/manoeuvreerruimten voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en raamstroken	daglicht via lichtkoepels of raamstroken	onvoldoende



Productiehallen dienen primair voor de vervaardiging van goederen. Ze zijn meestal verwarmd en beschikken over gelijkvloerse roldeuren, daglicht en deels over kraaninstallaties.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	6,5 m of meer	6,0 m tot minder dan 6,5 m	minder dan 6,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot minder dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minstens 1 gelijkvloerse poort per 1.500 m ² haloppervlakte plus laadkuilpoorten	minstens 1 gelijkvloerse poort per 3.000 m ² haloppervlakte	minder dan 1 gelijkvloerse poort per 3.000 m ² haloppervlakte
Laad- en loszones/manoeuvrerruimte voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en vensterstroken	daglicht via lichtkoepels of vensterstroken	onvoldoende

Kantoorruimten

De beschouwde kantoorruimten zijn uitsluitend kantoorruimten in bedrijfs- en/of industriegebieden, die zich direct in of aan een halruimte bevinden. Als u huurprijzen zoekt voor een kantoorruimte die **NIET** is gekoppeld aan industrieel vastgoed, verwijzen wij u graag naar de [OfficeBundle](#).

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar/leeftijd	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Vrije hoogte	3,0 m of meer	2,5 m tot jonger dan 3,0 m	jonger dan 2,5 m
Zonwering	buitenzijde, elektrisch	buitenzijde, handmatig met slinger	niet aanwezig
Bekabeling	verhoogde vloer	holle vloer	vensterbank/plint
Koeling	airconditioning	klimaatplafond	niet aanwezig
Veiligheid	toegangscontrole, videobewaking	toegangscontrole	niet aanwezig



Uitvalpercentages

De gegevens zijn gebaseerd op de economische databank van Creditreform.

Door periodegebonden selecties wordt het aantal ondernemingen en het aantal uitgevallen bedrijven per regio weergegeven.

De basis en referentiegrootte van de analysemethode is het daadwerkelijk gerealiseerde uitval binnen één jaar.

De daadwerkelijk gerealiseerde uitval wordt vastgesteld volgens de Basel II-criteria.

Toegepast op Creditreform gelden de kredietwaardigheidsindex 500 en kredietwaardigheidsindex 600 als uitval.

- Kredietwaardigheidsindex 500: ernstige betalingsachterstanden > 90 dagen
- Kredietwaardigheidsindex 600: harde negatieve kenmerken (bijv. insolventieprocedure)

$$\text{Uitvalpercentag} = \frac{\text{Aantal uitvallen in een jaar per regio}}{\text{economisch actieve bedrijven zonder negatieve kenmerken aan het begin van het jaar per regio}} \times 100$$

e:

Huren

De vermelde huurprijzen zijn de medianen van de aangeboden huren op basis van de te beschouwen gemeente. Hiervoor zijn de aanbiedingen op alle belangrijke vastgoedportalen geanalyseerd en vervolgens geclusterd naar hoofdfuncties en uitrustingsklassen. Naast vergelijkbare objecttypen en liggingen worden ook vergelijkbare grondwaarden meegenomen. De mediaan is gebaseerd op ten minste 5 vergelijkbare gebouwen.

De huurprijzen worden afzonderlijk weergegeven naar de uitrustingsklassen modern (A), functioneel (B) en eenvoudig (C), evenals naar de hoofdfuncties logistiek, opslag en productie, in €/m² netto bruto-vloeroppervlak (BVO).

Om het probleem van "uitschieters" in de datagroepen te vermijden, is er bewust niet gekozen voor gemiddelde huren.

¹Huur voor hal- en kantoorruimten in Idstein (RGS 064390008008) in het jaar 2025

²Gemiddelde huur voor hal- en kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Duitsland in het jaar 2025 met een vergelijkbare geschiktheidsklasse van de locatie als Idstein heeft (zie paragraaf: IndustrialScore)

³Afwijking van de huur¹ in het jaar 2025 ten opzichte van het landelijke gemiddelde² van alle vergelijkbare plaatsen in het jaar 2025

⁴Standaardafwijking van de huur¹ in het jaar 2025 ten opzichte van het landelijke gemiddelde² van alle vergelijkbare plaatsen in het jaar 2025.

De vermelde huurprijzen hebben uitsluitend betrekking op kantoorruimten in bedrijfs- en/of industriegebieden die zich direct in of aan een halruimte bevinden.

Mediaan

De mediaan is een centrummaat voor verdelingen in de statistiek. De mediaan van een aantal waarden is het getal dat in het midden staat wanneer de waarden naar grootte worden gesorteerd. In het algemeen deelt een mediaan een steekproef, een aantal waarden of een verdeling in twee helften, zodat de waarden in de ene helft kleiner zijn dan de mediaan en in de andere helft groter. De mediaan behoort tot de groep van de kwantilen en kan ook worden beschouwd als het 0,5-kwantiel. In vergelijking met het rekenkundig gemiddelde, vaak kortweg gemiddelde genoemd, is de mediaan robuuster ten opzichte van uitschieters (extreem afwijkende waarden).

Standaardafwijking

De standaardafwijking is de vierkantswortel van de variantie. Zij geeft het bereik aan waarbinnen zich een groot deel van de meetwaarden bevindt (ca. 68% bij een normale verdeling), wanneer men haar van de mediaan aftrekt respectievelijk erbij optelt. Voor normalisatiedoeleinden wordt zij hier in de tekst uitgedrukt als percentage van het steeds vermelde gemiddelde. Hoe verder een waarde buiten het bereik van de standaardafwijking valt, des te ongebruikelijker deze is voor de betreffende populatie.

Geschiktheid van de locatie



De geschiktheid van de locatie is een maatstaf voor de geschiktheid van de gemeente/stad als vestigingslocatie voor de vestiging/aanwezigheid van industrieel vastgoed. De geschiktheid van de locatie werd ontwikkeld door IndustrialPort in samenwerking met de Hochschule Fresenius. Voor meer informatie over de geschiktheid van de locatie opent u de website "www.heatmap-magazin.de".



11 Contact en colofon

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Duitsland

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

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

Disclaimer

De hierin opgenomen informatie is afkomstig uit bronnen die als betrouwbaar worden beschouwd en is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij twijfelen niet aan de juistheid ervan, maar hebben deze niet gecontroleerd. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid en geven noch garanties, noch verklaringen. Het is aan u om de juistheid en volledigheid ervan onafhankelijk te bevestigen. Alle gehanteerde prognoses, standpunten, aannames of schattingen dienen uitsluitend als voorbeelden en vormen noch de huidige noch de toekomstige marktontwikkeling en zijn niet bestemd voor distributie of als aanbeveling tot het kopen of verkopen van een bepaalde financiële belegging.

Deze informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de klanten van IndustrialPort GmbH & Co. KG en mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IndustrialPort GmbH & Co. KG worden vermenigvuldigd.

Copyright 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

12 Verdere producten van IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Marktrapporten: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Waardering: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Advies: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

en andere producten. Op maat gemaakt voor uw behoeften in de hallen- en kantorensector.

Alle producten kunnen worden besteld via www.industrialport.net.