



Stadt
Konstanz



KONSTANZ

GEWERBEFLÄCHENBERICHT 2023

IMPRESSUM:

Redaktion

Xaver Haider, Wirtschaftsförderung

Satz, Layout + Druck

Stadt Konstanz | Hauptamt | Presse, Medien und Kommunikation
Sarah Jericho

Titelbild

Achim Mende, Oktober 2018

Herausgeber

Stadt Konstanz
Wirtschaftsförderung
Bücklestraße 3e
78467 Konstanz

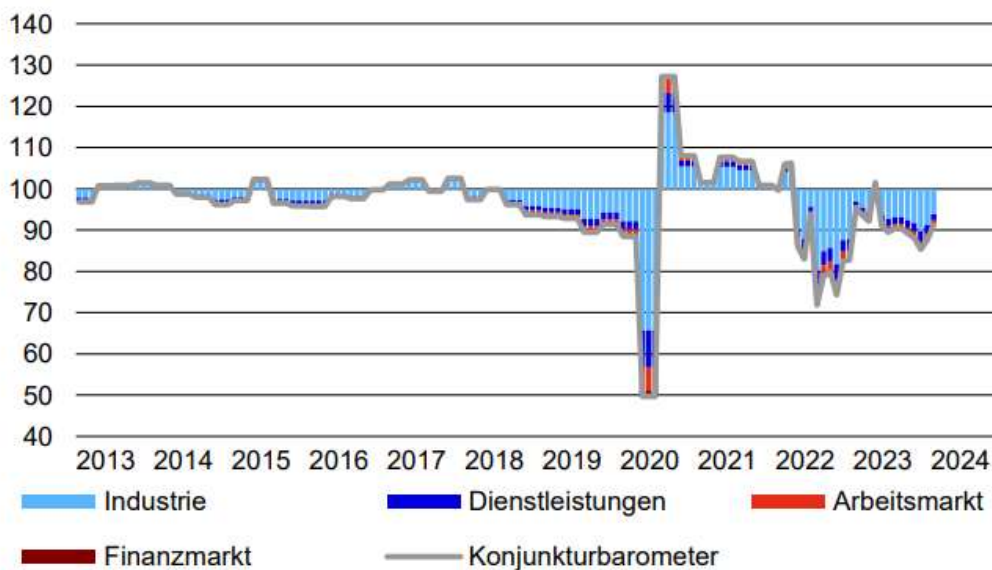
1. Auflage Mai 2024

Inhalt

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Konstanz	7
3. Situation und Entwicklungen in der Konstanzer Innenstadt.....	11
4. Gewerbliche Bauvorhaben und Fertigstellungen.....	16
5. Fazit	18

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren 2023 von den weithin bekannten Voraussetzungen geprägt, die bereits das Vorjahr bestimmt haben: hohe Inflationsraten, hohe Kreditzinsen, hohe Energiepreise, schwache Konjunktur. Diese krisenhaften Faktoren prägen die wirtschaftlichen Erwartungen sowohl in der Wirtschaft als auch in der Bevölkerung. In einer Situation der spürbaren Teuerung und weithin wahrgenommenen Unsicherheit sinken Konsumfreude und Investitionsbereitschaft, was im Konjunkturverlauf deutlich sichtbar wird. Die Konjunkturlage tendierte dementsprechend 2023 stark ins Negative, was neben den schon angeführten Faktoren auch den Unwägbarkeiten im weiteren Verlauf des Ukrainekriegs zuzuschreiben ist. Der konjunkturelle Verlauf zeigt die großen Herausforderungen, denen wir uns in Deutschland gegenübersehen:



Anmerkung: Es handelt sich um Monatswerte. Indexstand in Punkten (100 = neutraler Wert, entspricht im Durchschnitt Wachstum von etwa einem Drittel Prozent).

Abbildung 1 DIW Konjunkturbarometer für den Zeitraum 2013 bis 2024 (Quelle: Fahrländer Partner AG)

In diesem Umfeld fallen Entscheidungen über langfristige, großvolumige Engagements, wie sie Immobilieninvestitionen darstellen, naturgemäß schwer. Positive Entwicklungen in der einzelnen Gemeinde verlangen vor diesem Hintergrund mutige Entscheidungen und bedeutende aktive Anstrengungen. Die sich im negativen Konjunkturverlauf manifestierende Situation stellt alle Wirtschaftsbereiche vor bedeutende Herausforderungen. Am Grundstücks- und Immobilienmarkt wird ihr Effekt durch weitere, branchenspezifische Faktoren wie drastisch gestiegene Baupreise und mangelnde Kapazitäten auf dem Bausektor verstärkt.

Vom Bund ausgehende Signale an die Bauwirtschaft fallen uneindeutig bis schwach aus: Für umfangreichere Subventionspakete fehlt der finanzielle Spielraum, gesetzgeberische Bemühungen wie das (inzwischen beschlossene) Wachstumschancengesetz sind politisch umstritten, verzögern sich und bleiben lange Zeit in ihrer endgültigen Gestalt unklar, was die unsicheren Erwartungen in der Baubranche eher verstärkt.

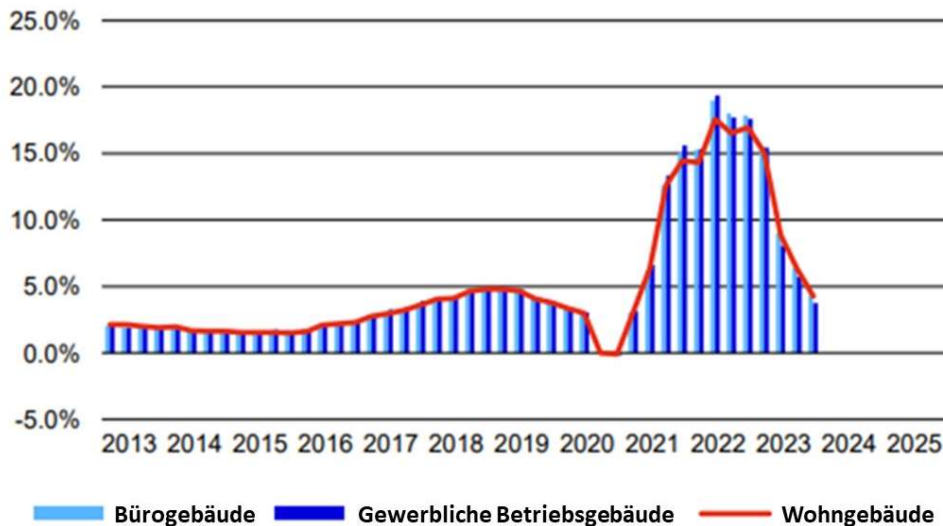


Abbildung 2 Veränderungen des Baupreisindex (p.a.) in Deutschland nach Nutzungsarten. (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Rein wirtschaftlich stellen die nicht zuletzt durch internationale Krisen bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen stark gestiegenen Kosten ein zentrales Problem dar, weil sie sich über Mieteinnahmen in vielen Fällen nicht im vollen Umfang ausgleichen lassen. Im Gewerbebereich sind der Steigerung von Mietpreisen Grenzen gesetzt, die zwar anders als beim Wohnungsmarkt nicht durch staatliche Mietpreisregulierungen definiert, aber umso mehr dem marktwirtschaftlichen Mechanismus von Nachfrage und Angebot unterworfen sind. Bei einem Angebotsüberhang, wie er in Konstanz aktuell im Bürobereich festzustellen ist, sind bauliche Maßnahmen deshalb häufig nur schwer rentabel darzustellen.

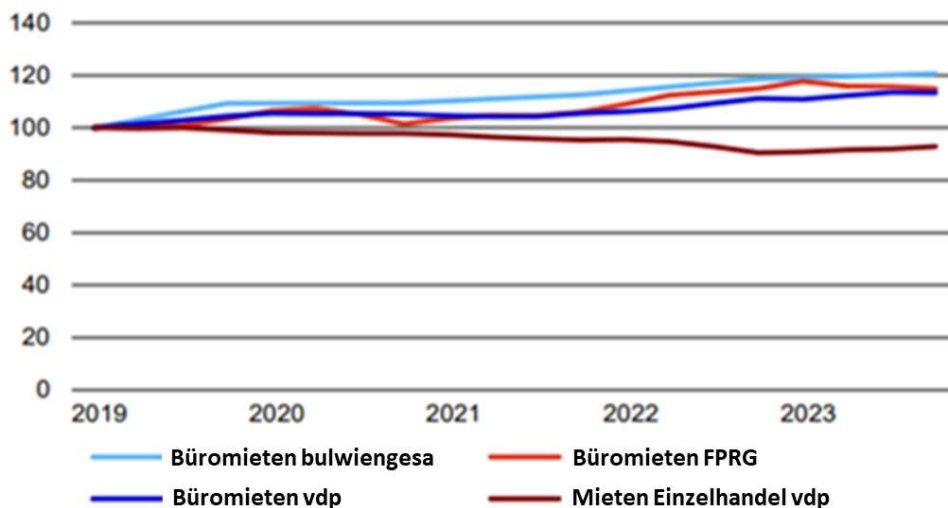
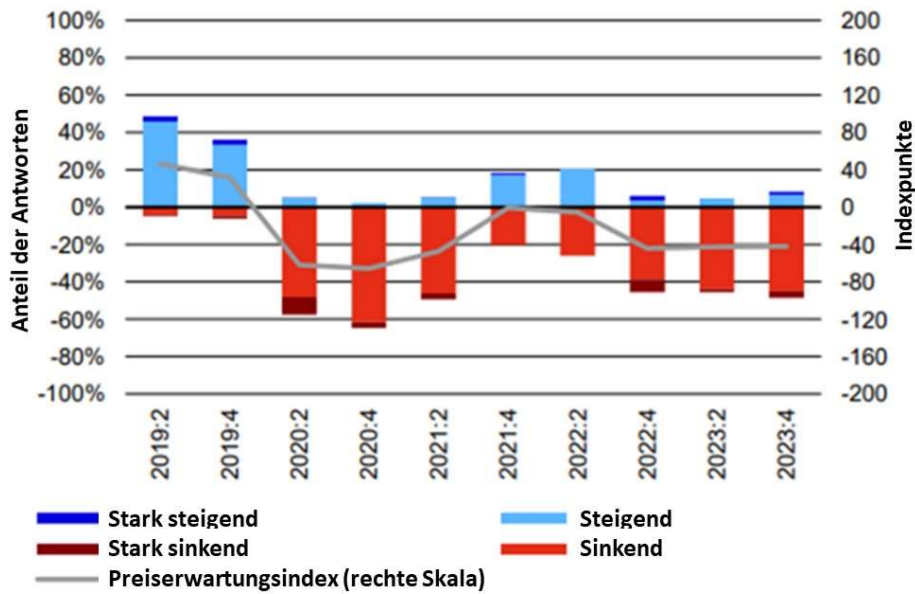


Abbildung 3 Veränderungen des Mietpreisindizes (p.a.) in Deutschland in unterschiedlichen Nutzungsklassen (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Aus diesem Grund ist es für die Entwicklung von Gewerbeflächen äußerst problematisch, dass die Gewerbemieten trotz der Inflation, die bei Indexmieten (wie sie im gewerblichen Bereich häufig vereinbart werden) automatische Steigerungen verursacht, insgesamt stagnierend bis rückläufig sind. Dies betrifft insbesondere die Mieten im klassischen, stationären Einzelhandel, der neben einer zunehmenden Kaufzurückhaltung stark von Frequenzrückgängen durch ein verändertes Einkaufsverhalten hin zum Online-Handel betroffen ist.

Aufgrund dieser Umstände wird die weitere Entwicklung der Büromieten in der Immobilienbranche eher negativ eingeschätzt, was bei steigenden Baukosten die Rentabilität von Gewerbeobjekten weiter schwächt und entsprechende Neubauprojekte in Frage stellt oder verhindert.



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 573

Abbildung 4 Preiserwartungen bei Büromieten in Deutschland (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Zudem ist der tatsächliche Bedarf an Büroflächen langfristig deshalb nur schwer einzuschätzen, weil das hybride Arbeiten in vielen Unternehmen nach der Corona-Pandemie noch immer praktiziert wird und sich der Flächenbedarf künftig reduzieren wird, sofern dieser Trend sich fortsetzt. Das Fehlen einer langfristig sicheren Vermarktungsperspektive schafft für die Projektierung und Realisierung von Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzungsdauer von mehreren Jahrzehnten damit schwer abzuschätzende und in vielen Fällen wirtschaftlich nicht vertretbare Risiken.

Es ist folgerichtig, dass die Investitionstätigkeit auf dem Bausektor daher 2023 deutschlandweit in erheblichem Umfang eingebrochen ist. Sie lag im vergangenen Jahr nur noch auf dem Niveau von 2011. Ein starker Rückgang war in allen Segmenten zu beobachten, wirkte sich aber aus den oben angeführten Gründen besonders stark auf den Büromarkt aus. Konstanz konnte sich diesem deutschlandweiten Trend nicht vollständig entziehen, auch wenn die Situation in der Stadt insgesamt positiver beurteilt werden kann.

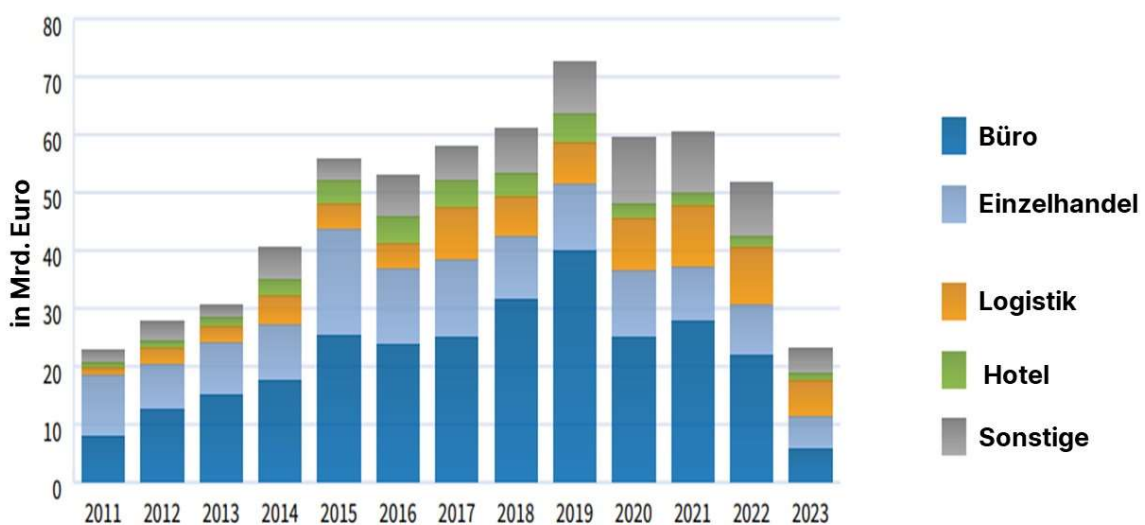


Abbildung 5 Investments nach Immobiliensegmenten in Deutschland (Quelle: Fahrländer Partner AG)

2. Die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Konstanz

Für eine attraktive und in den letzten Jahren wachstumsgewohnte Stadt wie Konstanz muss das Ziel sein, in diesem herausfordernden Umfeld mindestens Stabilität zu erreichen und im möglichen Rahmen positive Impulse für die absehbare Zukunft zu setzen.

Leerstandsquote und Mietpreisentwicklung

Betrachtet man die Zahlen zur Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Konstanz ohne den gesamtwirtschaftlichen Kontext, ergibt sich vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ein stabiles und scheinbar wenig beunruhigendes Bild. Die Leerstandsquote ist nach Daten des auf die Immobilienbranche spezialisierten Marktforschungsunternehmens *bulwiengesa* entgegen der deutschlandweit zu beobachtenden Tendenz in Konstanz sogar leicht gesunken.

Dieser Rückgang der Leerstandsquote ist jedoch weniger durch Neuvermietungen zu begründen als durch lang laufende, befristete Altverträge, bei denen die Mieter nicht die Möglichkeit haben, auf einen tatsächlich geringeren Flächenbedarf (zum Beispiel infolge der Corona-Pandemie) zu reagieren. Dies führt zu einem steigenden Angebot im Bereich der Untervermietung von Büroflächen und – bei fehlender Nachfrage – zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der Unternehmen.

Entwicklungen bei Büro- und Praxisflächen (einschl. Labore) in Konstanz

Folgerichtig beruht ein relativ hoher Anteil von Flächenangeboten, die der Wirtschaftsförderung mitgeteilt werden, auf Nach- oder Untervermietung von bestehenden Büroflächen, die zwar offiziell vermietet, tatsächlich aber nicht oder unzureichend genutzt sind. Kurz- bis mittelfristig muss aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung mit größeren Leerständen gerechnet werden.

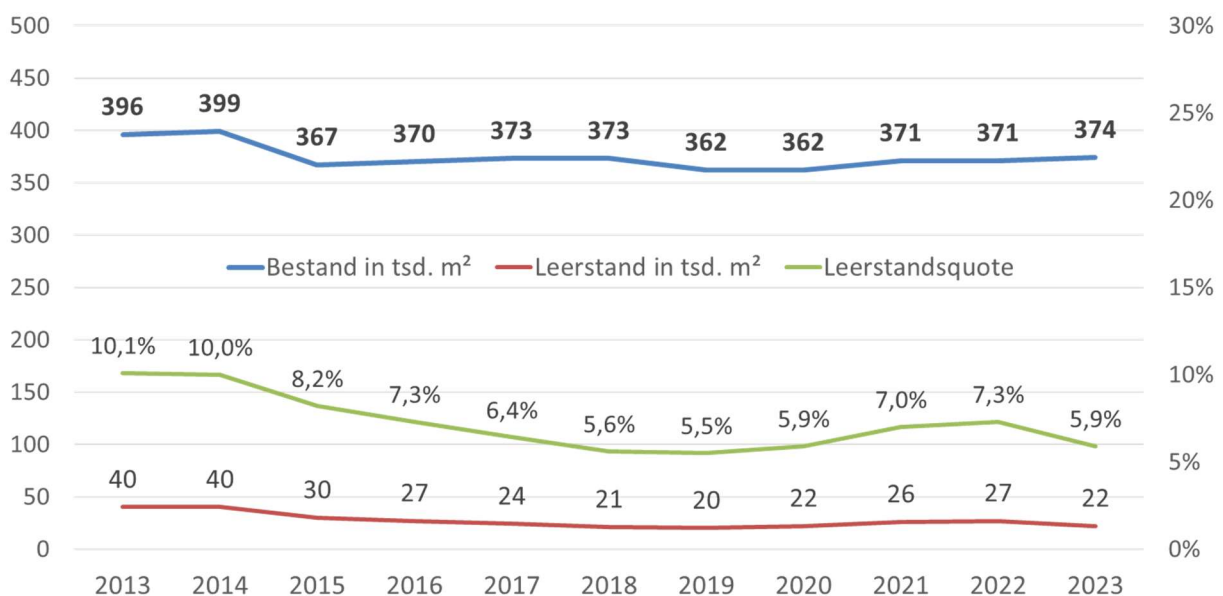


Abbildung 6 Bestand, Leerstand und Leerstandsquote Büroflächen in Konstanz (Quelle: bulwiengesa)

Ein Indiz für diese Tendenz zeigt sich in der Entwicklung der Büromieten, die in Konstanz trotz starker Inflation und leicht rückläufiger Leerstände selbst in zentralen Lagen nur unwesentlich gestiegen sind und hinter der Inflationsrate zurückbleiben (Durchschnittsmieten um 1,9%, Spitzenmieten um 2%). Dies führt zu realen Mindereinnahmen bei den Vermietern. In Randlagen weist *bulwiengesa* überhaupt keine Steigerungen aus, was aus Vermietersicht reale Einnahmeverluste bedeutet.

Bei Einzelhandelsimmobilien sind die Spitzenmieten in 1A-Lagen sogar leicht zurückgegangen, während in allen anderen Bereichen die Miethöhen stagnieren. Diese Marktlage ist für Anbieter von Büroimmobilien wirtschaftlich problematisch und steht der Entwicklung neuer Flächen entgegen.

Nachfrage- und Angebotssituation bei Gewerbeimmobilien in Konstanz

Die Auswertung der Nachfrage- und Angebotssituation erfolgt über das Wirtschaftsflächenkataster. Es wird von der Wirtschaftsförderung geführt und ist eine fortlaufende Maßnahme des Handlungsprogramm Wirtschaft 2030.

Hinsichtlich der Angebotssituation ist festzuhalten, dass 2023 in verstärktem Maße Büroflächen in Bürogebäuden im Stadtteil Industriegebiet auf den Markt gekommen sind. Im Gegensatz zu früheren Jahren sind hier nicht nur Umzüge, sondern auch Verkleinerungen von Unternehmen festzustellen, die einen Teil der Arbeitnehmer hybrid, also teilweise oder auch vollständig aus dem Homeoffice beschäftigen und somit auch nach der Corona-Pandemie über freie Bürokapazitäten verfügen.

Während im Jahr 2020 beispielsweise nur 5 neue Angebote über Büroflächen mit insgesamt 491 m² zu verzeichnen waren, hat sich dieser Wert für das Jahr 2023 auf 13 Angebote an verschiedenen Standorten mit einer Gesamtfläche von 8.933 m² verachtzehnfacht. Für mindestens 6.400 m² davon liegen zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt (März 2024) noch bestehende Mietverträge vor, sodass sie aktuell nicht als Leerstände zu führen sind. Sie werden aber tatsächlich kaum noch oder gar nicht mehr genutzt. Es handelt sich daher um eine Art „verdeckten Leerstand“, der sich in größerem Umfang offenbaren wird, wenn es nicht gelingt, die betreffenden Büroflächen zeitnah neu zu vermieten. Die Neuvermietung von Büros läuft jedoch zurzeit sehr schleppend. Eine Erhöhung der Leerstände in diesem Sektor ist für die kommenden Jahre demnach zu befürchten.

Den stabilen Mietpreisen entsprach trotz der problematischen Rahmenbedingungen in 2023 eine gleichbleibend hohe Zahl von Anfragen nach Gewerbeflächen, was positiv zu bewerten ist. Für 2024 ist allerdings nach derzeitigem Stand (15.3.2024: 15 Anfragen) eher nicht damit zu rechnen, dass dieses Niveau 2024 wieder erreicht werden kann.

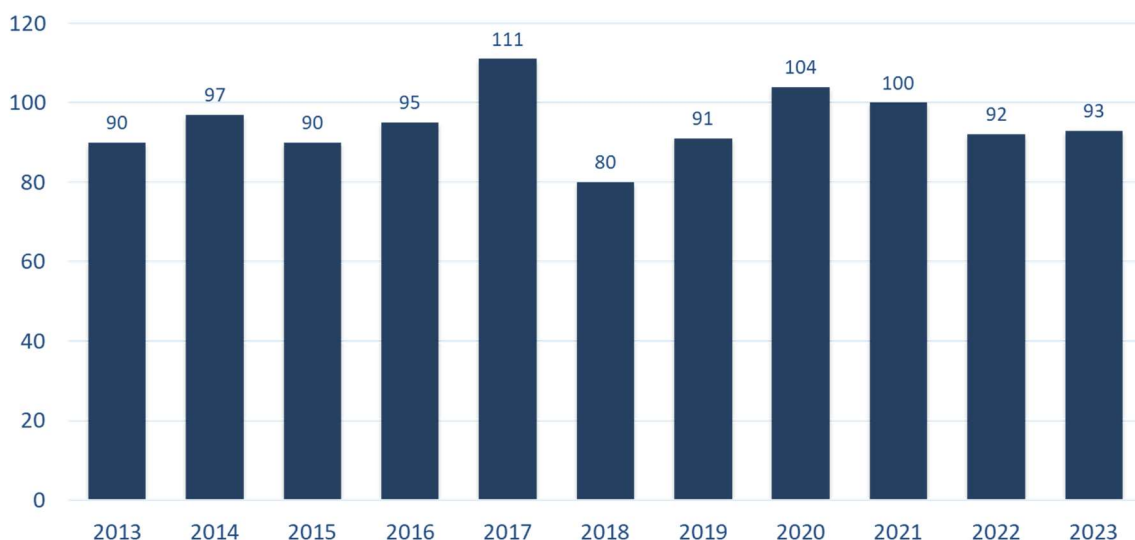


Abbildung 7 Anzahl der Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz

Mehr als die Hälfte der Anfragen kam von Konstanzer Unternehmen, die sich innerhalb der Stadt verändern wollen, weil die aktuell genutzten Flächen hinsichtlich Größe, Standort oder anderen Faktoren für sie nicht mehr geeignet oder künftig nicht mehr verfügbar sind, während Neuansiedlungswünsche leicht dahinter zurückbleiben, aufgrund fehlender Flächen allerdings auch häufig

nicht bedient werden können: Die im Wirtschaftsflächenkataster verzeichneten Leerstände beziehen sich in erster Linie auf die weniger nachgefragten Büros, während Flächen anderer Nutzungsart (z.B. für kleine bis mittlere Handwerksbetriebe) stärker nachgefragt, aber praktisch nicht verfügbar sind.

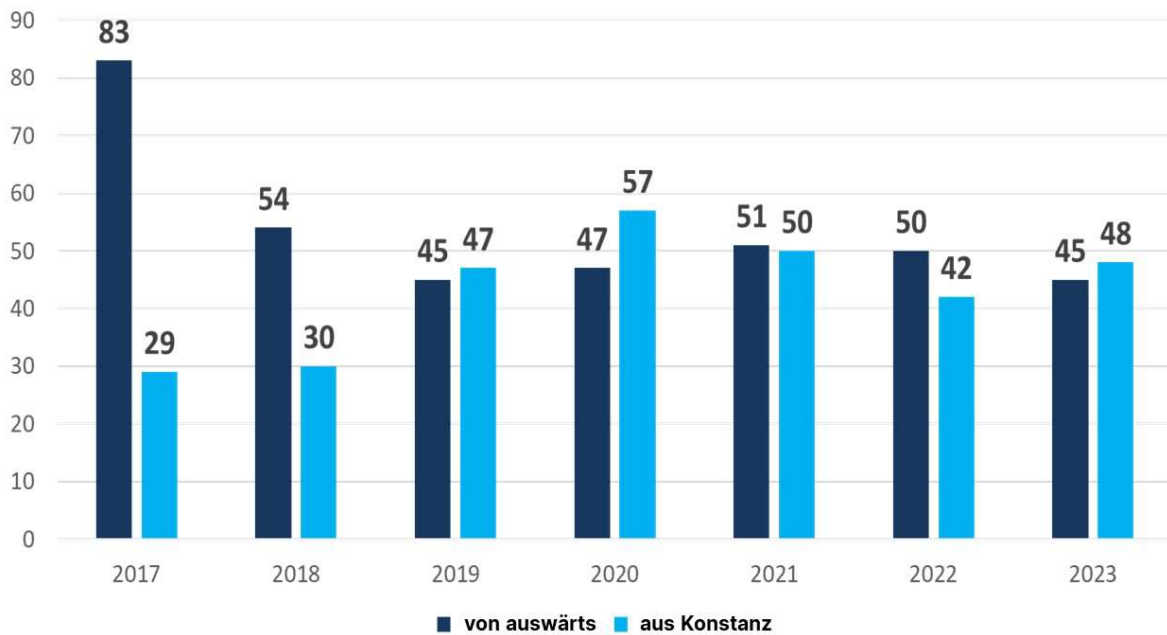


Abbildung 8 Herkunft der Anfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz

Differenziert man die Anfragen nach Flächenkategorien, wird dieses Missverhältnis augenfällig: Die eingegangenen Anfragen nach Lager- und Produktionsflächen beziehen sich zum Teil auf reine Lagerflächen, also etwa Hallen, aber auch auf Werkstätten für Handwerksbetriebe unterschiedlichster Gewerke. Für 2023 liegen in diesem Segment insgesamt 32 neue Anfragen (34,4 %) und 58 laufende Anfragen (27 %) vor. Diesen steht ein Angebot von nur 25 Einheiten zur Vermietung oder/und Verkauf gegenüber.

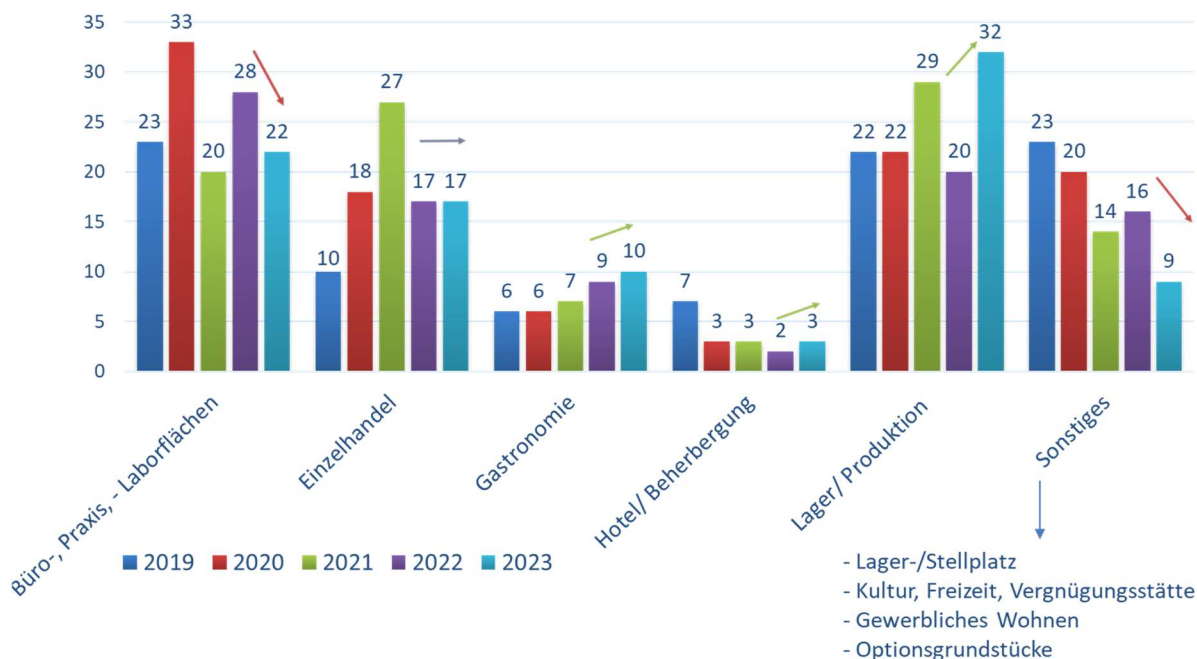


Abbildung 9 Entwicklung der Anzahl der Flächenanfragen nach Immobiliensegmenten an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz

Bei den Büro- und Praxisflächen stellt sich die Situation völlig anders dar. Hier steht der Zahl von laufenden Anfragen (48) eine höhere Zahl an Angeboten (65) gegenüber, wobei die überwiegende Mehrheit eher den Büro- als den Praxisflächen zuzuordnen ist. Somit ergibt sich ein deutlicher Angebotsüberhang an Büroflächen.

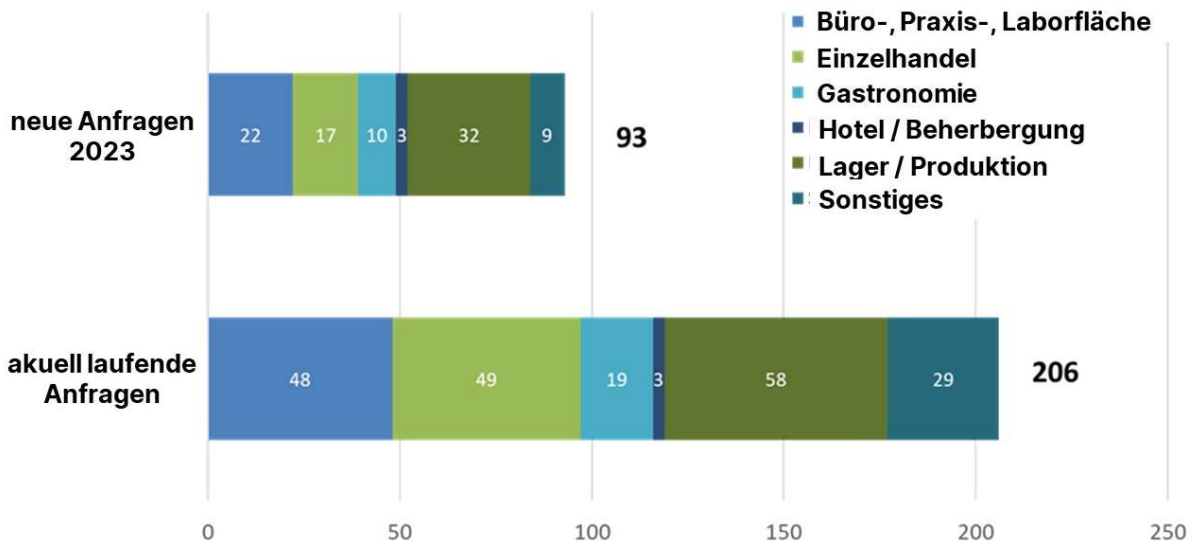


Abbildung 10 Immobiliensegmente von allen laufenden Anfragen und von neuen Anfragen 2023 im Vergleich

Im Vergleich zu 2022 hat sich diese Tendenz zum Nachfrageüberhang bei Produktionsflächen sowie zum Angebotsüberhang bei Büroflächen aufgrund des Nachfrageverhaltens verstärkt. Der Mangel an verfügbaren Flächen jenseits des Büromarktes macht sich bei der Ansiedlungsstrategie empfindlich bemerkbar: So erfreulich die Steigerung der Anfragen nach Lager- und Produktionsflächen grundsätzlich ist, so problematisch ist der Mangel an geeigneten Angeboten gerade für diese Nutzungsarten. Dieses Defizit ist eine zentrale Ursache für die Schwierigkeiten der Neuansiedlung von Unternehmen. Die Zahl der Flächenanfragen von Konstanzer Unternehmen blieb 2023 hinter den Anfragen von auswärtigen Interessenten zurück. Ein nachhaltiges Wachstum der Wirtschaftskraft der Stadt ist ohne den Zuzug von neuen Unternehmen jedoch kaum zu erreichen.

Die von Unternehmen angefragten Nutzungstypen sollten nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung bei der Konzeption neu zu entwickelnder Grundstücksflächen - wie zum Beispiel dem Hafner - dringend berücksichtigt werden. Hier besteht die Chance auswärtige Unternehmen anzusiedeln, denen eine Neuansiedlung beim gegenwärtigen Flächenangebot mitunter selbst dann nicht möglich ist, wenn der ausdrückliche Wunsch besteht nach Konstanz zu kommen.

Aber auch für die Umsiedlung Konstanzer Unternehmen sollten auf Grundlage dieser nach Branchen und Nutzungsarten differenzierten Betrachtung im Hafner Möglichkeiten eröffnet werden, um sich zu erweitern und/oder ihre Betriebsstätten durch Neubauten (auch klima-technisch) zu ertüchtigen und zu modernisieren. Zu den drängenden Erfordernissen für die Entwicklung der Konstanzer Wirtschaft zählt nicht zuletzt die Errichtung von Gewerbehöfen als Produktionsstätten für kleinere bis mittlere Unternehmen, für die im Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 bereits im Jahr 2018 ein Bedarf von drei Standorten identifiziert wurde, für die sich jedoch bis jetzt keine den Anforderungskriterien entsprechenden, verfügbaren Flächen gefunden haben. Eine Entlastung wird hier voraussichtlich der erste Bauabschnitt im Hafner bringen können, in dem nach derzeitiger Planung ein Gewerbehof vorgesehen ist. Grundsätzlich können die oben angeführten Zahlen für die Gestaltung der Vergabekriterien für den gewerblich zu nutzenden Teil des Baugebiets Hafner und weitere Gebiete wie dem Europaquartier an der Schänzlebrücke wichtige Anhaltspunkte liefern und sollten bei der Vermarktungsplanung für neue Gebiete Berücksichtigung finden.

Vor dem Hintergrund der abgeschwächten Nachfrage nach Büroflächen ist die gleichbleibend hohe Auslastung der Flächen im Innovationsareal „farm“, in dem seitens der Stadt Büroflächen für

Start-ups gefördert werden, besonders erwähnenswert. Sie kann als Beleg dafür verstanden werden, dass die Gründungstätigkeit in Konstanz eine positive Dynamik besitzt und gerade junge Unternehmen auf Flächen mit geringer Größe zu attraktiven Konditionen angewiesen sind. Es bleibt allerdings eine wichtige Aufgabe, Unternehmen auch über das Gründungsstadium hinaus mit geeigneten Flächen versorgen zu können, um die Abwanderung erfolgreicher junger Unternehmen ins preisgünstigere Umland zu vermeiden.

3. Situation und Entwicklungen in der Konstanzer Innenstadt

Neben den rechtsrheinischen Gewerbegebieten, ist auch der linksrheinische Wirtschaftsstandort mit der historischen Altstadt zu betrachten. Hier befinden sich hauptsächlich kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Kulturstätten sowie Tourismus-Attraktionen. Aufgrund der Anzahl und Vielfalt an Angeboten des öffentlichen Lebens genießt die Konstanzer Innenstadt für Einheimische und Gäste einen hohen Stellenwert. In der folgenden Betrachtung wird die Gebietsunterteilung der Altstadt in die Teile Niederburg, Innenstadt und Stadelhofen weiterhin beibehalten (vgl. Sitzungsvorlage 2023-3152).

Frequenz-Messung

Im Jahr 2021 wurden von der Marketing und Tourismus Konstanz GmbH (MTK) unter dem Eindruck der Pandemie an zwei Standorten in der Innenstadt Frequenzmesser montiert, die eine zahlenmäßige, anonyme Erfassung von Passanten in der Hussenstraße und in der Rosgartenstraße ermöglichen. Aus den Jahren 2022 und 2023 lässt sich hieraus ein positiver Trend erkennen, wobei eine Vergleichbarkeit zur Vor-Pandemiezeit mangels vergleichbarer Aufzeichnungen nicht möglich ist. Die Errichtung von Frequenzmessern ist eine Investition in den mittel- und langfristigen Erhalt einer Innenstadt. Der Erkenntnisgewinn aus dem Monitoring ist sofort da und erhöht sich mit der Zeit. Somit ist es ein Mittel zur Fehleridentifikation und zur Erfolgskontrolle. Auf dem Weg zur Smart City erscheint eine zielgerichtete Erweiterung sinnvoll.

	2022	2023	zum Vorjahr in %
Hussenstraße	4.503.005	4.688.024	+ 4,11 %
Rosgartenstraße	3.180.135	3.309.205	+ 4,06 %

Tabelle 1: Frequenzzahlen nach Jahren je Messpunkt¹

Bürger und Touristen steuern die wesentlichen Anziehungspunkte einer Innenstadt gezielt an. Das sind z.B. Wahrzeichen, öffentliche Plätze, Warenhäuser oder auch Verwaltungsgebäude. Die Bedeutung dieser Punkte lässt sich mittels strategischer Frequenzmessung abbilden. Gibt es deutliche Veränderungen in der Bedeutung, die Besucher diesen Punkten beimessen, so zeigt sich dies an den Zahlen. Denn Besucher und Kunden „stimmen mit den Füßen ab“.

Der August 2021 ist bis heute der höchst-frequentierte Monat seit Beginn der Aufzeichnungen. Dies lässt sich sowohl durch einen „Rebound-Effekt“, die „Re-Opening“-Maßnahmen und den zu dieser Zeit starken Deutschland-Urlaubs-Tourismus - aufgrund von Reisebeschränkungen und internationaler Reisezurückhaltung - erklären. Ein zwischenzeitlich signifikanter Rückschlag war die Absage des Weihnachtsmarktes 2021.

Hussenstraße

Die Gesamt-Frequenz der Hussenstraße ist im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 gestiegen. So betrug die Anzahl der im Jahr 2023 erfassten Fußgänger insgesamt 4.688.024 (+4,11%). Im Vorjahr waren es noch 4.503.005 Personen.

¹ Das Jahr 2021 wird als unvollständiges Berichtsjahr nicht herangezogen.

In einem durchschnittlichen Monat erfasst die Frequenz-Messung 390.669 Personen. Der Monats-Höchstwert des Jahres betrug 497.306. Der Tages-Höchstwert wurde am 17.06.2023 mit der Veranstaltung „Grenzüberschreitender 24h-Flohmarkt“ erreicht.

Rosgartenstraße

Die Gesamt-Frequenz der Rosgartenstraße ist im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 ebenfalls gestiegen. So betrug die Anzahl der im Jahr 2023 erfassten Fußgänger insgesamt 3.309.205 (+4,06%). Im Vorjahr waren es noch 3.180.135 Personen.¹

In einem durchschnittlichen Monat erfasst die Frequenz-Messung 275.767 Personen. Der Monats-Höchstwert des Jahres betrug 338.261. Der Tages-Höchstwert wurde am 17.06.2023 erreicht (Grenzüberschreitender 24h-Flohmarkt).

Die Konstanzer Innenstadt genießt also eine hohe Besucherfrequenz. Der Peak liegt in den Hochsommer-Monaten Juli und August. In dieser Zeit kommen zu den Tagesgästen die meisten Übernachtungsgäste hinzu. Der Weihnachtsmarkt ist der große Frequenzbringer im Dezember. Es gilt zu beachten, dass die Zahl der erfassten Innenstadt-Besucher nicht mit der Anzahl an Besuchern eines Jahres gleichzusetzen ist. Es werden nicht alle Besucher während ihrer Aufenthaltszeit in Konstanz durch die beiden Messpunkte erfasst. Allerdings zeigen die Zahlen den aktuellen Trend aussagekräftig an.

Einkaufsverhalten & Tourismus

Themen, die die Innenstadt-Akteure beschäftigen, sind vor allem die Erreichbarkeit ihrer Geschäfte, das Einkaufsverhalten der potenziellen Kunden und die Verfügbarkeit von Personal. Dies bestätigt die Unternehmensbefragung des Landkreis Konstanz: ca. 90% der Betriebe im Landkreis haben Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften. Gleichzeitig erwarten diese Betriebe Probleme bei der Besetzung der benötigten Stellen. Die genannten Hauptgründe: Wohnraum ist zu teuer, zu wenige Bewerber und mangelnde Qualifikationen.

Besonders im Einzelhandel, in der Gastronomie sowie in der Hotel- und Freizeitbranche kommt es auf geschultes Personal an. Serviceorientierung und kompetente Ausübung der eigenen Dienstleistung sind entscheidende Wettbewerbsfaktoren des stationären Geschäfts gegenüber dem Online-Business. Dieser Wettbewerbsvorteil lässt sich ohne geschultes Fachpersonal nicht verwirklichen. Die Verdienstmöglichkeiten in diesen Branchen sind in einer mittelgroßen Stadt wie Konstanz im Vergleich zum Preisniveau bzw. den hohen Lebenshaltungskosten eher gering. Deshalb und demografisch bedingt ist die Verfügbarkeit von Fachkräften aus dem In- und Ausland ein wichtiger Standortfaktor.

Während die Kaufkraft in der Summe und pro Einwohner in der Stadt Konstanz über die Jahre stetig gewachsen ist, so hat die Einzelhandelszentralität seit dem Jahr 2016 (Wert von 148,0) bis zum zuletzt vorliegenden Jahr 2022 (Wert von 132,4 / Quelle: GfK) nahezu kontinuierlich abgenommen. Die Pandemie, die hohe Inflationsrate und ein sich veränderndes Einkaufsverhalten mit Online-Handel hat dazu – wie bundesweit zu beobachten ist – beigetragen. Das bedeutet, weniger Konstanzer geben weniger Geld im lokalen Einzelhandel aus. Engere Haushaltskassen und gestiegene Preise führen zu Kaufzurückhaltung oder zu Kaufausweichverhalten, also Einkauf anderswo oder im Internet. In Phasen gesamtwirtschaftlicher Stagnation rückt der Preis wieder stärker in den Mittelpunkt. Die negativen Auswirkungen treffen Branchen, für deren Geschäft diese Aspekte aber entscheidend sind. Diese Branchen sind überwiegend in der Innenstadt verortet.

Trotz dieser gesamtwirtschaftlichen Situation bewegt sich der Einzelhandelsumsatz in Konstanz weiterhin auf einem hohen Niveau. Gründe sind neben der hohen Kaufkraft u.a. der weiterhin hohe Anteil an Schweizer Kunden und der zuletzt weiter gewachsene Tourismus in der größten Stadt am See. Die Zahl der registrierten gewerblichen Übernachtungen stieg von 2022 auf 2023 erneut um 4,65% auf den Rekord von 1.109.580 Übernachtungen. Dabei unterscheidet sich das Einkaufsverhalten von Gästen mit dem der Stadtbevölkerung. Im (Kurz-)Urlaub wird tendenziell

mehr und anders konsumiert. Mit einer durchschnittlichen Übernachtungsdauer von ca. 2,5 Tagen, ist Konstanz ein Ziel für Kurzreisen, welches gerne für einen Abstecher oder als Zwischenstation genutzt wird. Besonders mit der Errichtung neuer Hotels entlang der Reichenau- und Lineid-Straße wurden neue Kapazitäten geschaffen. Weitere Vorhaben u.a. im Europaquartier, die sich an junge und preisbewusste Zielgruppen richten sollen, stehen in den Startlöchern. Ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten über alle Zielgruppen hinweg führt zu Wettbewerb und kompetitiven Preisen am Übernachtungsmarkt. Gleichzeitig wird seitens der Stadt der Weg zum Qualitäts-Tourismus u.a. in Verbindung mit den Themen Gesundheit und Geschichte (siehe Kapitel 4 mit Sea Palace und Asisi-Panorama) konsequent weiterverfolgt.

Flächenmanagement Innenstadt

Die gesamte Verkaufsfläche der Innenstadt bemisst sich auf ca. 78.000 m². Rund 33% der Verkaufsfläche entfallen dabei auf zwei Einheiten, das Warenhaus am Augustinerplatz mit ca. 10.500 m² und das Lago mit ca. 16.000 m². Beiden Betrieben kommt somit eine Schlüsselfunktion für den innerstädtischen Handel zu.

Die Wirtschaftsförderung hat das Flächenmanagement im Altstadt-Bereich aus der Pandemie heraus intensiviert. Mit vielen Akteuren der Innenstadt steht die Wirtschaftsförderung im regelmäßigen Kontakt. Innenstadtbegehungen dienen zur Kontrolle und zum Abgleich des Besatzes. Befürchtungen hinsichtlich Leerstand und dauerhaftem Besucherrückgang haben sich bis heute glücklicherweise nicht bewahrheitet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahl an freistehenden Ladenflächen auf Basis von Jahresdurchschnittswerten:

Teilbereich	2022	2023	2024 ²
Innenstadt	13	12	10
Niederburg	2	1	0
Stadelhofen	4	6	5

Tabelle 1 Gemittelte Anzahl an unterjährig freien Immobilien in den drei Altstadt-Gebieten nach Jahr (Quelle: eigene Erhebung)

In vielen deutschen Städten sieht die Lage leider anders aus. Freie Flächen wurden vielerorts zu Leerständen und sind mittlerweile ein gewohnter Teil des Stadtbilds. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist festzuhalten: Strukturellen Leerstand gibt es in Konstanz nur vereinzelt. Teils sichtbare freie Flächen in der Konstanzer Innenstadt sind fast ausnahmslos Anzeichen eines Besatzwechsels, weil z.B. im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen noch Modalitäten geklärt werden müssen oder kurzfristig keine Handwerker für Umbaumaßnahmen verfügbar sind. In Summe ist dabei festzustellen, dass die Zeitachsen für Neuvermietungen in den letzten Jahren tendenziell angestiegen sind.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Konstanz gesamt	481	443	430	368	373	279	268
... davon Innenstadt	101	81	82	75	77	83	73

Tabelle 2 Anzahl an Bauanträgen nach Stadtgebieten (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt)

Die Anzahl der Bauanträge in der Gesamtstadt hat sich - unabhängig von der Nutzung - in den letzten Jahren nahezu halbiert. In der mit Einzelhandelsnutzungen dominierten Innenstadt schlägt sich dieser Einbruch deutlich weniger nieder. Dies zeigt, dass hier weiterhin eine vergleichsweise

² Diese unterjährige Zahl aus der ersten Begehung im Jahr 2024 ist als saisonal bedingt erhöht anzusehen.

hohe Dynamik vorliegt. Ein genaueres Bild liefern festgestellte innerstädtische Nutzungsänderungen (Aufgabe von Einzelhandel bzw. Nutzungsänderung zu Einzelhandel), wobei die letzten 7 Jahre recherchiert wurden.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
von Einzelhandel	2	0	3	2	2	0	3
zu Einzelhandel	0	0	0	0	1	0	0
Netto-Ergebnis	-2	0	-3	-2	-1	0	-3

Tabelle 3 Anzahl an Nutzungsänderungen betreffend Einzelhandel in der Innenstadt nach Jahr (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt)

Zentrales Ergebnis ist, dass die Anzahl der Einzelhandelsflächen in Summe nur sehr schleichend abgenommen hat (10 von rund 450 Einheiten insgesamt). Es liegt nahe, dass Hauptgründe das Aufkommen und Wachstum des Internet- und Versandhandels, sowie das sich verändernde Verbraucherverhalten sind.

Ein gegenteiliges Bild zeigt sich für die Innenstadt bei der Gastronomie. Die Anzahl an für Gastronomie genehmigten und genutzten Flächen ist mit 13 Einheiten – trotz vorhandener Herausforderungen durch die Pandemie – angestiegen, häufig durch die Umnutzung früherer Einzelhandelsflächen. Wohnen und Ferienwohnungen stellen ebenfalls weitere Nutzungskonkurrenzen für Einzelhandelsflächen dar, insbesondere in schon bereits vom Wohnen stärker dominierten Nebenlagen.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
von Gastronomie	0	0	0	0	0	1	1
zu Gastronomie	2	1	3	2	3	0	4
Netto-Ergebnis	+2	+1	+3	+2	+3	-1	+3

Tabelle 4 Anzahl an Nutzungsänderungen betreffend Gastronomie in der Innenstadt nach Jahr (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt)

Für eine Stadt stellt sich die Frage, ob und in welchen Lagen sie Nutzungen erhalten möchte. Dementsprechend sind Anreize im öffentlichen Raum zu setzen und betriebswirtschaftliche Perspektiven mitzudenken. Dabei sind alle privaten und öffentlichen Akteure der Innenstadt mit einzubeziehen.

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum ist die Grundlage für Leben, Wohnen und Arbeiten. Im Zuge ihrer Verantwortung für den öffentlichen Raum, legt die Kommune die Grundlage für das Zusammenspiel der drei Faktoren und setzt Anreize effizienter Nutzung von Fläche.

Durch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung im öffentlichen Raum kann das wirtschaftliche Potenzial gestärkt werden: Die Neugestaltung von Plätzen, Begrünungen im Freiraum, die Ausweitung von Mobilitätsangeboten zur besseren Erreichbarkeit oder die Förderung von Veranstaltungen werten ein Stadtbild auf. Ein attraktiver öffentlicher Raum mit Erlebnisangeboten sichert die Qualität des Flächenbesatzes und ist ein wichtiger Faktor für nachhaltig erfolgreiches Wirtschaften.

Die Konstanzer Innenstadt ist in vielerlei Hinsicht herausragend: unmittelbar am Bodensee gelegen, mit dem Hafen und dem Bahnhof als Willkommenstor nach Konstanz. Sie ist geprägt von mittelalterlichen Gassen und Stadtplätzen sowie vielfältigen Kultur- und Einzelhandelsangeboten. Damit lädt sie Konstanzer*innen und Besucher*innen aus Nah und Fern zum Flanieren und Verweilen ein. Gleichzeitig ist sie auch Arbeits- und Wohnort in unmittelbarer Nähe zur Schweiz.

Diese Qualität insbesondere im öffentlichen Raum spielt eine gewichtige Rolle und gilt es zu erhalten.

Allerdings verändern sich die Anforderungen und Ansprüche an den öffentlichen Raum fortlaufend. Die Auswirkungen des Klimawandels sind in Form einer steigenden Anzahl und Stärke von Hitzetagen in der Innenstadt sehr deutlich spürbar. Daher ist ein Umdenken im Umgang mit steinernen Plätzen und Räumen erforderlich. Geplant sind 2024 - trotz erheblichen Aufwands durch Archäologie und hohen Versiegelungsgraden – Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen am Augustinerplatz und an der Marktstätte.

Die Sanierung der Altstadt konnte in den vergangenen Jahren erfolgreich vorangetrieben werden und hat zu einer erheblichen Aufwertung insbesondere der Niederburg, des Münsterplatzes und der Hofhalde geführt. Zu nennen ist auch die Marktstätten-Unterführung mit der Urban Art Gallery. Zahlreiche Innenstadtgebäude wurden saniert, neue Nutzungen wie Co-Working Spaces integriert und Flächen zu attraktiven Cafés und Ladengeschäften umgestaltet. Jetzt schließt sich das Sanierungsgebiet Stadelhofen an, welches noch stärker die Anforderungen an Klimaschutz und Klimawandelanpassung aufgreift, ebenso wie die Verkehrsverbindungen im Fuß- und Radverkehr in die Schweiz. Mit Unterstützung des Programms Smart Green City und dem Fokus Innenstadt von Morgen stehen Fördermittel zur Verfügung, um mit Hilfe intelligenter Systeme wie etwa Sensorik, blau- grüner Infrastruktur oder Datennutzungen gezielter auf veränderte Anforderungen reagieren zu können.

Seit Jahren setzt sich das Oberzentrum Konstanz mit den verkehrlichen Begleiterscheinungen des Besucheraufkommens in der Innenstadt auseinander. An Wochentagen funktioniert das Verkehrssystem in der Regel gut. An Samstagen, Feiertagen oder Tagen mit Veranstaltungen bzw. „Hochlasttagen“ treten jedoch regelmäßig Überlastungen auf. Mit der Baustelleneinrichtung rund um den Bahnhofplatz und weiteren Baumaßnahmen seit Frühjahr 2023, ist die Überlastung verstärkt sichtbar. Der Umbau des Bahnhofplatzes wird die Eingangssituation am Bahnhof in die Stadt völlig verändern und durch die Herausnahme des PKW-Verkehrs ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität in Stadt- und Seenähe zurückbringen.

Ein Wirtschaftsstandort lebt von einer guten und einfachen Erreichbarkeit. Konstanz hat im Binnenverkehr einen sehr guten Modal Split und konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich den Umweltverbund mit Rad-, Fußverkehr und ÖPNV verbessern. Ähnlich wie in vielen anderen Städten liegt ein Problem im durch motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägten Pendler- und Einkaufsverkehr. Konstanz arbeitet seit vielen Jahren im Rahmen der beschlossenen Verkehrsstrategie. Dazu gehören u.a. der Ausbau des neuen Mobilpunktes an der Europabrücke, die Maßnahmen zum C-Konzept am Rheinsteig und Bahnhofplatz, die hohen Zuschüsse der Schweizer Regionallinien, z.B. nach St. Gallen, die Unterstützung des Ausbaus der Regionalbuslinien, die Zuschüsse zu Schiffsverbindungen, der Ausbau von Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur und das Mobilitätsmanagement.

4. Gewerbliche Bauvorhaben und Fertigstellungen

In Konstanz sind wichtige Bauvorhaben teils begonnen, teils abgeschlossen worden, obwohl aufgrund der negativ veränderten Rahmenbedingungen Projekte in ganz Deutschland aufgegeben oder verschoben werden mussten. Für zentrale Branchen sind in Konstanz folgende wichtige Projekte zu nennen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Europaquartier

Auf der 3,2 ha großen Fläche an der Europabrücke ist zur Entlastung der Innenstadt ein großer Mobilpunkt im Bau. Neben dem Parkhaus, mit dem in 2024 begonnen wird, wurde im Laufe des Jahres 2023 der Fernbusbahnhof Europabrücke errichtet. Nach der erfolgten Eröffnung im März 2024, steht damit der erste Baustein des Mobilpunkts zur Verfügung. Dies ermöglicht die Fortführung der Innenstadtentwicklung. Geplant ist nicht nur eine gut getaktete ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt, sondern weiterhin der Betrieb eines nachhaltigen Wasserbusses. In unmittelbarer Nähe entsteht ein neues, urbanes Quartier zum Leben und Arbeiten. Die klassischen Funktionstrennungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit sind hier aufgelöst und verschiedene gewerbliche, Dienstleistungs-, Handels- und Wohnnutzungen zusammengeführt. Damit wird auf die Bedürfnisse wissens- und technologiebasierter Unternehmen und ihrer Mitarbeiter reagiert und ein hochattraktiver neuer Schwerpunkt geschaffen.

Umbau des Bahnhofplatzes

Die mehrjährige Neugestaltung des Bahnhofplatz, die zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen wird, verläuft planmäßig. Im Frühjahr 2024 wird der westliche Kreisel am Lago fertiggestellt.

“Soulkitchen“ – Gastronomie im LAGO

Im LAGO wird mit einer aufwändigen Baumaßnahme eine neue Gastronomie mit ca. 2000 m² Fläche über drei Etagen errichtet. Teile des Gastbetriebs wurden 2023 bereits eröffnet, die vollständige Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen.

Sanierung SEA LIFE

Im Sommer 2023 wurde die umfassende Sanierung des 1999 errichteten Gebäudes von SEA LIFE abgeschlossen und die Touristen-Attraktion wieder für die Besucher eröffnet.

Eröffnung „the niu Flower“

Ende 2023 erfolgte die Fertigstellung des Gebäudes „the niu Flower“ der Hotelkette NOVUM Hospitality. Anfang 2024 wurde das Hotel offiziell eröffnet.

Asisi-Panorama

Im Frühjahr 2024 wurde mit dem Bau des Asisi-Panoramas begonnen. Es wird mit dem 3D-Panorama des Konstanzer Konzils ein weiterer Anziehungspunkt für Touristen werden.

Büroflächen

Wie bereits ausführlich dargestellt, herrscht bei gewöhnlichen Büroflächen aktuell ein Angebotsüberhang. Allerdings bietet dieses Segment Nischen, in denen vielversprechende Projekte möglich sind.

Constantia Blue und „Regus“

Angesichts des Angebotsüberhangs an Bürofläche ist es erwähnenswert, dass ein Konstanzer Unternehmen in Kooperation mit dem Büroanbieter Regus - im 2023 durch die Axxus-Gruppe fertiggestellten Komplex Constantia Blue an der Line-Eid-/Reichenaustraße - nicht nur klassische Büros und Meetingräume anbietet, sondern auch Arbeitsflächen und Co-Working-Bereiche in unterschiedlichster Größe und Ausstattung mit flexiblen Mietzeiträumen. Damit wird den sich veränderten Anforderungen einer modernen und digital geprägten Arbeitswelt innovativ Rechnung getragen. Neben Großunternehmen, die hiermit schrittweise eine Niederlassung in Konstanz aufbauen können, ist das Angebot für Kleinunternehmen interessant, da nur noch die tatsächlich benötigte Fläche gemietet und das Arbeiten im Homeoffice sinnvoll ergänzt wird.

Weiherhof Businesspark mit Pinto Office, Pinto Residences und dem Pflegeheim Spitalstiftung

Mit der Erweiterung von Wohnen und Gewerbe im Weiherhof wird die erfolgreiche Entwicklung des Businessparks fortgesetzt. Neben den vorgesehenen weiteren gewerblichen Einheiten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, war im Dezember 2022 Baubeginn für das 8-geschossige Pflegeheim „Haus Weiherhof“ der Spitalstiftung Konstanz mit 86 Pflegeplätzen. In den „Residences“ entstehen gleichzeitig in drei Wohnblöcken 145 Mieteinheiten, davon 33 öffentlich gefördert.

Wohnen und Gewerbe am Telekom-Areal

Im November 2023 hat das Richtfest für den Umbau des früheren Fernmeldehochhauses stattgefunden. Während der Schwerpunkt des Projekts auf hochwertigem Wohnungsbau liegt, sind in den Erdgeschossbereichen des Areals einschließlich ehemaligem Technikgebäude neben einer KITA auch Gewerbeflächen für den Einzelhandel geplant. Auch wenn der Gewerbeanteil untergeordnet ist, setzt das Projekt angesichts der städtebaulichen Bedeutung und der Größenordnung der Baumaßnahme an dieser Stelle ein wichtiges Signal für das Vertrauen des Investors in den Standort.

Konstanzer Innovationsareal

Am 16. Oktober 2023 konnte das „innolab bodensee“, ein Gemeinschaftsprojekt des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus, des Landkreises Konstanz und der Stadt Konstanz auf dem Gelände des Innovationsareals feierlich eröffnet werden. Auf 600 m² Fläche steht nun ein Anlagenpark mit rund 300 Maschinen zur Verfügung, in dem hochmoderne Fertigungsverfahren erprobt, Prototypen hergestellt und neue Materialien getestet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Bücklestraße Süd“ wurde jüngst nach dem Unterlohn ein zweites Urbanes Gebiet in Konstanz ausgewiesen, das gemischte Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnen ermöglichen wird. Dieses Vorhaben ist mit 700 Wohnungen für den Wohnungsmarkt von hoher Bedeutung. Auf über 16.000 m² Bürofläche im Gesamtkomplex sind neben dem vorgeannten „innolab bodensee“ bereits das Technologie- und Gründungszentrum „farm“, zahlreiche weitere Unternehmen sowie behördliche Einrichtungen wie die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz, eine Abteilung der Handwerkskammer Konstanz sowie die Internationale Bodensee Konferenz (IBK) untergebracht.

Die vorgenannten Projekte wurden von vielen städtischen Fachämtern engagiert begleitet. Den Eigentümer*innen von zu vermietenden Gewerbeflächen steht der Immobilienservice der Konstanzer Wirtschaftsförderung zur aktiven Unterstützung bei der Vermarktung ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung. Damit leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Leerständen.

5. Fazit

Gegenüber den ungünstigen makroökonomischen Voraussetzungen hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Konstanz 2023 als erfreulich widerstandsfähig erwiesen. Besondere Herausforderungen stellen der Angebotsüberhang im Segment Büroflächen und der Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe dar.

Die Innenstadt zeigte in den letzten Jahren eine leicht positive Entwicklung hinsichtlich der Passantenfrequenz. Die zwischenzeitlich beantragte Insolvenz von Galeria Kaufhof stellt ein potenzielles Risiko dar. Veränderungen im Handel und dem Konsumverhalten müssen weiterhin aufmerksam beobachtet werden. Des Weiteren wird die voraussichtlich erfolgende e-Mobilitätswende einen hohen Investitionsbedarf erfordern. Die innerstädtische Wirtschaft ist künftig weiterhin auf eine gute und einfache Erreichbarkeit angewiesen.

Insgesamt zeigen die für die weitere Entwicklung aussagekräftigen Indikatoren zu Gewerbeimmobilien einen allenfalls leichten Abwärtstrend. Im Vergleich zu vielen anderen Städten in Deutschlands steht Konstanz relativ positiv da. Der Gewerbeimmobilienmarkt in Konstanz zeigt sich damit vergleichsweise stabil. Die Verfügbarkeit stark nachgefragter gewerblicher Flächen wie Baugrund und hochwertige Produktionsflächen muss weiterhin verbessert werden. Nur so kann die Stabilität auch mittel- und langfristig erhalten bleiben.

Zur Milderung des Flächenmangels erfolgte zum Oktober 2023 die Anstellung eines kommunalen Flächenmanagers zur Entwicklung von Potenzialflächen im Bestand. Mittel- bis langfristig ist die konsequente Umsetzung der Planungen für das Baugebiet Hafner, das Europaquartier an der Schänzlebrücke und eine gewerbliche Entwicklung am Verkehrslandeplatz erforderlich.

Eine Verstetigung der im Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 angelegten Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung der Konstanzer Wirtschaft mit einer ausreichenden Menge an gewerblich nutzbaren Flächen, bleibt eine langfristige, dauerhafte Aufgabe.

Kommunale Ausgaben, die darauf abzielen, diese Anstrengungen zu fördern, mögen den städtischen Haushalt vorübergehend in gewissem Umfang belasten, sollten jedoch gerade in krisenhaften Zeiten als Investitionen betrachtet werden, die für die Zukunftssicherung und Prosperität des künftigen Wirtschaftsstandorts Konstanz unerlässlich sind.

Abbildungen

Abbildung 1 DIW Konjunkturbarometer für den Zeitraum 2013 bis 2024 (Quelle: Fahrländer Partner AG).....	4
Abbildung 2 Veränderungen des Baupreisindex (p.a.) in Deutschland nach Nutzungsarten. (Quelle: Fahrländer Partner AG)	5
Abbildung 3 Veränderungen des Mietpreisindizes (p.a.) in Deutschland in unterschiedlichen Nutzungsklassen (Quelle: Fahrländer Partner AG)	5
Abbildung 4 Preiserwartungen bei Büromieten in Deutschland (Quelle: Fahrländer Partner AG)	6
Abbildung 5 Investments nach Immobiliensegmenten in Deutschland (Quelle: Fahrländer Partner AG).....	6
Abbildung 6 Bestand, Leerstand und Leerstandsquote Büroflächen in Konstanz (Quelle: bulwiengesa)	7
Abbildung 7 Anzahl der Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz.....	8
Abbildung 8 Herkunft der Anfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz.....	9
Abbildung 9 Entwicklung der Anzahl der Flächenanfragen nach Immobiliensegmenten an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz	9
Abbildung 10 Immobiliensegmente von allen laufenden Anfragen und von neuen Anfragen 2023 im Vergleich.....	10

Tabellen

Tabelle 1 Gemittelte Anzahl an unterjährig freien Immobilien in den drei Altstadt-Gebieten nach Jahr (Quelle: eigene Erhebung).....	13
Tabelle 2 Anzahl an Bauanträgen nach Stadtgebieten (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt)	13
Tabelle 3 Anzahl an Nutzungsänderungen betreffend Einzelhandel in der Innenstadt nach Jahr (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt).....	14
Tabelle 4 Anzahl an Nutzungsänderungen betreffend Gastronomie in der Innenstadt nach Jahr (Quelle: Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt).....	14