



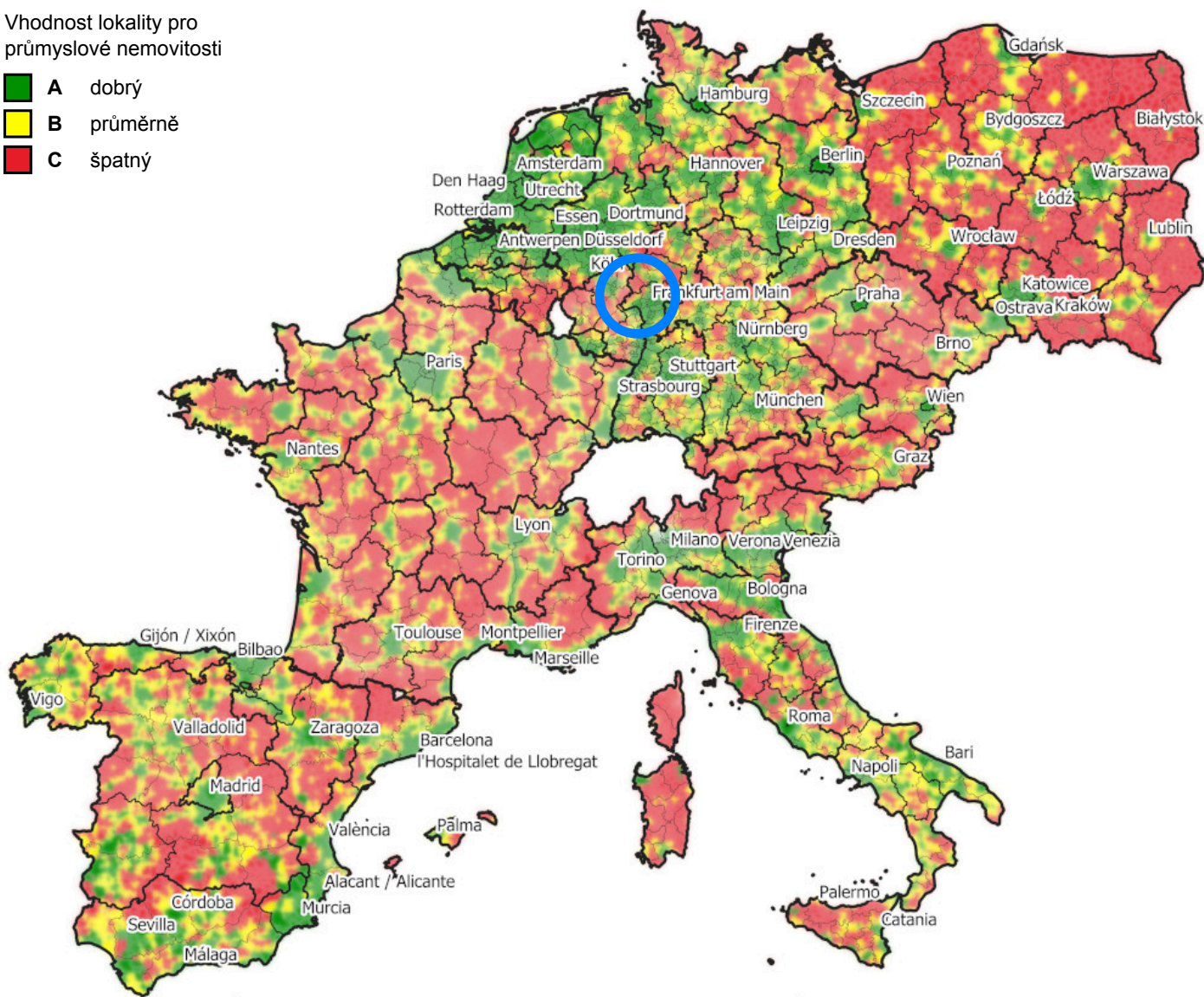
IndustrialBundle Idstein - 2025 -

(Stav k: 31.12.2025)

Poloha lokality v rámci nejdůležitějších zemí EU

Vhodnost lokality pro
průmyslové nemovitosti

- A dobrý
- B průměrně
- C špatný

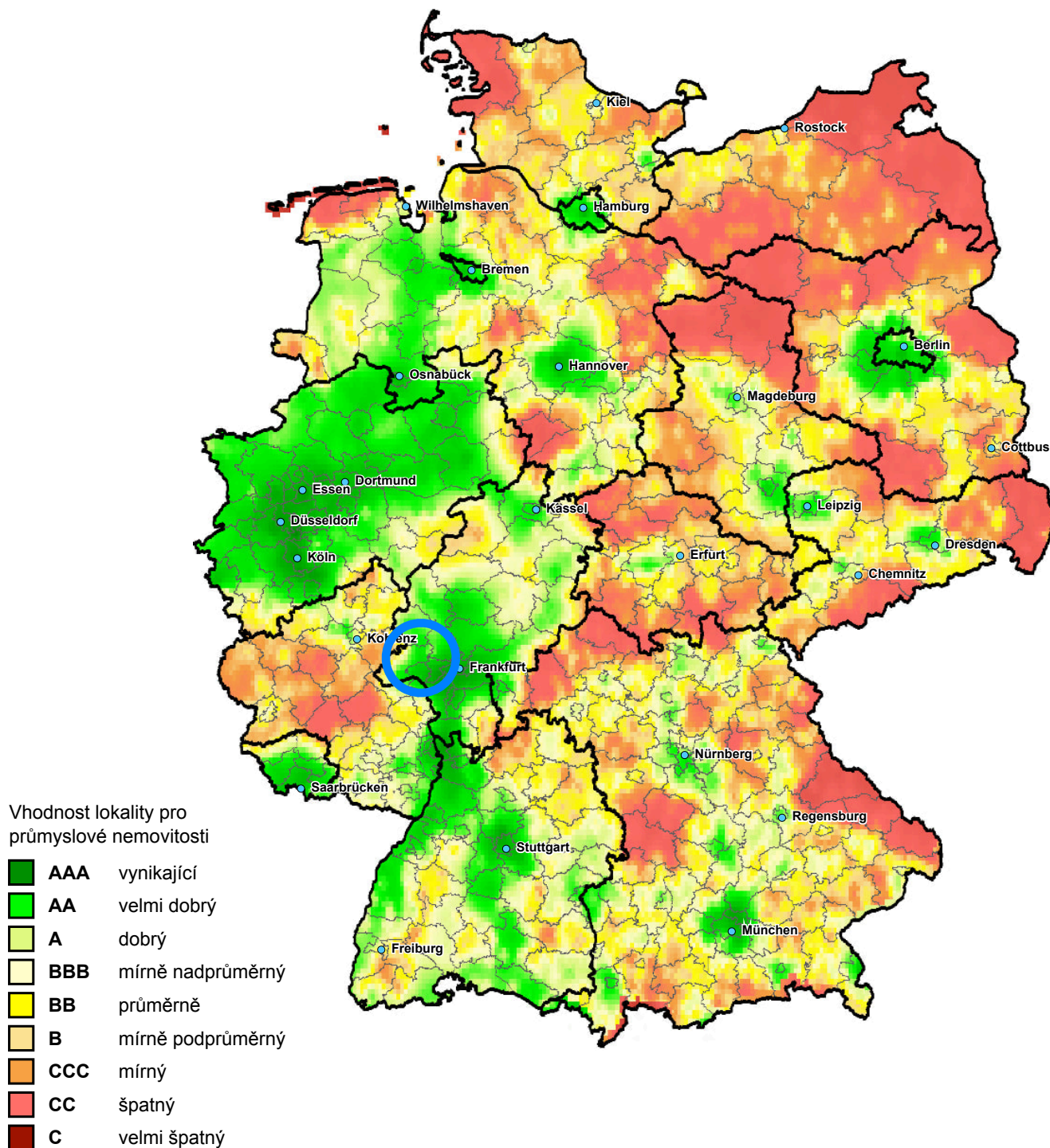


Zdroj mapy: IndustrialPort
Stav k: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Národní mapa



Zdroj mapy: IndustrialPort ve spolupráci s Hochschule Fresenius
Stav k: 31.12.2025

Vhodnost lokality podle IndustrialScore pro Idstein: AAA

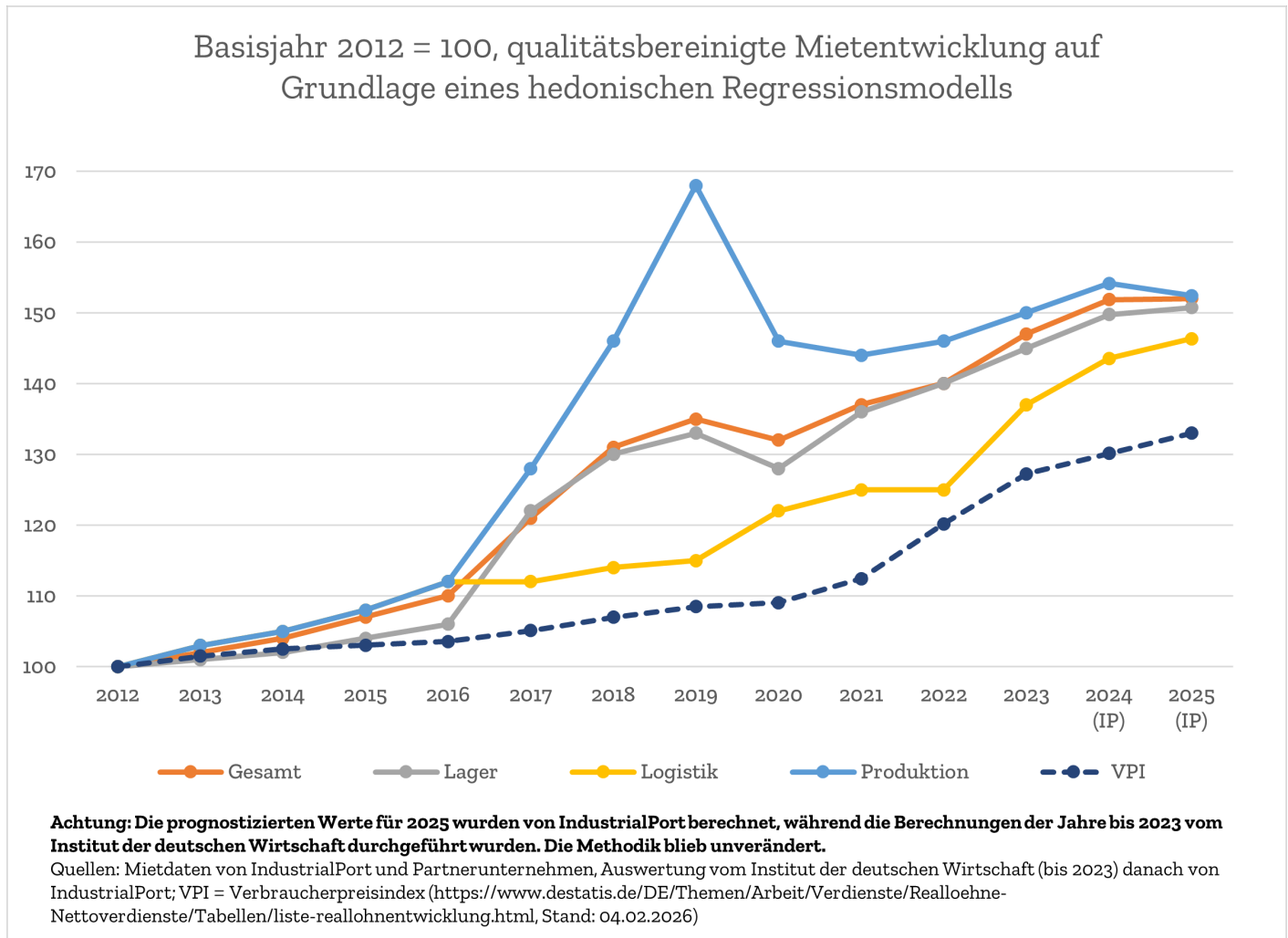
Toto místo se nachází v prvním kvartilu v národním srovnání.



1 Národní trh průmyslových a logistických nemovitostí

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 Regionální trh průmyslových a logistických nemovitostí

Idstein, Stadt se nachází v okrese Rheingau-Taunus v Hesensku a patří do ekonomicky silné metropolitní oblasti Frankfurt/Rhein-Main. Obec těží ze své polohy mezi Wiesbaden, Frankfurt am Main a Limburg an der Lahn, stejně jako z dobré dostupnosti po dálnici A3 a regionální silniční síti. Pro průmyslové a logistické nemovitosti je zvláště důležité napojení na nadregionální dopravní tahy, protože umožňuje krátké vzdálenosti k zásobovacím a odbytovým trhům v oblasti Rýn-Mohan.

Lokalita je spíše charakterizována středně velkými podnikatelskými strukturami než rozsáhlým těžkým průmyslem. V Idstein, Stadt jsou proto v popředí menší až středně velké komerční, výrobní a skladové plochy. Poptávku obvykle vytvářejí řemeslné podniky, poskytovatelé služeb, obchodní společnosti a firmy s regionální distribuční funkcí. Pro logistické využití jsou zvláště atraktivní dobře napojené průmyslové zóny a objekty s flexibilním uspořádáním hal.

Blízkost pracovních trhů v regionu, dobrá dostupnost a prostředí s vysokou kupní silou mají pozitivní vliv na kvalitu lokality. Zároveň je dostupná nabídka pozemků v zavedených lokalitách často omezená, což může omezovat rozvoj větších průmyslových a logistických projektů. Celkově je Idstein, Stadt vhodný zejména pro menší až středně velké komerční využití s regionálním zaměřením.



3 Základní statistické údaje

Země	Hessen	Metropolitní region	Reg.-Bez. Darmstadt
Okres	Rheingau-Taunus-Kreis	Svazek obcí	Idstein, Stadt
Počet obyvatel	25 709	Hustota obyvatelstva	322 Počet obyvatel na km²
Industrialscore	AAA (vynikající)		
Dostupnost	Spolková hodnota	Idstein	Odch. od spolkové vlády
Dálnice	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Vyšší centra	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Střední centra	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Aglomerace (osobní automobil)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
Metropolitní oblasti EU	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Strukturální data	Spolková hodnota	Rheingau-Taunus-Kreis	Odch. od spolkové vlády
Míra nezaměstnanosti	7,6 %	5,0 %	-34,2 %
Míra zaměstnanosti	62,8 %	63,4 %	+1,0 %
Hrubý domácí produkt na zaměstnanou osobu	94 604,50 €	80 338,00 €	-15,1 %
Daňové sazby obcí	Spolková hodnota	Idstein	Odch. od spolkové vlády
Daň z podnikání	395,9 %	420,0 %	+6,1 %
Daň z nemovitostí B	475,7 %	450,0 %	-5,4 %
Rozdělení odvětví	Spolková hodnota	Idstein	Odch. od spolkové vlády
Zpracování (zkr. zpracování)	13,2 %	5,8 %	-56,1 %
Stavebnictví (zkr. stavebnictví)	5,7 %	4,1 %	-28,1 %
Obchod (zkr. obchod)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Doprava (zkr. doprava)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Ostatní (zkr. ostatní)	53,9 %	50,1 %	-7,1 %
Výpadky	Spolková hodnota*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Odch. od spolkové vlády
Míra selhání CFGH	1,61 %	0,83 %	-48,4 %

* Srovnávací hodnoty pro 2023, hodnoty pro 2025 bohužel ještě nejsou k dispozici.

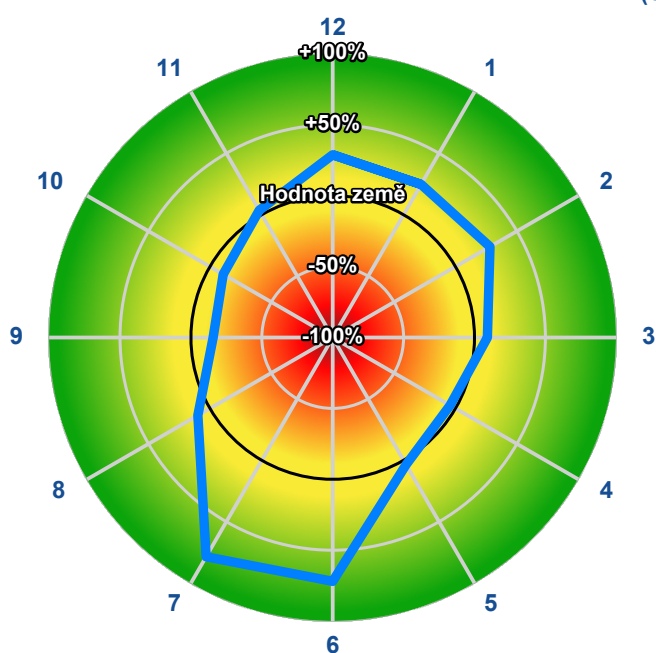
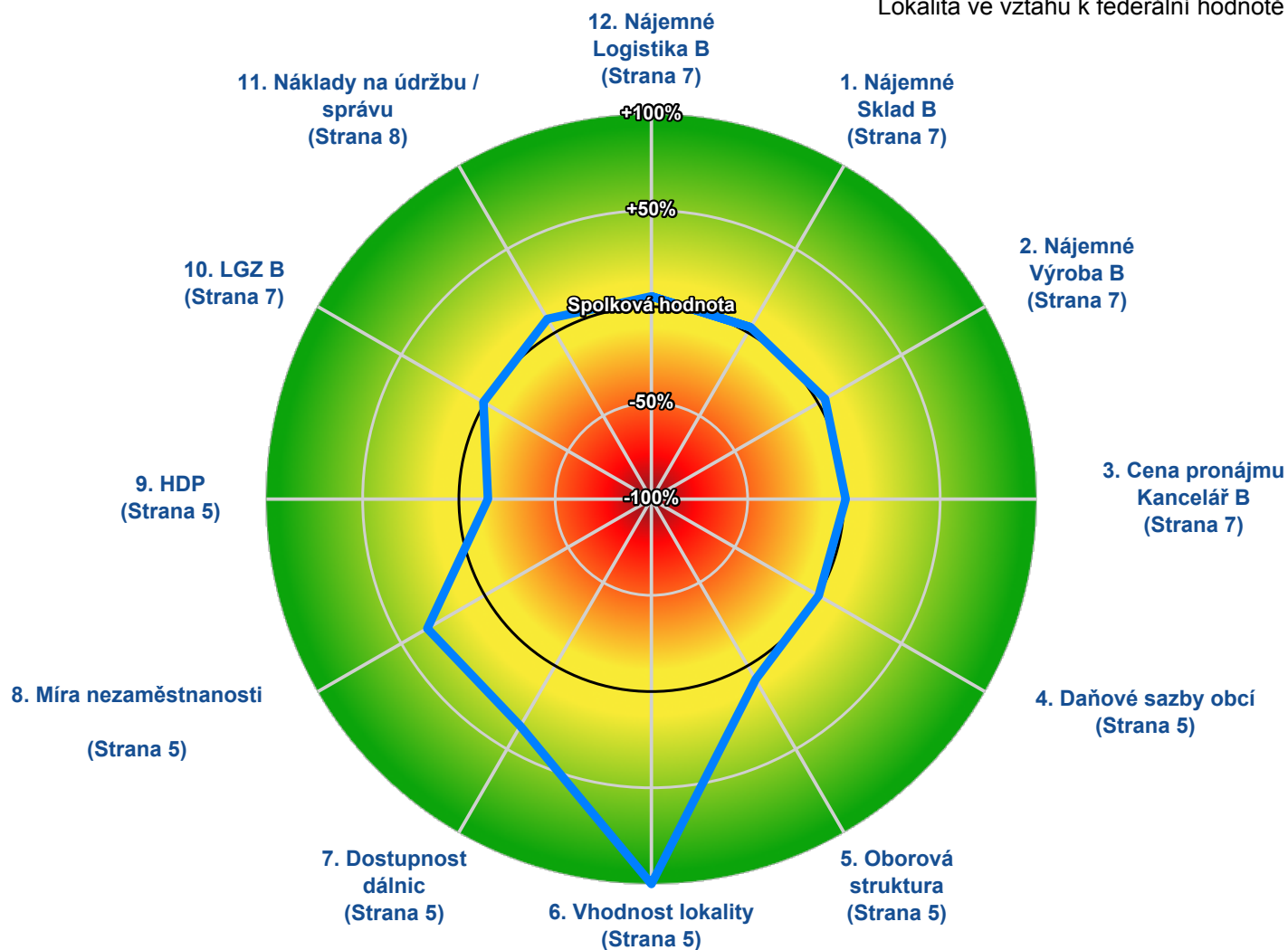
Rozdělení odvětví

Spolková hodnota	zkr. zpracování	zkr. stavebnictví	zkr. obchod	zkr. doprava	zkr. ostatní
Idstein	zkr. zpracování	zkr. stavebnictví	zkr. obchod	zkr. doprava	zkr. ostatní

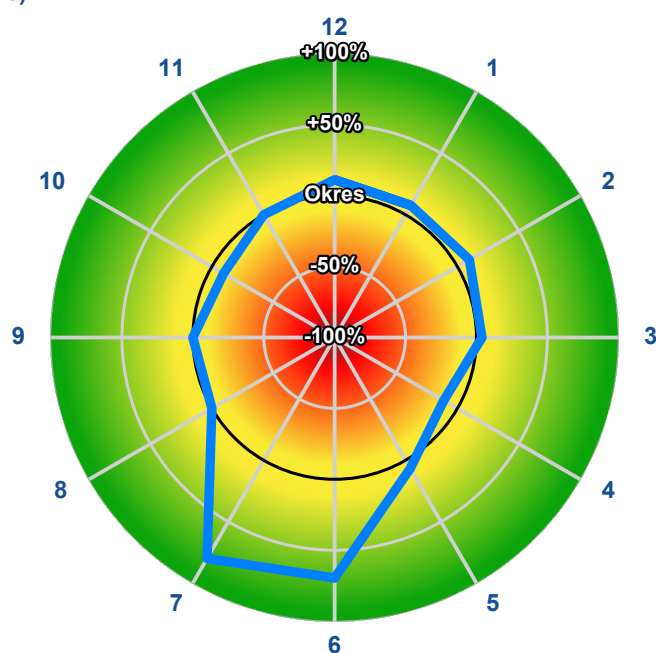


4 Přehled lokality

Lokalita ve vztahu k federální hodnotě



Lokalita ve vztahu k zemské hodnotě



Lokalita ve vztahu k okresu



5 Nájem (obec)

Medián tržních nájmů pro Idstein (2025)

Třída vybavení	Nájemné ¹	Průměr ²	Odchylka ³	Směr. odch. ⁴
Skladové plochy A	5,55 €	5,35 €	+3,7 %	±17,4 %
Skladové plochy B	4,85 €	4,70 €	+3,2 %	±17,8 %
Skladové plochy C	3,90 €	3,65 €	+6,8 %	±21,5 %
Logistické plochy A	6,65 €	6,20 €	+7,3 %	±16,4 %
Logistické plochy B	5,75 €	5,45 €	+5,5 %	±16,5 %
Logistické plochy C	4,55 €	4,35 €	+4,6 %	±20,5 %
Výrobní plochy A	5,35 €	5,05 €	+5,9 %	±17,6 %
Výrobní plochy B	4,65 €	4,45 €	+4,5 %	±19,4 %
Výrobní plochy C	3,75 €	3,50 €	+7,1 %	±22,4 %
Kancelářské plochy A	8,50 €	8,30 €	+2,4 %	±10,9 %
Kancelářské plochy B	7,05 €	7,00 €	+0,7 %	±11,7 %
Kancelářské plochy C	5,65 €	5,70 €	-0,9 %	±12,7 %

6 Úrokové sazby nemovitostí podle třídy kvality (obec)

Průměrné míry kapitalizace nemovitostí v Idstein (2025)

Třída vybavení	Úroková sazba
Úroková sazba nemovitosti A	5,6 %
Úroková sazba nemovitosti B	6,6 %
Úroková sazba nemovitosti C	7,8 %



7 Náklady na údržbu (Okres)

Průměrné náklady na údržbu v okrese

Využití	2025
Skladové plochy A	4,74 €/m²/Rok
Skladové plochy B	3,78 €/m²/Rok
Skladové plochy C	2,71 €/m²/Rok
Logistické plochy A	4,74 €/m²/Rok
Logistické plochy B	3,78 €/m²/Rok
Logistické plochy C	2,72 €/m²/Rok
Výrobní plochy A	6,48 €/m²/Rok
Výrobní plochy B	4,47 €/m²/Rok
Výrobní plochy C	3,67 €/m²/Rok
Kancelářské plochy A	4,06 €/m²/Rok
Kancelářské plochy B	2,47 €/m²/Rok
Kancelářské plochy C	1,95 €/m²/Rok

8 Náklady na správu (Okres)

Průměrné náklady na správu v okrese

Využití	2025
Skladové plochy A	1,46 €/m²/Rok
Skladové plochy B	1,33 €/m²/Rok
Skladové plochy C	0,93 €/m²/Rok
Logistické plochy A	1,46 €/m²/Rok
Logistické plochy B	1,36 €/m²/Rok
Logistické plochy C	0,96 €/m²/Rok
Výrobní plochy A	1,87 €/m²/Rok
Výrobní plochy B	1,82 €/m²/Rok
Výrobní plochy C	1,62 €/m²/Rok
Kancelářské plochy A	1,43 €/m²/Rok
Kancelářské plochy B	1,02 €/m²/Rok
Kancelářské plochy C	0,92 €/m²/Rok



9 Zdroje

Zdroje:

Heatmapa byla vyvinuta společností IndustrialPort ve spolupráci s Hochschule Fresenius.
Základní statistická data: Spolkový statistický úřad, zemské statistické úřady, model dostupnosti BBSR
Míry výpadků: Creditreform
Nájmy: vlastní výzkum
Výnosová míra nemovitostí: vlastní výzkum
Náklady FM: WISAG

Heatmapa Evropa: IndustrialPort, Stav k: 31.12.2025

Heatmapa Německo: IndustrialPort ve spolupráci s Hochschule Fresenius, Stav k: 31.12.2025

10 Definice

Náklady na údržbu

Náklady na údržbu jsou náklady, které vznikají za účelem udržení budovy ve stavu odpovídajícím jejímu určení a smlouvě. V právu nájmu komerčních prostor mohou být tyto náklady v zásadě přiřazeny nájemci, pronajímateli nebo také částečně oběma smluvním stranám.

²Průměrné náklady na údržbu kancelářských ploch ve všech městech a obcích v Německu v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Idstein (viz sekce: IndustrialScore)

³Odchylka nákladů na údržbu v roce 2025 oproti celostátnímu průměru² všech srovnatelných okresů v roce 2025

Náklady na správu

Náklady na správu jsou podle §19 ImmoWertV náklady na pracovní síly a zařízení nezbytné pro správu pozemku, jakož i na zákonný nebo dobrovolný audit roční účetní závěrky a dohled.

²Průměrné náklady na správu kancelářských ploch ve všech městech a obcích v Německu v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Idstein (viz oddíl: IndustrialScore)

³Odchylka nákladů na správu v roce 2025 od celostátního průměru² všech srovnatelných okresů v roce 2025

Míra kapitalizace nemovitosti

Míra kapitalizace nemovitosti podle § 21 odst. 2 ImmoWertV

"Míry kapitalizace nemovitostí jsou kapitalizační sazby, kterými jsou tržní hodnoty pozemků v závislosti na druhu nemovitosti v průměru úročeny obvyklým tržním způsobem. Míry kapitalizace nemovitostí se stanovují podle zásad výnosové metody podle §§ 27 až 34 na základě vhodných kupních cen a jim odpovídajících čistých výnosů."

Stanovení míry kapitalizace nemovitosti se provádí pomocí upraveného vzorce výnosové metody (výnosová metoda) analogicky k ImmoWertV. Stanovení se přitom provádí iterativně. Při stanovení se vychází z rizika výpadku nájemného ve výši 5 % a z celkové doby užívání 50 let (Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Uvedená míra kapitalizace nemovitosti je vztažena na úroveň obce. Rozdělení A, B a C se vztahuje na průmyslovou nemovitost s:

- A: stářím budovy do 10 let
- B: stářím budovy mezi 10 a 25 lety
- C: stářím budovy nad 25 let

U postupně rozvíjených průmyslových areálů je třeba zohlednit stáří budovy pro každou část budovy nebo fiktivně stanovené průměrné stáří výstavby celého areálu.



Rozdělení halových a kancelářských ploch

Skladové haly slouží primárně ke skladování zboží. Často mají nízkou světlou výšku a vykazují pouze omezený počet vrat v úrovni terénu nebo ramp.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	8,5 m nebo více	6,0 m až méně než 8,5 m	méně než 6,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 vrata na 1.000 m ² plochy haly	alespoň 1 vrata na 2.500 m ² plochy haly	méně než 1 vrata na 2.500 m ² plochy haly
Manipulační zóny/plochy pro manévrování nákladních vozidel	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

Logistické haly spojují funkce skladování a distribuce. Vyznačují se větší světlou výškou a hloubkou haly a také vyšším počtem rampových vrat než běžné skladové haly. Logistické haly jsou zpravidla vytápěné a vybavené sprinklerovým zařízením.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	10,5 m nebo více	7,0 m až méně než 10,5 m	méně než 7,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 rampová vrata na každých 1.000 m ² plochy haly plus vrata v úrovni terénu	alespoň 1 rampová vrata na každých 2.500 m ² plochy haly	méně než 1 rampová vrata na každých 2.500 m ² plochy haly
Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné



Výrobní haly slouží primárně k výrobě zboží. Obvykle jsou vytápěné a mají vrata v úrovni terénu, denní světlo a částečně i jeřábová zařízení.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	6,5 m nebo více	6,0 m až méně než 6,5 m	méně než 6,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 1.500 m ² plochy haly plus nakládací vrata	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m ² plochy haly	méně než 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m ² plochy haly
Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

Kancelářské plochy

Posuzované kancelářské plochy jsou výhradně kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v hale nebo u halové plochy. Pokud hledáte nájemné za kancelářskou plochu, která **NENÍ** napojena na průmyslové nemovitosti, rádi vás odkážeme na [OfficeBundle](#).

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Světlá výška místnosti	3,0 m nebo více	2,5 m až méně než 3,0 m	méně než 2,5 m
Ochrana proti slunci	vnější, elektrická	vnější, ruční s klikou	není k dispozici
Kabeláž	zdvojená podlaha	dutinová podlaha	parapet/soklová lišta
Chlazení	klimatizace	chladicí strop	není k dispozici
Bezpečnost	kontrola přístupu, kamerový dohled	kontrola přístupu	není k dispozici



Míra neobsazenosti

Datovým základem je hospodářská databáze Creditreform.

Pomocí výběrů vztažených k určitému období se vykazuje počet podniků a počet selhaných firem v jednotlivých regionech.

Základem a orientační veličinou analytického postupu je realizované selhání během jednoho roku.

Realizované selhání se stanovuje podle kritérií Basel II.

V podmínkách Creditreform jsou za selhání považovány index bonity 500 a index bonity 600.

- Index bonity 500: závažné prodlení s platbami > 90 dní
- Index bonity 600: závažné negativní znaky (např. insolvenční řízení)

$$\text{Míra selhání: } \frac{\text{Počet selhání za jeden rok v daném regionu}}{\text{ekonomicky aktivní firmy bez negativních znaků na začátku roku v daném regionu}} \times 100$$

Nájemné

Uvedené nájemné představuje mediány nabídkových nájmů na základě posuzované obce. Za tímto účelem byly vyhodnoceny nabídky na všech hlavních realitních portálech a následně seskupeny podle hlavních způsobů využití a tříd vybavenosti. Kromě srovnatelných typů objektů a polohy jsou zohledňovány také srovnatelné hodnoty pozemků. Medián vychází z alespoň 5 srovnatelných budov.

Nájemné je uváděno samostatně podle tříd vybavenosti moderní (A), funkční (B) a jednoduchá (C) a podle hlavních způsobů využití logistika, skladování a výroba, ve výši €/m² čisté hrubé podlažní plochy (BGF).

Aby se předešlo problému „odlehklých hodnot“ ve skupinách dat, nebyly záměrně použity průměrné nájemné.

¹Nájemné za halové a kancelářské plochy v Idstein (RGS 064390008008) v roce 2025

²Průměrné nájemné za halové a kancelářské plochy ve všech městech a obcích v Německu v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Idstein (viz oddíl: IndustrialScore)

³Odchylka nájemného¹ v roce 2025 od celostátního průměru² všech srovnatelných lokalit v roce 2025

⁴Směrodatná odchylka nájemného¹ v roce 2025 od celostátního průměru² všech srovnatelných lokalit v roce 2025.

Uvedené nájemné se vztahuje výhradně na kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v hale nebo na ni bezprostředně navazují.

Medián

Medián je polohová charakteristika rozdělení ve statistice. Medián souboru hodnot je číslo, které se nachází uprostřed, když jsou hodnoty seřazeny podle velikosti. Obecně medián rozděluje výběr, soubor hodnot nebo rozdělení na dvě poloviny tak, že hodnoty v jedné polovině jsou menší než hodnota mediánu a v druhé větší. Medián patří do skupiny kvantilů a lze jej také považovat za kvantil 0,5. Ve srovnání s aritmetickým průměrem, často nazývaným jednoduše průměr, je medián odolnější vůči odlehklým hodnotám (extrémně odlišným hodnotám).

Směrodatná odchylka

Směrodatná odchylka je druhá odmocnina rozptylu. Udává rozmezí, ve kterém se nachází většina naměřených hodnot (cca 68 % při normálním rozdělení), pokud se od mediánu odečte, resp. k němu přičte. Pro účely normalizace je zde v textu vyjádřena jako procentní hodnota příslušného uvedeného průměru. Čím více hodnota vybočuje z rozmezí směrodatné odchylky, tím neobvyklejší je pro příslušnou populaci.

Vhodnost lokality

Vhodnost lokality je měřítkem vhodnosti obce/města jako lokality pro umístění/existenci průmyslových nemovitostí. Vhodnost lokality byla vyvinuta společností IndustrialPort ve spolupráci s Hochschule Fresenius. Pro další informace o vhodnosti lokality prosím otevřete webové stránky "www.heatmap-magazin.de".



11 Kontakt a tiráž

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Německo

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

Jednatel: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Obchodní rejstřík: Okresní soud ve Wiesbadenu, HRA 9699

Vyloučení odpovědnosti

Zde obsažené informace pocházejí ze zdrojů považovaných za spolehlivé a byly vypracovány s maximální možnou pečlivostí. O jejich správnosti nepochybujeme, avšak neprovedli jsme jejich ověření. Nepřebíráme za ně žádnou odpovědnost a neposkytujeme žádné záruky ani ujištění. Je na Vás, abyste jejich správnost a úplnost nezávisle potvrdili. Veškeré použité prognózy, stanoviska, předpoklady nebo odhady slouží výhradně jako příklady a nepředstavují ani současný, ani budoucí vývoj trhu a nejsou určeny k distribuci ani jako doporučení ke koupi nebo prodeji konkrétní finanční investice.

Tyto informace jsou určeny výhradně pro použití zákazníky společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG a nesmějí být reprodukovány bez předchozího písemného souhlasu společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

12 Další produkty IndustrialPort

Internetový obchod: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Tržní reporty: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Ocenění: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Poradenství: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

a další produkty. Na míru vašim potřebám v sektoru hal a kanceláří.

Všechny produkty lze objednat prostřednictvím www.industrialport.net.