

Gewerbemietpreisreport

Tübinger Innenstadt

2025/2026



Impressum:

Mai 2026

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH
Wilhelmstraße 16
72074 Tübingen

Telefon: 07071 204-2600
Fax: 07071 204-42636
E-Mail: wit@tuebingen.de
www.tuebingen.de/wit

Amtsgericht Stuttgart HRB-Nr. 381743
Sitz: Tübingen
Geschäftsführer: Thorsten Flink, Matthias Henzler
AR-Vorsitzender: Oberbürgermeister Boris Palmer



Titelbild: Jens Klatt
Layout und Druck: Reprostelle Hausdruckerei

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	1
Tabellenverzeichnis	1
Hinweis zu den dargestellten Inhalten	2
Methodik und Beteiligung	3
Datenerhebung	3
Untersuchungsgebiet	4
Kaufkraftkennziffern Universitätsstadt Tübingen 2025	5
Ergebnisse Mietpreisreport	6
Betriebstyp	6
Lage der Mietfläche im Gebäude und Größenklassen	7
Besonderheiten der Mietobjekte	7
Statistische Interpretation der Kennwerte	8
Nettomietpreisspannen nach Einzelhandelsdichte und Lagequalität	11
Nettomiete nach Betriebsgrößenklasse und Betriebstyp	13
Umsatzanteil an der Miete	14
Fachliche Einordnung aus der Immobilienpraxis	15
Fazit	16
 Abbildungsverzeichnis	
<i>Bild 1: © Barbara Honner, Verkehrsverein Tübingen</i>	2
<i>Abbildung 1 – Untersuchungsgebiete Innenstadt Tübingen</i>	4
<i>Abbildung 2 – Erhobene Betriebstypen</i>	6
<i>Abbildung 3 – Größenklassen Mietflächen</i>	7
<i>Abbildung 4 – Quartile der Nettomietpreise in Euro pro Quadratmeter</i>	9
<i>Abbildung 5 – Verteilungsanalyse Nettomietpreise in Euro pro Quadratmeter</i>	10
<i>Abbildung 6 – Durchschnittliche Mietpreisspannen nach Einzelhandelsdichte</i>	11
<i>Abbildung 7 – Mietpreisspannen nach Lagequalität</i>	12
<i>Abbildung 8 – Nettomiete nach Betriebsgrößenklasse</i>	13
<i>Abbildung 9 – Nettomiete nach Betriebstyp</i>	14
<i>Bild: © Barbara Honner, Verkehrsverein Tübingen</i>	15
 Tabellenverzeichnis	
<i>Tabelle 1 – Nettomieten gesamt</i>	8
<i>Tabelle 2 – Nettomieten nach Ausdifferenzierung der Lagen</i>	8

Hinweis zu den dargestellten Inhalten

Bei diesem Dokument handelt es sich um einen Gewerbenietpreisreport für die Tübinger Innenstadt. Der Gewerbenietpreisreport hat keine verbindliche Rechtsgrundlage und ist daher nicht gesetzlich geregelt (im Gegensatz zum Wohnnietpreisspiegel). Die hier ermittelten Werte haben keinen gutachterlichen Charakter und ersetzen keine professionelle Beurteilung. Sie dienen lediglich als Orientierungshilfe sowohl auf Mieter- als auch auf

Vermieterseite, bieten eine Orientierung für Neuansiedlungen und stellen keine verbindliche Grundlage für die Festlegung von Mietpreisen dar. Es wird auf eine hohe Objektindividualität hingewiesen.

Die nachfolgend dargestellten Daten und Analysen zeigen das aktuelle Mietpreinsniveau im Gewerbe im Tübinger Innenstadtgebiet auf.



Bild 1: © Barbara Honner, Verkehrsverein Tübingen; Lebendiger Marktplatz als Zentrum der Altstadt

Methodik und Beteiligung

Datenerhebung

Die Datenerfassung erfolgte von April bis August 2025 und wurde vom Dienstleister Stadt + Handel durchgeführt. Für ein möglichst umfassendes Ergebnis wurden sowohl Bestandsmieten via Online-Befragung als auch Angebotsmieten von Flächen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) durch die Recherche auf einschlägigen Online-Immobilien-Plattformen erhoben. Nicht erfasst wurden reine Büromieten ab dem 1. Obergeschoss.

Die Online-Befragung bot für alle Eigentümer_innen und Mieter_innen von Laden-/ Betriebseinheiten in der Tübinger Innenstadt die Möglichkeit, Angaben hinsichtlich der Flächen in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Leerstand zu machen. Dabei wurden die folgenden Merkmale abgefragt: Betriebstyp, Größenklasse, Netto-Kaltniete, Miete mit Umsatzanteil, Besonderheiten der Laden-/Betriebseinheit. Die Bewerbung erfolgte über einen Mail-Verteiler, vorwiegend aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sowie Eigentümer_innen von Gewerbeflächen bestehend. Zusätzlich wurden Flyer mit entsprechenden Informationen und QR-Code zur Umfrage an die Innenstadtbetriebe verteilt. Insgesamt konnten 122 Teilnahmen bei 492 rele-

vanten Betriebseinheiten (potenziell aktive Gewerbebetriebe) verzeichnet werden. Das entspricht einem Anteil von 24,8 Prozent. Ein kleinerer aber nicht unerheblicher Teil dieser Grundgesamtheit (492 Betriebseinheiten) wird von den Eigentümer_innen selbst genutzt und daher nicht vermietet. Deziert auf die versandten Mails und die Flyer bezogen – das sind ca. 300 kontaktierte Betriebe – liegt der Rücklauf bei ca. 40 Prozent.

Über die Plattformrecherche wurden innerhalb des o.g. Untersuchungszeitraumes Angebotsmieten auf einschlägigen Internet-Portalen erhoben. Zum Zeitpunkt der Erhebung ergaben sich insgesamt 23 Datensätze (leerstehende Ladeneinheiten).

Zusammenfassend ergab die Untersuchung der Bestands- und Angebotsmieten einen recht aussagekräftigen Gesamtdatensatz von 145 von 492 relevanten Betriebseinheiten (29,5 Prozent).

Zusätzlich wurden zur Verifizierung und fachlichen Einordnung der Erhebung zwei Experten aus dem Immobilienbereich hinzugezogen.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das im Einzelhandelskonzept von 2019 definierte vollständige Innenstadtzentrum Tübingens. Damit werden sowohl die historische Altstadt als auch angrenzende Innenstadtbereiche

(v.a. das Südliche Innenstadtzentrum) berücksichtigt. Zukünftig könnten in weiteren Gewerbemietpreisuntersuchungen auch andere Quartiere als die Innenstadt bewertet werden.

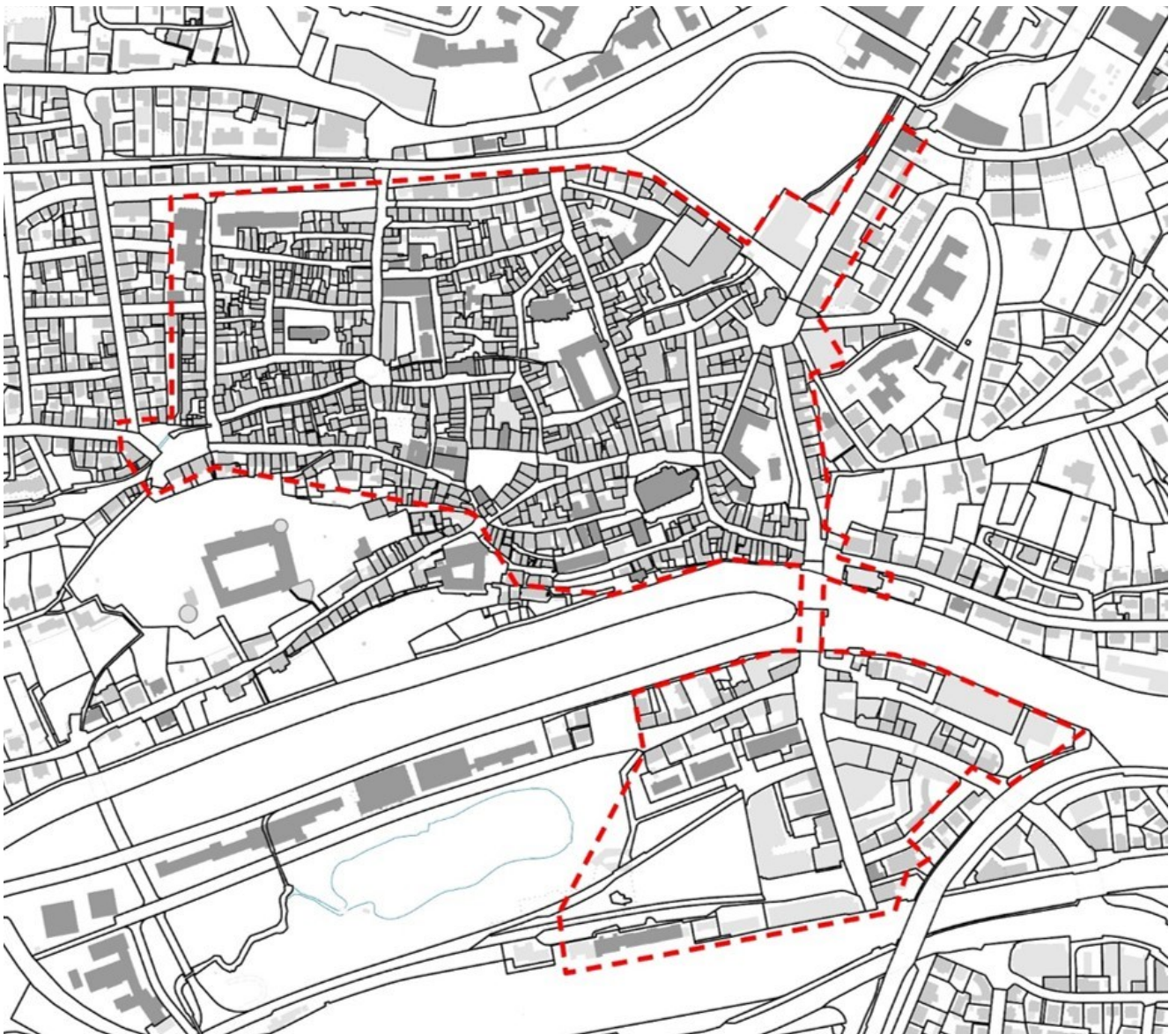


Abbildung 1 – Untersuchungsgebiet Innenstadt Tübingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Universitätsstadt Tübingen; Abgrenzung Untersuchungsgebiet: Stadt + Handel

Kaufkraftkennziffern

Universitätsstadt Tübingen 2025

Zur Einordnung des regionalen Konsumpotentials und der Kaufkraftbindung der Stadt Tübingen werden einleitend einige Kennziffern in Bezug auf die Universitätsstadt Tübingen dargestellt. Die Kennzahlen beziehen sich ausnahmslos auf den Kaufkraftatlas 2025 der Industrie- und Handelskammer Reutlingen.

Bevölkerungszahl: Zum Stichtag (1. Januar 2024) betrug die Bevölkerungszahl für die Universitätsstadt Tübingen 91.655.

Einzelhandelskaufkraft: Die Einzelhandelskaufkraft betrug 2025 730,86 Mio. Euro – das ist ein Plus von 5,33 Prozent zu 2023. Die Einzelhandelskaufkraft gibt die Anteile der allgemeinen Kaufkraft an, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen (inkl. Internet- und Versandhandel). Mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bezeichnet man also das Volumen der Einzelhandelsausgaben der Bevölkerung einer Region – gemessen am Wohnort. Hierfür werden Ausgaben für Mieten, Versicherungen Kfz, Reisen, Dienstleistungen und Hypothekenzinsen von der Allgemeinen Kaufkraft abgezogen. Tübingen weist die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Landkreis Tübingen auf und steht im Vergleich der Region Neckar-Alb nach Reutlingen (927,3 Mio. Euro) an zweiter Stelle. Pro Kopf schlägt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit 7.898 Euro (plus 5,48 Prozent zu 2023) nieder.

Einzelhandelsumsatz: Der Einzelhandelsumsatz für Tübingen betrug im Jahr 2025 611,76 Mio. Euro (plus 16,55 Prozent zu 2023). Der Einzelhandelsumsatz (Umsatzkennziffer) bezieht sich auf die Summe der Einkäufe am Einkaufsort der Konsumentinnen und Konsumenten (in Endverbraucherpreisen; ohne Internet- und Versandhandel und

Einzelhandel mit Kfz, Krafträder und Tankstellen). Auch an dieser Stelle liegt Tübingen in der Region Neckar-Alb an zweiter Stelle hinter Reutlingen (977,4 Mio. Euro). Pro Kopf verzeichnet Tübingen einen Einzelhandelsumsatz von 6.611 Prozent (plus 16,74 Prozent zu 2023).

Zentralitätskennziffer: Hinsichtlich der Zentralitätskennziffer/Einzelhandelszentralität weist Tübingen einen Wert von 95,7 (89,7 in 2023) auf. Die Kennziffer berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{einzelhandelsrelevanter Umsatz}}{\text{einzelhandelsrelevante Kaufkraft}} \times 100$$

Die Zentralitätskennziffer ist eine Messzahl für die relative Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Bei einem Wert über 100 ergibt sich, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Kaufkraftabflüsse in das Umland übersteigen. Bei der Betrachtung Tübingens ergibt sich, dass mehr Kaufkraft in das Umland abfließt.

Kaufkraftbindungsquote: Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote verzeichnet Tübingen einen Wert von 84 Prozent (76 Prozent in 2023). Die Kaufkraftbindungsquote beschreibt die absolute Fähigkeit einer Region, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung innerhalb der eigenen Region zu binden. Ein Gebiet – und so auch Tübingen – mit einer Kaufkraftbindungsquote von unter 100 Prozent erzielt mehr Kaufkraftabflüsse als -zuflüsse; Gebiete mit einer Kaufkraftbindungsquote von über 100 Prozent erzielen mehr Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse in andere Gebiete und/oder in den Online-Handel.

Ergebnisse

Mietpreisreport

Betriebstyp

Für die Erhebung des Mietpreisreports wurden zunächst die Betriebstypen abgefragt. Die Auswertung der 145 Datensätze zeigt folgende Verteilung:

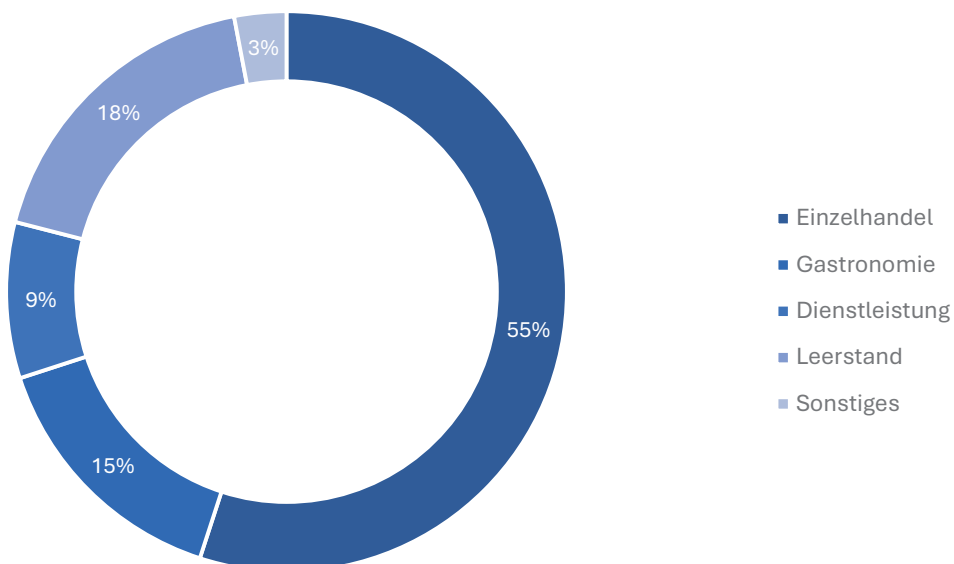


Abbildung 2 – erhobene Betriebstypen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Der Einzelhandel stellt die dominante Nutzungsform im Untersuchungsgebiet dar. Auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil an Leerständen (18 Prozent), der sich aber vor allem aus der Auswertung der Online-Plattformen ergibt, über die die Angebotsmieten erhoben wurden. Hierdurch dürfte eine Erfassungsquote von 100 Prozent vorliegen. Zu beachten ist zudem, dass in der Tübinger Innenstadt eine recht hohe Dynamik hinsicht-

lich Neuvermietungen von Leerständen herrscht und somit auch die Anzahl der Leerstände Schwankungen unterliegt.

Die Verteilung der Betriebstypen ist für die Mietpreisinterpretation sehr bedeutend: Wie die spätere Analyse zeigt, unterscheiden sich die durchschnittlichen Nettomieten deutlich nach Nutzungsart.

Lage der Mietfläche im Gebäude und Größenklassen

91 Prozent der erhobenen Mietflächen (n=103; ohne Angebotsmieten) befinden sich in Erdgeschosslage. Eine sehr untergeordnete Rolle spielen Obergeschosse (vier Prozent), Untergeschosse (drei Prozent) und Kellerräume (zwei Prozent).

Die Innenstadt ist stark durch kleine und mittlere Einheiten geprägt. Knapp die Hälfte der Mietflächen liegt unter 100 Quadratmeter. 20 Prozent der erhobenen Flächen liegen im Bereich 101 bis 150 Quadratmeter. In der Südlichen Innenstadt sind tendenziell eher größere Mietflächen zu finden, wobei zu beachten ist, dass die Anzahl der Nennungen in der Südlichen Innenstadt vergleichsweise gering ist (n=9), wodurch die Aussagekraft hier eingeschränkt ist.

Diese kleinteilige Struktur korrespondiert mit der historischen Altstadtbebauung und beeinflusst direkt das Mietpreinsniveau: Wie die detailliertere Auswertung zeigt, erzielen kleinere Flächen tendenziell höhere Quadratmetermieten als größere Einheiten.

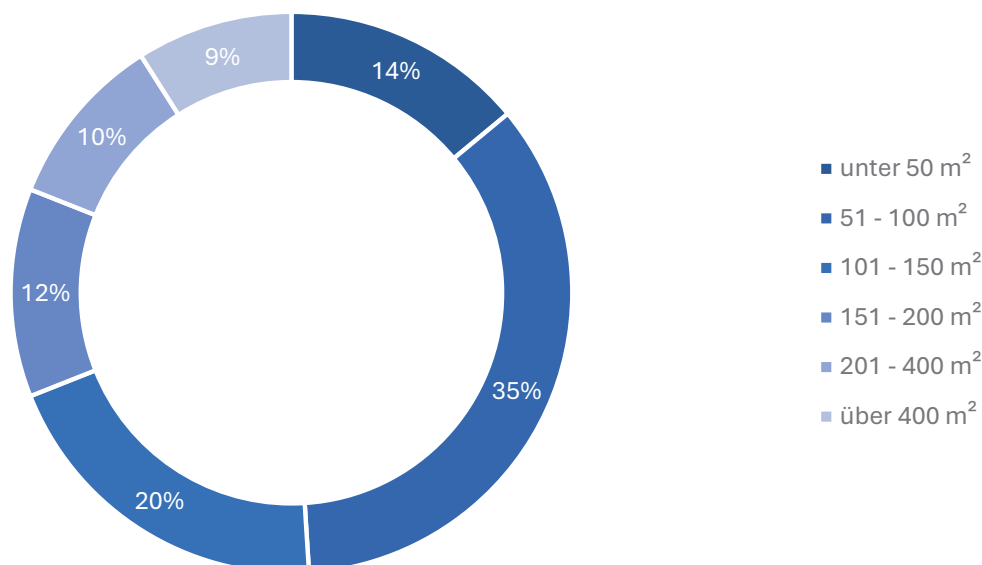


Abbildung 3 – Größenklasse Mietflächen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Besonderheiten der Mietobjekte

Innerhalb der Online-Befragung wurden Besonderheiten der Mietflächen abgefragt (n=101). Mehrmals genannte Objektmerkmale waren unter anderem:

- denkmalgeschütztes Gebäude
- historische Gasträume
- Gewölbekeller
- mehrgeschossige Flächenaufteilung
- Feuchtigkeitsprobleme in Kellern / eingeschränkte Nutzbarkeit

Die Ergebnisse zeigen eine bauliche Heterogenität im Bestand.

Gerade in der Altstadt als denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage führen historische Baugrundrisse und damit einhergehende Denkmalschutzaufgaben zu besonderen Rahmenbedingungen, die sich sowohl wertsteigernd (höhere steuerliche Abschreibungen) als auch wertmindernd (Sanierungsbedarf, eingeschränkte Nutzbarkeit) auswirken können.

Statistische Interpretation der Kennwerte

Durch die Erhebung der Nettomietpreise liegen zwar Straßen-genaue Angaben vor – eine Auswertung und Veröffentlichung ist aufgrund von oftmals wenigen Angaben in den jeweiligen Straßen wenig aussagekräftig und könnte zudem Rückschlüsse auf einzelne Mietflächen/ Gewerbeeinheiten zulassen. Daher werden die Nettomieten im Durchschnitt oder anhand anderer Relationen dargelegt.

Die durchschnittliche Nettomiete für Gewerbe im Untersuchungsgebiet beträgt:

Gesamt	Ø Nettomiete in Euro pro Monat	Anzahl der Nennungen
Basierend auf Straßennennungen	22,20	104
Alle Nennungen	21,87	114

Tabelle 1 – Nettomieten gesamt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Ausdifferenziert nach den beiden großen Teilräumen im Untersuchungsgebiet Altstadt und Südliches Innenstadtzentrum sind folgende Werte zu nennen:

Gesamt	Ø Nettomiete in Euro pro Monat	Anzahl der Nennungen
Altstadt	22,66	95
Südliche Innenstadt	17,31	9

Tabelle 2 – Nettomieten nach Ausdifferenzierung der Lagen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Altstadt liegt damit fast 30 Prozent über dem Mietniveau der übrigen Innenstadtbereiche. Diese Differenz kann sich durch höhere Passantenfrequenzen, touristische Attraktivität und eine besondere Aufenthaltsqualität erklären lassen – aber auch durch die kleineren Größen-

klassen der Flächen (vgl. Kapitel Lage der Mietfläche im Gebäude und Größenklassen). Gleichwohl ist zu beachten, dass die Anzahl der Nennungen in der Südlichen Innenstadt vergleichsweise gering ist (n=9), wodurch die Aussagekraft hier eingeschränkt ist.

Der durchschnittliche Nettomietpreis aller gültigen Nennungen liegt bei rund 21,90 Euro pro Quadratmeter pro Monat. Der **Median** beträgt 20 Euro pro Quadratmeter und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt. Dies deutet darauf hin, dass der Durchschnitt durch einzelne höhere Mietpreise nach oben verzerrt wird.

Der erhobene **Maximalwert** bei den durchschnittlichen Nettomietpreisen beträgt 59 Euro pro Quadratmeter; der Minimalwert drei Euro pro Quadratmeter (114 Nennungen, bezogen auf Nettomiete pro Quadratmeter). Zu beachten ist, dass sich die Fläche hinsichtlich des **Minimalwerts** auf Kellerebene in einer eher einfachen Lage befindet, während sich der Maximalwert auf eine Erdgeschossfläche in 1A-Lage bezieht. Ergänzend ist zu erwähnen, dass sowohl Minimal- als auch Maximalwert recht deutliche Ausreißer in Relation zum Durchschnittswert darstellen.

Die Analyse der Streuung zeigt eine **Standardabweichung** von etwa 10,60 Euro pro Quadratmeter.

Dieser vergleichsweise hohe Wert verdeutlicht, dass die Mietpreise deutlich um den Durchschnitt variieren. Es existiert somit keine einheitliche Preisstruktur, sondern eine breite Spannweite von günstigen bis hin zu hochpreisigeren Objekten. Diese Heterogenität kann typisch für Gewerbemärkte sein, da Faktoren wie Lage, Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten und Objektqualität einen erheblichen Einfluss auf die Preisbildung haben können.

Die Betrachtung der **Quartile** bestätigt dieses Bild. Während 25 Prozent der Mietpreise unter circa 15 Euro pro Quadratmeter liegen, befinden sich die mittleren 50 Prozent der Werte in einem Bereich zwischen 15 Euro pro Quadratmeter und etwa 25 Euro pro Quadratmeter. Weitere 25 Prozent der

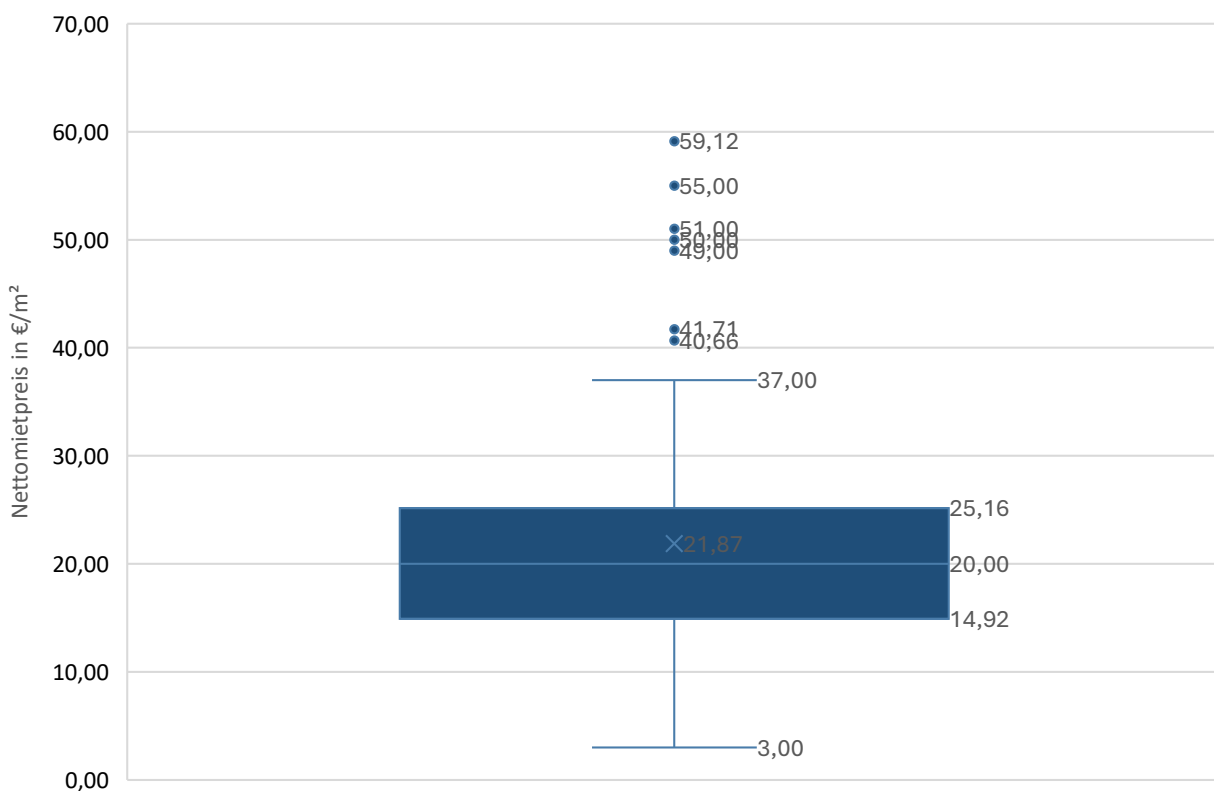


Abbildung 4 – Quartile der Nettomietpreise in Euro pro Quadratmeter
Quelle: Darstellung WIT Tübingen auf Datengrundlage von Stadt + Handel

Mietpreise liegen oberhalb dieses Bereichs. Daraus kann sich ein Kernsegment des Marktes zwischen etwa 15 und 25 Euro pro Quadratmetern ableiten lassen, das den überwiegenden Teil der Angebote umfasst.

Die Verteilungsanalyse anhand des Histogramms zeigt zudem, dass keine perfekte Normalverteilung vorliegt. Vielmehr ist eine leichte Rechtsschiefe erkennbar, bei

der einzelne hohe Werte das obere Ende der Verteilung ausdehnen. Der Großteil der Mietpreise konzentriert sich im mittleren Bereich, während hochpreisige Objekte seltener auftreten, aber den Durchschnitt merklich beeinflussen. Insgesamt lässt sich der Gewerbemietmarkt als heterogen beschreiben, mit einer deutlichen Konzentration im mittleren Preissegment und einem kleineren, aber relevanten hochpreisigeren Teilmarkt.

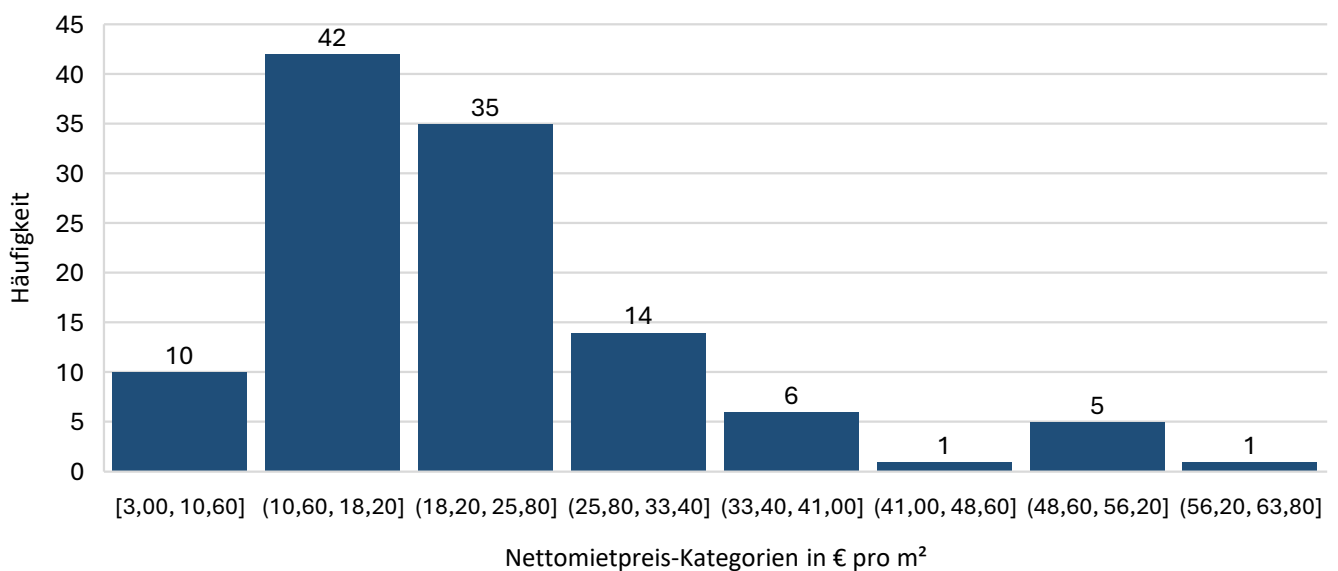


Abbildung 5 – Verteilungsanalyse Nettomietpreise in Euro pro Quadratmeter

Quelle: Darstellung WIT Tübingen auf Datengrundlage von Stadt + Handel

Nettomietpreisspannen nach Einzelhandelsdichte und Lagequalität

Bei Betrachtung der Mietpreisspannen in Relation zur Einzelhandelsdichte ergibt sich eine durchschnittlich Nettomiete (in Euro pro Quadratmeter) von 23,2 in den dicht besetzten Teilen der Altstadt und der südlichen

Innenstadt (69 Nennungen). In Gebieten mit eher ausgedünntem Einzelhandelsbesatz beträgt die durchschnittliche Nettomiete 20,5 (in Euro pro Quadratmeter) .

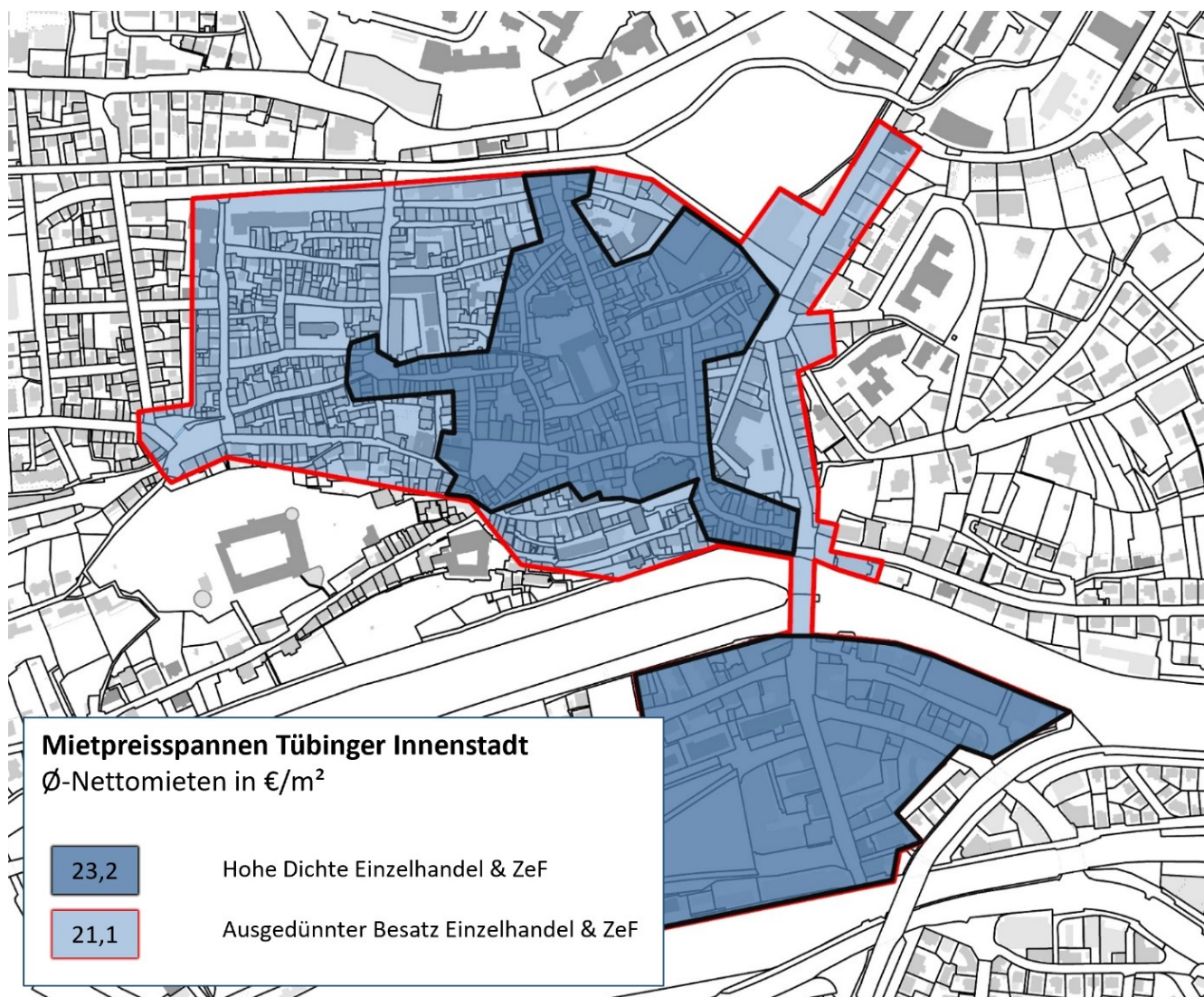


Abbildung 6 – Durchschnittliche Mietpreisspannen nach Einzelhandelsdichte

Quelle: Darstellung WIT Tübingen; Kartengrundlage: Universitätsstadt Tübingen; Datengrundlage Stadt + Handel

Die Mietpreisspanne in Relation zur Lage (1A-Lage zu sonstigen Innenstadtlagen) ergibt, dass die Nettomietpreise in den 1A-Lagen im Durchschnitt rund neun Euro höher ausfallen als in den übrigen Innenstadtlagen. Dabei

ergibt sich für die 1A-Lagen eine Mietpreisspanne von 12,6 Euro bis 59,1 Euro (13 Nennungen) und in den sonstigen Lagen von drei Euro bis 51 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter (101 Nennungen).

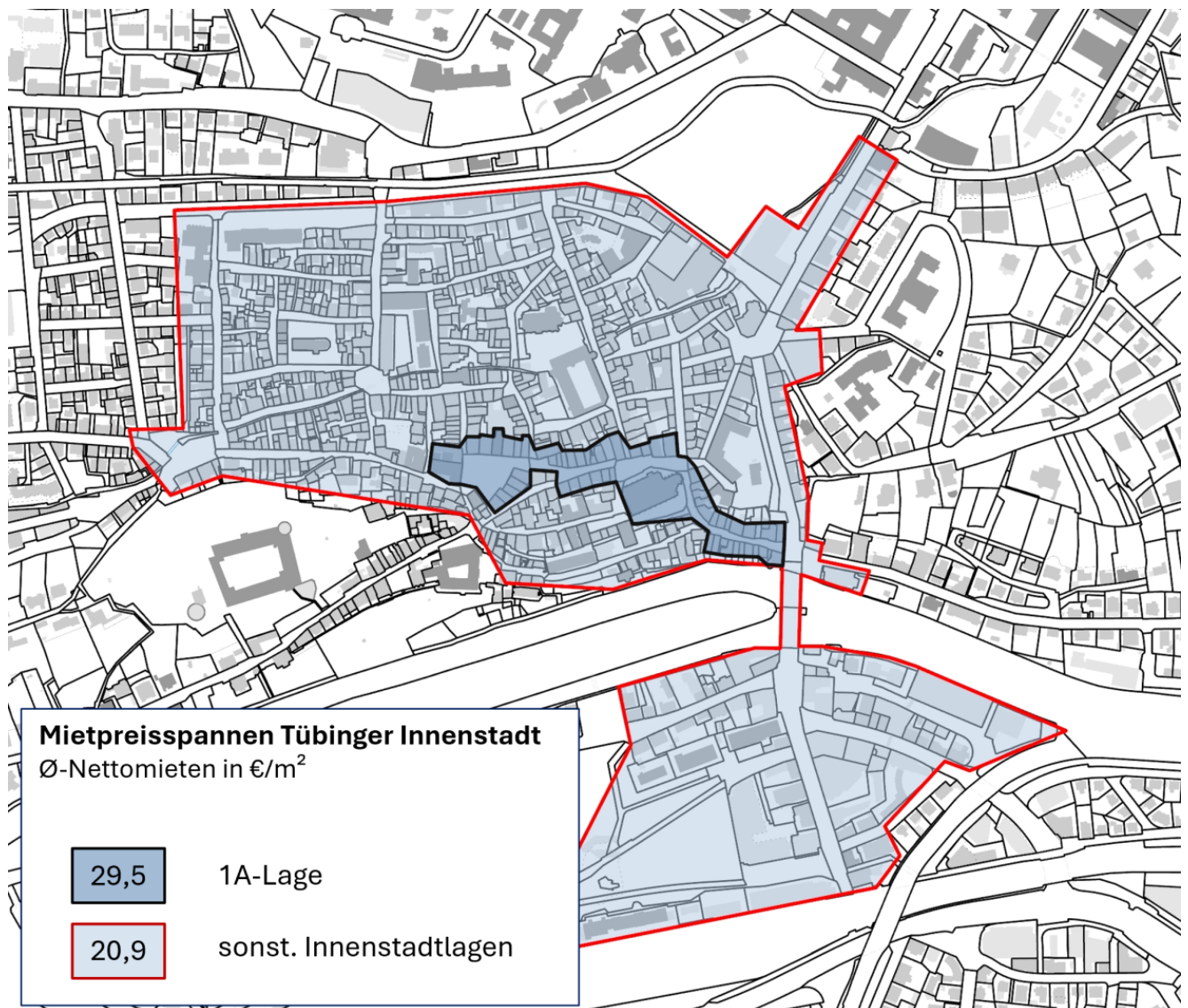


Abbildung 7 – Mietpreisspannen nach Lagequalität

Quelle: Darstellung WIT Tübingen auf Datengrundlage von Stadt + Handel

Nettomiete nach Betriebsgrößenklasse und Betriebstyp

Hinsichtlich der Nettomiete – differenziert nach der jeweiligen Betriebsgrößenklasse – erzielen kleinere Flächen deutlich höhere Quadratmetermieten als größere

Einheiten. Das könnte am Skaleneffekt liegen: Während die absolute Miete mit der Fläche steigt, sinkt der Quadratmeterpreis.

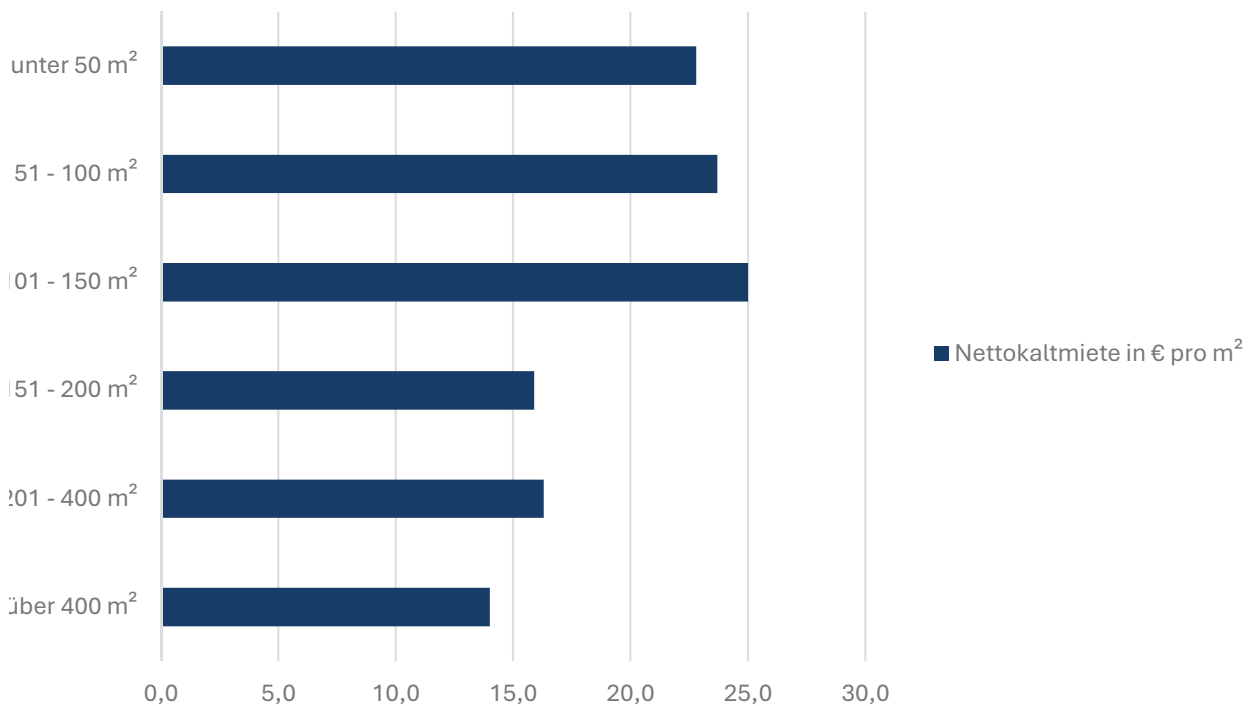


Abbildung 8 – Nettomiete nach Betriebsgrößenklasse

Quelle: Stadt + Handel

Betrachtet man die angegebenen Mietpreise in Relation zum Betriebstyp, erzielen die Gastronomie und der Einzelhandel die höchsten Werte. Dies kann auf eine höhere Zahlungsbereitschaft frequenzabhängiger Nutzungen in zentralen Lagen hinweisen.

Die Mietpreise für Dienstleistungsnutzungen liegen deutlich unter denen des Einzelhandels und der Gastronomie,

was auf geringere Umsatzdynamik und geringere Lageabhängigkeit zurückgeführt werden kann.

Umsatzanteil an der Miete

Lediglich sechs Prozent der Mietverträge enthalten einen Umsatzanteil, während 94 Prozent der Mietverträge eine solche Bindung nicht vorweisen.

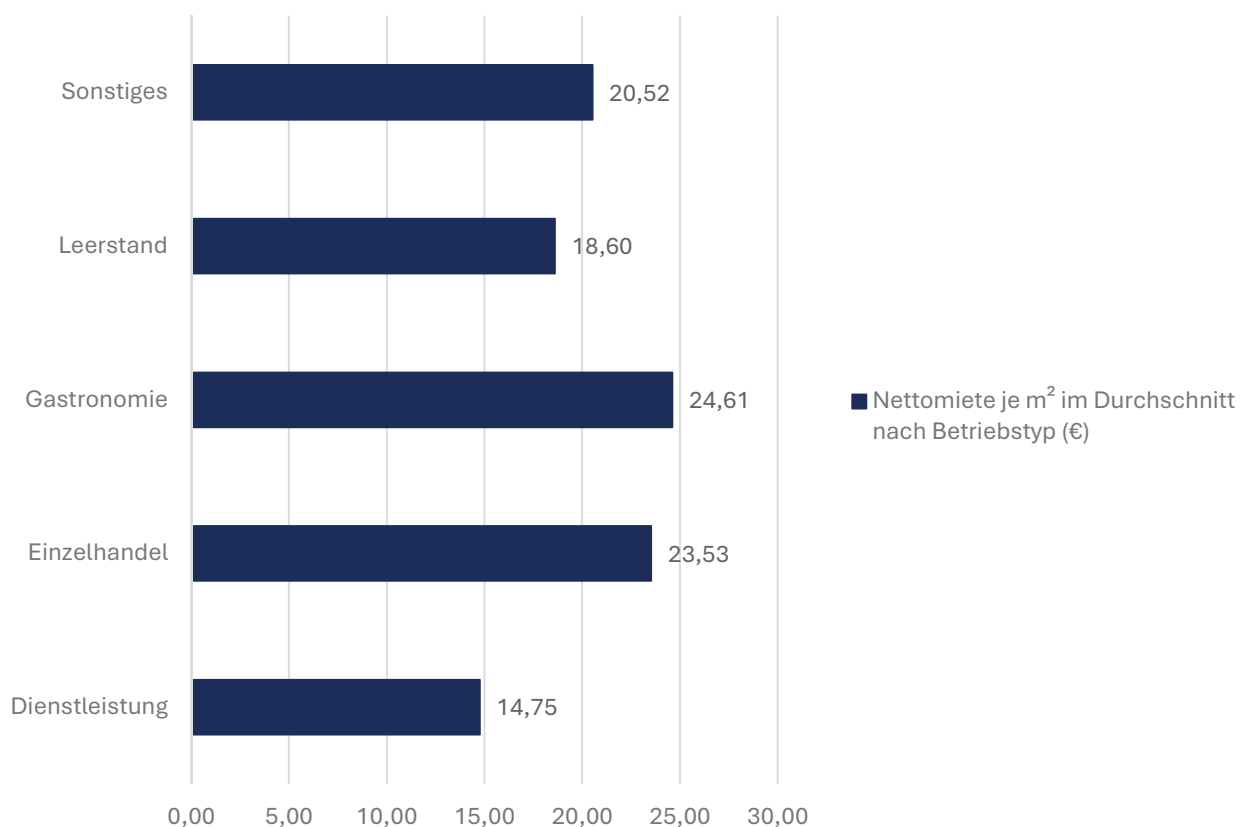


Abbildung 9 – Nettomiete nach Betriebstyp

Quelle: Stadt + Handel

Fachliche Einordnung aus der Immobilienpraxis

Aus fachlicher Sicht ist die vorliegende Auswertung als zusammenfassende Darstellung des Gewerbemietpreinsniveaus in der Tübinger Innenstadt einzuordnen. Die Ergebnisse bilden wesentliche Marktstrukturen ab, sind jedoch vor dem Hintergrund der Datengrundlage sowie der ausgeprägten Objektindividualität differenziert zu betrachten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass Durchschnittswerte aufgrund einzelner hoher und niedriger Werte nur eingeschränkt auf konkrete Objekte übertragbar sind. Für eine belastbare Bewertung sind objektspezifische Merkmale wie Lagequalität, Nutzung, Flächengröße und baulicher Zustand gesondert zu berücksichtigen.

Aus Sicht der hinzugezogenen Expertinnen und Experten lässt sich insbesondere die große Bandbreite der Mietpreise, die sich auch in der statistischen Streuung widerspiegelt, bestätigen. Die Konzentration der Werte im mittleren Segment der Nettomietpreise dieser Auswertung sowie das Auftreten einzelner höherpreisiger Mietverhält-

nisse entsprechen den marktüblichen Beobachtungen. Die Unterschiede innerhalb des Untersuchungsgebiets können maßgeblich durch die Mikrolage geprägt sein. Bereits kleinräumige Lageunterschiede können zu deutlichen Abweichungen der Nettomietpreise führen. Zusätzlich wirkt sich die bauliche Struktur der Tübinger Altstadt mit kleinteiligen, häufig denkmalgeschützten Gebäuden auf die Vergleichbarkeit der Mietflächen aus.

Die im Bericht aufgezeigten Unterschiede zwischen Teilräumen, insbesondere zwischen Altstadt und südlicher Innenstadt, sowie zwischen verschiedenen Lagequalitäten lassen räumliche Differenzierungen im Mietpreisniveau erkennen. Aufgrund teilweise geringer Fallzahlen sowie unterschiedlicher Datengrundlagen ist die Aussagekraft einzelner Teilraumauswertungen jedoch nur eingeschränkt möglich. Die Ergebnisse sind im Kontext der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen zu interpretieren und ersetzen keine Einzelfallbetrachtung.



Bild 2: Barbara Honner, Verkehrsverein Tübingen; Holzmarkt als einer der zentralen Plätze und Treffpunkt in der Altstadt

Fazit

Der vorliegende Gewerbemietpreisreport gibt einen Überblick über das im Zeitraum April bis August 2025 erhobene Mietpreisniveau für gewerbliche Flächen in der Tübinger Innenstadt. Die Datengrundlage umfasst sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten und dient der allgemeinen Orientierung ohne gutachterlichen Anspruch.

Die Auswertung zeigt ein durchschnittliches Mietniveau von rund 22 Euro pro Quadratmeter. Der Median liegt mit 20 Euro pro Quadratmeter leicht darunter, was auf einzelne höherpreisige Objekte hinweist, die den Durchschnitt nach oben beeinflussen. Der überwiegende Teil der Mietpreise bewegt sich im Bereich zwischen etwa 15 und 25 Euro pro Quadratmeter und bildet damit das meistgenannte Nettomietpreis-Segment der Tübinger Innenstadt.

Die vergleichsweise hohe Streuung der Nettomietpreise verdeutlicht die ausgeprägte Heterogenität des Marktes. Diese ist insbesondere auf die starke Differenzierung nach Lage, Nutzungsart, Flächengröße sowie objektspezifischen Eigenschaften zurückzuführen. Die historische Baustruktur der Altstadt mit kleinteiligen, häufig denkmalgeschützten Gebäuden trägt zusätzlich zur Individualität der Mietflächen bei.

Räumlich zeigen sich deutliche Unterschiede innerhalb des Untersuchungsgebiets: Die Altstadt weist ein signifi-

kant höheres Mietniveau auf als die südliche Innenstadt, was unter anderem auf höhere Passantenfrequenzen, eine ausgeprägte Aufenthaltsqualität sowie eine stärkere Einzelhandelsprägung zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist die Aussagekraft für Teilräume mit geringerer Fallzahl eingeschränkt zu bewerten.

Aus praktischer Marktsicht bestätigt die Analyse die hohe Bedeutung von Mikrolagen und objektspezifischen Faktoren für die Mietpreisbildung. Bereits kleinräumige Unterschiede können zu deutlichen Preisabweichungen führen. Die identifizierte Spannbreite sowie die Konzentration im mittleren Preissegment entsprechen damit den typischen Marktbeobachtungen im Tübinger Innenstadtbereich.

Insbesondere Median und Quartile können Orientierungswerte für das Nettomietpreisniveau in der Tübinger aufzeigen. Gleichzeitig zeigt die hohe Streuung, dass Durchschnittswerte nur eingeschränkt auf Einzelobjekte übertragbar sind und eine differenzierte Betrachtung objektspezifischer Merkmale erforderlich bleibt.

Insgesamt zeichnet der Bericht ein differenziertes Bild des Tübinger Gewerbemietmarktes mit einem klar erkennbaren Kernsegment sowie einem kleineren hochpreisigeren Teilmarkt.

