Stadt
Konstanz

GEWERBEFLÄCHEN-BERICHT 2024

IMPRESSUM:

Redaktion
Frederic Schneider, Wirtschaftsförderung

Satz, Layout + Druck
Stadt Konstanz | Hauptamt | Presse, Medien und Kommunikation

Titelbild
Achim Mende, Oktober 2018

Herausgeber
Stadt Konstanz
Wirtschaftsförderung
Bücklestraße 3e
78467 Konstanz

1. Auflage Juli 2025

Inhalt

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 4
2. Die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Konstanz 6
3. Situation und Entwicklungen in der Konstanzer Innenstadt 11
4. Fazit 14

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigte 2024 ein widersprüchliches Bild. Noch Mitte des Jahres erwarteten führende Wirtschaftsinstitute (ifo, DIW, Sachverständigenrat) ein leichtes Wirtschaftswachstum von 0,2 bis 0,4 %. Dieser vorsichtige Optimismus bewahrheitete sich nicht. Die Prognosen wurden im Lauf des zweiten Halbjahres nach unten korrigiert.

Bis zum Jahresende entwickelte sich das BIP mit -0,2 % schließlich im zweiten Jahr hintereinander leicht negativ:

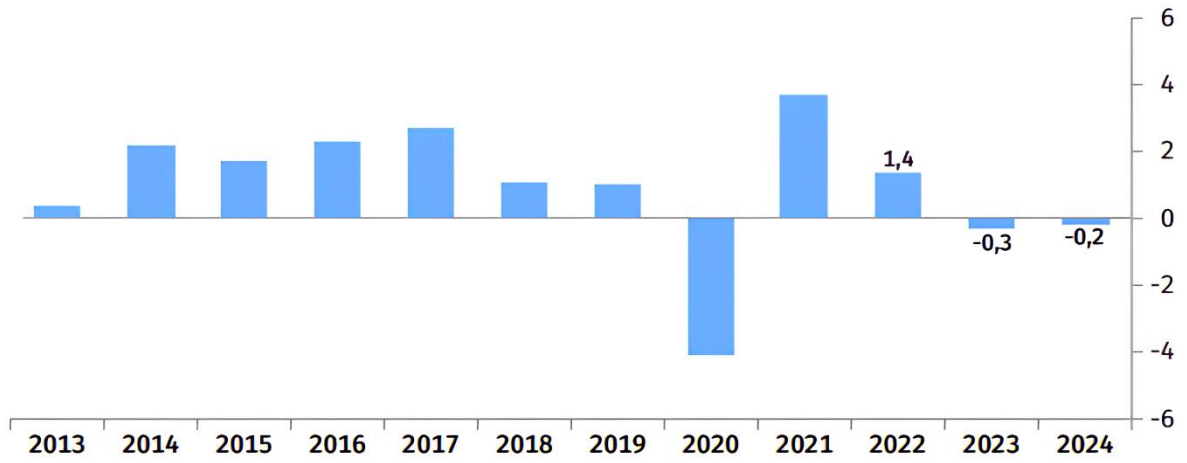

Abbildung 1: Wachstum der Wirtschaft (BIP) in Deutschland von 2013-2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt 2025)

Die ursprünglich höheren Erwartungen der Institute waren nicht unbegründet. Es gab durchaus Faktoren, die stärkende Impulse insbesondere für das individuelle Konsumverhalten hätten bewirken können.

Eine positive Entwicklung nahm die gemessene Inflation, die mit durchschnittlich 2,2 % deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (5,9 % in 2022 und 6,9 % in 2023) und nur leicht über dem Inflationsziel der EZB von 2,0 % lag.

Diesem Rückgang trug die EZB mit mehrfachen Reduzierungen des Leitzinses Rechnung: Nach einem Höchstwert von 4,5 % im September 2023 wurde er bis Dezember 2024 auf einen Wert von 3,15 % zurückgeführt. In vergleichbarer Größenordnung reduzierten sich die Zinsen für die Finanzierung von Investitionen und Konsum.

Für eine wachsende Konsumfreude gab es einen weiteren wichtigen Indikator: Aus großzügigen Tarifabschlüssen in mehreren Branchen ergaben sich für viele abhängig Beschäftigte reale Einkommenszuwächse. Die Löhne erreichten eine durchschnittliche Steigerung um real 3,1 % - das stärkste Wachstum seit 2008. Diese ergab sich aus einer durchschnittlichen Bruttolohnsteigerung von 5,4 % bei einer Inflationsrate von nur noch 2,2 %.

Reaktionen der Verbraucher

Trotz dieser positiven Indikatoren ging die Konsumstimmung weiter zurück: Einkommens- und Konjunkturerwartung der Verbraucher ließen in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres deutlich nach. Die Sparneigung blieb das Jahr über auf einem hohen Niveau.

Die Anschaffungsneigung stieg im Lauf des Jahres leicht an, blieb insgesamt aber eher niedrig. Die Gründe für dieses gesamtwirtschaftlich problematische Verhalten liegen auf der Hand: Die besonders wahrnehmbare Steigerung der Lebensmittelpreise erreichte im Drei-Jahres-Zeitraum seit 2021 erheblich spürbare 30 %, der Verbraucherpreisindex erhöhte sich in der gleichen Zeitspanne um knapp 20 %.

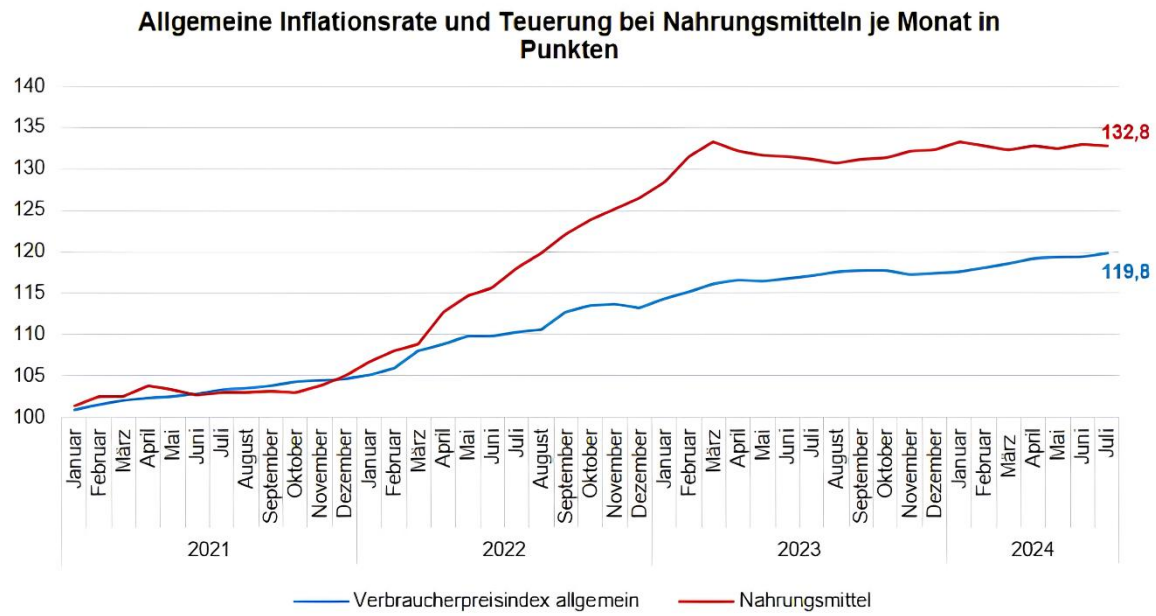

Abbildung 2: Allgemeine Inflationsrate und Teuerung bei Nahrungsmitteln je Monat in Punkten (Quelle: Statistisches Bundesamt 2025)

Auch die weiterhin hohen und tendenziell steigenden Energiekosten beeinflussten das Ausmaß der gefühlten Inflation nicht unerheblich.

Weitere Faktoren wie beispielsweise der weiter andauernde Ukrainekrieg und das vorzeitige Auseinanderbrechen der regierenden Dreier-Koalition im Bund Ende des Jahres haben das Vertrauen von Verbrauchern in zukünftige Stabilität und Verlässlichkeit nicht gestärkt.

Durch Sparbemühungen in Bund, Ländern und Kommunen blieben auch überzeugende Signale für eine höhere Konsum- oder Investitionsbereitschaft aus. Es ergab sich das Gesamtbild einer angeschlagenen deutschen Volkswirtschaft, die sich von den internationalen Krisen der Vorjahre schwerer erholt als die der meisten anderen europäischen Staaten. Dieser Eindruck wirkte sich insgesamt hemmend auf die Kaufkraft aus und verstärkte die Sparneigung. Auch hinsichtlich der Sparquote lag Deutschland im Vergleich mit anderen europäischen Staaten an der Spitze (im 3. Quartal 2024 betrug sie in Deutschland 20,46 % bei durchschnittlich 14,41 % in der EU).

Auswirkungen auf Unternehmen

Globale Unsicherheiten, heimische Konsumzurückhaltung und politische Unklarheiten wirken sich unvermeidlich auf die Geschäftserwartungen von Unternehmen aus. Anders als in den Krisenjahren 2020 (Covid-Pandemie) und 2022 (Ausbruch des Ukrainekriegs) zeigte sich in 2022 kein tiefer Pessimismus der Unternehmen, aber dennoch in der zweiten Jahreshälfte eine negative Tendenz.

Das Bild, das sich aus der Entwicklung des BIP, des Verbraucherverhaltens und der Geschäftserwartungen ergibt, zeigt eine Situation anhaltender wirtschaftlicher Stagnation. Positive Momente wie der Rückgang der Inflation und die Erhöhung der Durchschnittseinkommen geben angesichts der bestehenden politischen Unsicherheiten keine Impulse, die stark genug wären, um die noch immer spürbaren wirtschaftlichen Erschütterungen der Pandemie und der Ukrainekrise zu überwinden.

Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen entwickelte sich ähnlich wie die Konsumbereitschaft der Verbraucher und zeigte trotz gesunkener Zinsen und damit wieder günstigerer Finanzierungsmöglichkeiten keine Dynamik. Im Herbst 2024 teilte die Creditreform mit, dass „fast 30 Prozent [der Unternehmen] Umsatzverluste hinnehmen mussten. Besonders im Verarbeitenden Gewerbe und im Handel verschlechterte sich die Situation deutlich“.

Auswirkungen auf die Stadt Konstanz

Dieser allgemeinen Tendenz kann sich auch eine Stadt wie Konstanz nicht völlig entziehen. Sie genießt allerdings der Vorteil, dass mit dem Tourismus ein für die Stadt bedeutsamer Wirtschaftszweig der allgemeinen Konsumzurückhaltung nicht gänzlich unterworfen zu sein scheint: Bei den Gästeübernachtungen hat Konstanz 2024 mit 1.160.801 das zweite Jahr in Folge einen Rekordwerte erreicht und das vorherige noch einmal um 4,3 % übertroffen.

Misst man die Wertschöpfung nach Branchen nur auf Grundlage der direkten Gewerbesteuerbeträge, ergibt sich ein unvollständiges Bild, wenn es um die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus geht: Nach einer 2024 von der Wirtschaftsförderung durchgeführten Analyse nehmen Betriebe aus Hotellerie und Gastronomie unter den 100 größten Gewerbesteuerzahlern zusammengenommen nur den 9. Platz ein. Man darf jedoch nicht vergessen, dass 2023 eingeführte die Tourismus- und Klimaabgabe für zusätzliche kommunale Steuereinnahmen in Höhe von ca. 4 Mio. Euro sorgte. Dieser Umstand steigert die Bedeutung der Branche beträchtlich.

Gemäß der Konstanzer Hotelstrategie ist die Obergrenze beim Ausbau der Bettenzahl unter Berücksichtigung der noch im Bau befindlichen bzw. bald in den Bau gehenden Projekte im Bereich Stromeyersdorf und Europaquartier inzwischen erreicht. Das Steigerungspotenzial in insofern zugunsten eines verträglichen Tourismus begrenzt. Für eine ausgeprägte Krisenfestigkeit ist es ohnehin nicht ratsam, sich allzu einseitig auf den Tourismus zu verlassen. Nicht zuletzt die Corona-Krise hat vor Augen geführt, wie wichtig eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur ist.

2. Die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Konstanz

Von der Tourismusbranche abgesehen, spiegelt der Gewerbeimmobilienmarkt der Stadt Konstanz in gewissem Umfang die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wider. Die Differenzierung der verschiedenen Nutzungsarten gibt dabei detailliertere Einblicke.

Gesamtentwicklung hinsichtlich Nachfragen und Fertigstellungen

Die auch in Konstanz schwache wirtschaftliche Dynamik auf dem Immobilienmarkt hat sich im 2024 stark mindernd auf die Nachfrage ausgewirkt. Mit lediglich 67 Anfragen bei der städtischen Wirtschaftsförderung über alle Immobiliensegmente hinweg wurde 2024 ein neuer Tiefststand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2013 erreicht (vgl. Abb. 3).

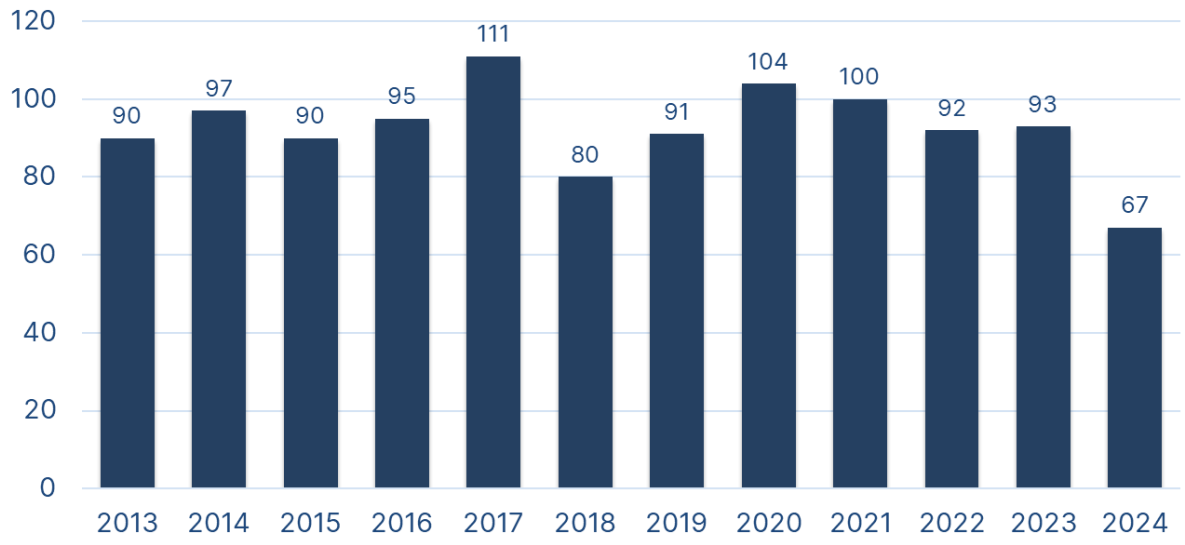

Abbildung 3: Anzahl der Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz (Quelle: eigene Erhebung)

Der größte absolute und prozentuale Rückgang zeigt sich bei Lager und Produktionsflächen mit 14 Anfragen, nachdem hier im Jahr 2023 noch 32 Anfragen zu verzeichnen waren (vgl. Abb. 4).

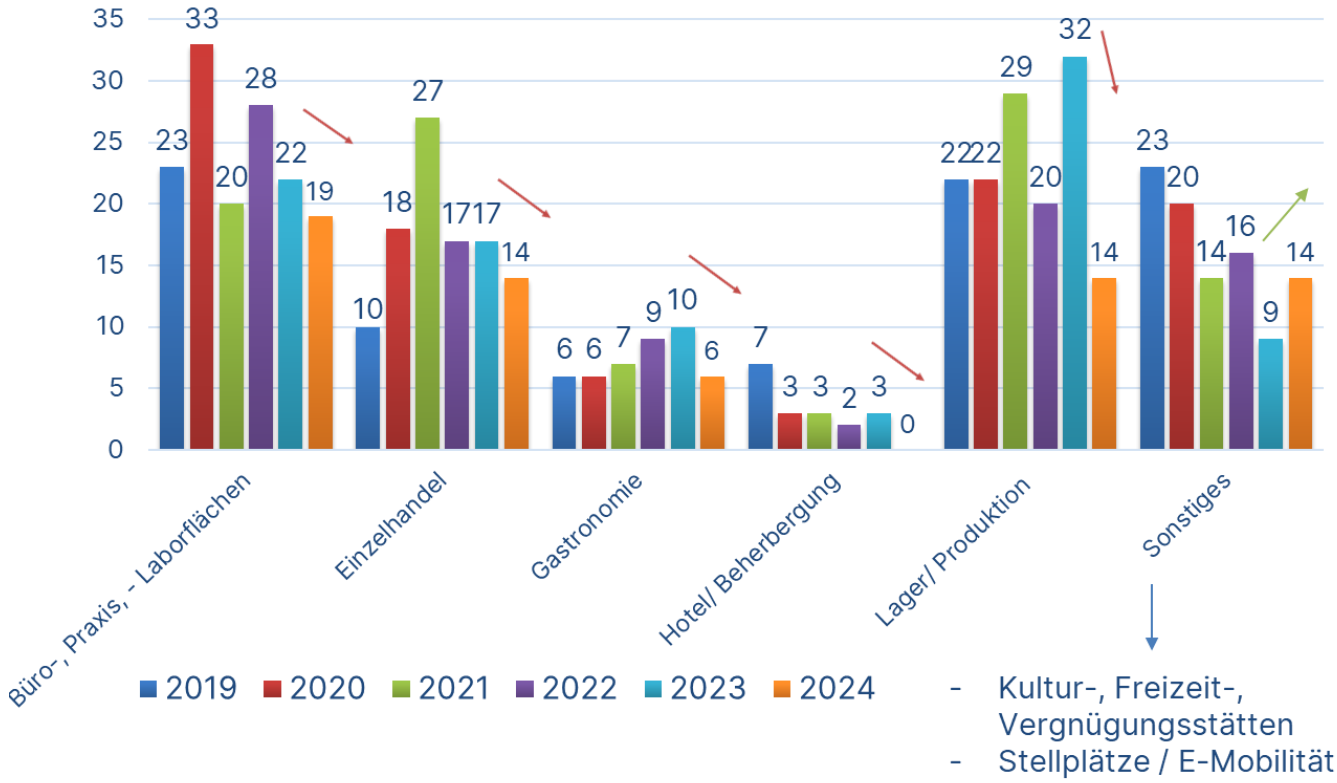

Abbildung 4: Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz nach Immobiliensegmenten von 2019 – 2024 (Quelle: eigene Erhebung)

Für diesen starken Rückgang dürften drei Faktoren maßgeblich sein:

- die oben dargestellte schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit Investitionszurückhaltung im kostenintensiven Baubereich,
- die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen in Konstanz,
- das hohe Preisniveau sowohl bei Grundstücken als auch Mietflächen.

Auch wenn die geringe Zahl der Anfragen generalisierende Aussagen nicht zulässt, fällt doch auf, dass es sich bei immerhin der Hälfte 14 Anfragen um Kaufgesuche handelt.

Für die Entwicklung in den Immobiliensegmenten im Jahr 2024 sind entsprechende Markteinschätzungen und Entscheidungen aus den Vorjahren maßgeblich. Bauliche Aktivitäten treten aufgrund des erforderlichen zeitlichen Vorlaufs für Planung und Genehmigung sowie Finanzierung und Vergabe nach der Konzeptionsphase erst mit deutlicher Verzögerung in Erscheinung. Deshalb wirkten sich die tiefen Krisen der vorangegangenen Jahre auch 2024 am Bausektor noch immer spürbar aus.

Hierbei zeigen sich in Konstanz aus nachvollziehbaren Gründen divergierende Tendenzen bei der Fertigstellung von Immobilien im Hotel und Gastgewerbe einerseits und sonstigen Gewerbeimmobilien einschließlich Büro- und Praxisflächen andererseits.

Büroimmobilien

Die Stagnation im Bereich der Büronachfrage, die schon im Gewerbeflächenbericht 2023 konstatiert wurde, hat sich weiter verstärkt. Nach Einschätzung namhafter Konstanzer Projektentwickler sind „Modelle wie Coworking, Desk-Sharing und nicht zuletzt die Beschäftigung aus dem Home-Office nicht als kurzfristiger Trend, sondern als eine langfristige Entwicklung zu sehen“. Der Mangel an Nachfrage nach Büroflächen wirkt sich inzwischen dahingehend aus, dass in Konstanz einzelne Neubauprojekte unterschiedlicher Größenordnung verzögert, auf unbestimmte Zeit verschoben oder ganz aufgegeben werden. Dies ist bei einer ohnehin niedrigen Zahl gewerblicher Bauprojekte besonders problematisch. Zudem ist die Zurückhaltung von Investoren, Bauprojekte in Angriff zu nehmen, solange nicht ein oder mehrere Ankermieter gefunden sind, inzwischen

stark ausgeprägt. Aufgrund der höheren Bauzinsen wirkt sich Leerstand nach Fertigstellung wirtschaftlich schwerwiegender aus als in der bis 2022 herrschenden extremen Niedrigzinsphase. Diese Tendenz trägt dazu bei, dass neue Flächen erst später zur Verfügung stehen, als es technisch gesehen möglich wäre. Dies betrifft auch andere Nutzungsarten wie etwa Produktionsflächen.

Mit Stand 15. März 2025 stehen laut Wirtschaftsflächenkataster der Wirtschaftsförderung im Stadtgebiet 55 Einheiten an freistehenden Büro- und Laborflächen mit einer Gesamtfläche von 26.249 m^2 zur Vermietung zur Verfügung. Positiv kann die Tatsache gesehen werden, dass mit 8 neuen Flächenangeboten über 3.305 m^2 der Flächenzuwachs gegenüber dem Vorjahr 2023 mit 8.933 m^2 deutlich geringer ausfällt. Hierbei muss bedacht werden, dass gleichfalls die Nachfrage (bei der Wirtschaftsförderung) mit 19 versus 22 Anfragen ebenfalls um 14% gesunken ist – ein neuer Tiefstand seit dem Jahr 2019. Trotz dieser auf den ersten Blick hohen Anzahl an freistehenden Flächen ist das Angebot an Büroeinheiten über 1000 m^2 und für kleine Flächen bis 40 m^2 (Einzel- und Zweierbüros), also für den Bedarf sehr großer und sehr kleiner Unternehmen recht begrenzt.

Produktions-, Lager- und Logistikflächen

Im Bereich der Produktionsflächen ist der Mangel an verfügbaren Flächen – trotz eines starken Nachfragerückgangs - nach wie vor mit 62 suchenden Unternehmen am größten, sodass aktive Anstrengungen nötig sind, um Unternehmen in der Stadt zu halten oder gar von außerhalb in Konstanz anzusiedeln.

Wichtig ist hierbei zu betonen, dass sich die Nachfrage über die unterschiedlichsten Branchen der Konstanzer Wirtschaft erstreckt: von Handwerk und Hausmeisterdiensten über langjährig ansässige mittelständische, industriell geprägte Betriebe bis hin zu Hightech-Unternehmen aus den Bereichen regenerative Energien, Robotik, Pharma und Maschinenbau. Entsprechende Flächen werden nicht selten in Ergänzung zu vorhandenen Büroflächen zwingend für notwendige Erweiterungen benötigt.

Zwei Beispiele dafür, wie diese Herausforderungen 2024 erfolgreich bewältigt werden konnten, seien an dieser Stelle angeführt:

- Die Niederlassung eines weltweit tätigen, aus dem asiatischen Raum stammenden Pharmaunternehmens konnte in einem der wenigen Gebäudekomplexe mit passender Laborausstattung erfolgreich angesiedelt werden. Hier soll zunächst vor allem Grundlagenforschung betrieben werden. Wenn es aufgrund der hohen Entwicklungskosten in dieser Branche auch einige Jahre dauern wird, bis die Neuansiedlung entsprechende Wertschöpfung für den Standort generiert, ist es schon jetzt ein Gewinn für die Stadt, dass mit der Ansiedlung etwa 10 hochqualifizierte Arbeitsplätze neu geschaffen wurden. Für die Konzernspitze soll zudem bereits nach wenigen Monaten ein Investitionsprojekt für Konstanz ausgearbeitet werden. Die Wirtschaftsförderung steht mit den Standortverantwortlichen in engem Kontakt.
- Ein erfolgreiches Konstanzer Start-up aus dem Tech-Bereich drohte abzuwandern, weil es einen strategischen Partner und Investor gefunden hat, der an einem anderen Standort in der Bodenseeregion seinen Sitz hat. Es ist der Wirtschaftsförderung gelungen, eine moderne Montagehalle für die weitere Entwicklung zukunftsträchtiger Agrar-Technologie zu vermitteln und das Unternehmen damit in Konstanz zu halten. Dieser Fall demonstriert zugleich den Erfolg des städtischen Gründungszentrums farm, wo das Start-up von den Gründenden zuvor über mehrere Jahre unter guten Bedingungen aufgebaut werden konnte. Dort hat das Unternehmen freie Räume hinterlassen, die kurzfristig nicht komplett neu vermietet werden konnten. Wichtiger erscheint jedoch, dass ein Unternehmen aus dem Bereich der Zukunftstechnologien nach dem erfolgreichen Start mit aktiver Unterstützung der Stadt auch nach der Gründungsphase in Konstanz verbleibt. Darin liegen Zweck und Ziel der städtischen Gründungsförderung.

Unternehmen aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe benötigen in vielen Fällen verhältnismäßig viel Platz und belasten häufiger die Umgebung mit Emissionen verschiedener Art. Deshalb sind solchen Nutzungen für die in Konstanz gegebenen räumlichen Verhält-nissen nicht prädestiniert. Während industrielle Produktion in der Stadt keine maßgebliche Rolle spielt, sind Handwerksbetriebe verschiedener Größenordnung für die Versorgung und das Wirtschaftsgefüge der Stadt als Basiswirtschaft unverzichtbar. In diesem Zweig des produzierenden Gewerbes ist der Mangel an geeigneten Flächen besonders spürbar. Es gibt Betriebe, die seit langen unter unzureichenden räumlichen Bedingungen arbeiten müssen und trotz intensiver Bemühungen keine geeigneteren Flächen finden.

Ähnlich ist der Bedarf nach Logistik- und Lagerflächen nicht nur bundesweit, sondern auch in Konstanz weiterhin hoch, wobei Grundstücksmangel und hohes Bodenpreisniveau für großflächige Neuansiedlungen von Logistikunternehmen keine Spielräume lassen. Dies gilt insbesondere, wenn auf großen Flächen nur wenige neue Arbeitsplätze entstehen.

Gewerbliche Baugrundstücke

Es ist allgemein bekannt, dass Konstanz einen empfindlichen Mangel an gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen aufweist. Nicht umsonst ist mit der Entwicklung des Gebiets Hafner die Hoffnung verbunden, nicht nur beim Wohnungsbau, sondern auch bei Gewerbeflächen mittelfristig eine Entspannung des Marktes zu erreichen.

Es bleibt aber ebenso zu konstatieren, dass in Konstanz ein teilweise großzügiger Umgang mit Flächen herrscht. So summiert sich nach einer Erhebung der Wirtschaftsförderung (rein rechnerisch) z.B. das brachliegende Potenzial von 20 exemplarisch ausgewählten Grundstücken im Gebiet Unterlohn (rund ein Fünftel der vorhandenen Grundstücke) auf über 80.000 m² Geschossfläche. Einen solchen Umgang mit dem knappen Gut Bauland kann sich Konstanz eigentlich nicht leisten.

Natürlich ist es das Recht einer jeden Eigentümerin und eines jeden Eigentümers frei darüber zu entscheiden, ob und in welchem Umfang das Eigentum genutzt wird. Es wäre aber wünschenswert, den Gedanken zu verbreiten, dass nicht oder nur unzureichend genutzte Gewerbegrundstücke nicht nur das eigene, private Vermögen unnötig schmälern, sondern auch gesamtgesellschaftliche Opportunitätskosten in Gestalt fehlender Steuereinnahmen und Arbeitsplätze nach sich ziehen. Zudem verursachen sie einen größeren Flächenverbrauch. Der teilweise vom Land geförderte Kommunale Flächenmanager der Wirtschaftsförderung arbeitet daran, mit Eigentümerinnen und Eigentümern ins Gespräch zu kommen, um die wirtschaftlichen Chancen einer effektiveren Nutzung des vorhandenen Grund und Bodens aufzuzeigen. Eine solche wird im Übrigen auch im Bundesbaugesetz ausdrücklich verlangt.

Problematisch sind ebenfalls die qualitativen Unterschiede der Gewerbegebiete, die dafür sorgen, dass etwa Stromeyersdorf hinsichtlich des Gewerbesteueraufkommens pro Quadratmeter um ein Vielfaches produktiver ist als das Unter- oder Oberlohn. Ziel muss es also sein, nicht nur die flächenmäßige Unternutzung, sondern auch die bauliche Qualität sowie Infrastruktur und Aufenthaltsqualität in diesen Gebieten nach und nach zu erhöhen.

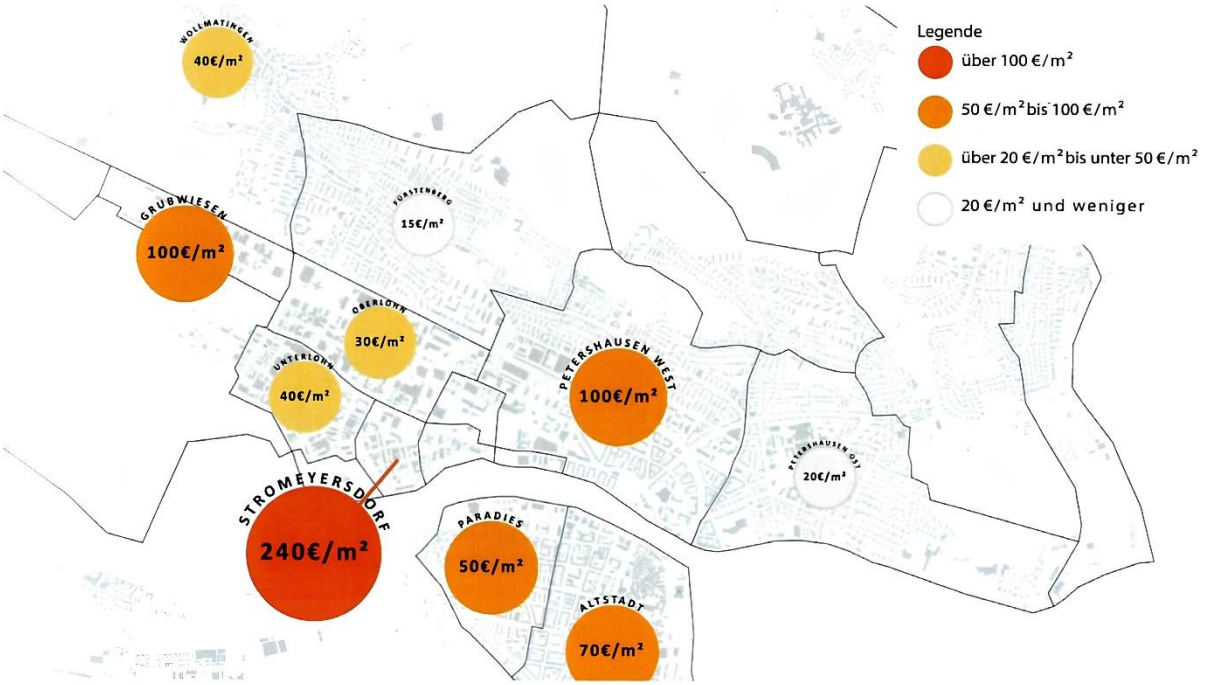

Abbildung 5: Flächenproduktivitäten in wirtschaftlich geprägten Stadtteilen anhand der Gewerbesteuer (in €/m²) (Quelle: eigene Erhebung)

Gewerbliche Projekte und Genehmigungen

Neue Genehmigungen für gewerbliche Neubauten in größerem Maßstab wurden 2024 bei der Stadt Konstanz nicht beantragt. Es erfolgten auch keine größeren Baufertigstellungen für gewerbliche Neubauten, die neu bezogen worden wären, sodass es im Bestand zu keinen größeren Veränderungen kam.
Erwähnenswert ist der Gemeinderatsbeschluss über den Bebauungsplan „Bücklepark“ vom April 2024. Nach dem Unterlohn handelt es sich um das zweite Gebiet in Konstanz, das die neu geschaffene Nutzungsart „Urbanes Gebiet“ vorsieht. Dieses ermöglicht eine höhere bauliche Dichte und eine flexiblere Nutzungsmischung zur Gestaltung eines urbanen Quartiers. Damit kommt Konstanz eine Vorreiterrolle zu.

Die beginnende Bautätigkeit an der Bücklestraße betrifft vorerst nur den Wohnungsbau, während gewerbliche Nutzungen – u.a. das städtische Gründungszentrum farm – schon seit einigen Jahren in den sanierten Bestandsgebäuden angesiedelt sind. Zu erwarten ist, dass sich die Attraktivität dieses ehemaligen Industrieareals mit fortschreitender zusätzlicher Bebauung auch für die gewerbliche Nutzung erhöhen und weitere gewerbliche Folgeinvestitionen nach sich ziehen wird.

Im September erfolgte die Grundsteinlegung für das Asisi-Panorama bzw. Panorama Konstanz das im laufenden Jahr fertiggestellt werden soll. Es ist stellt einen Meilenstein für die weitere Entwicklung des Tourismus in Konstanz dar:

- Als Schlechtwetter-Freizeitziel wird das Panorama den Tourismus auch außerhalb der Hauptsaison befördern.
- Wie der Erfolg der bereits realisierten Panoramen in anderen Städten zeigt, geht von einer neuen, deutschlandweit wahrgenommenen Attraktion ein spürbarer wirtschaftlicher Impuls für die Destination insgesamt aus. Bei den erwarteten bis zu 200.000 Besucher jährlich werden Ticketverkäufe und erhöhte Ausgaben der Touristen positive Auswirkungen auf die Gewerbesteuereinnahmen hinterlassen.
- Mit dem 50 Meter hohen Rundbau in Holzbauweise wird Konstanz nicht nur eine neue Landmarke am Rheinufer setzen und die Zufahrt zur Stadt optisch aufwerten, sondern auch seinen Ruf als innovative, klimaorientierte Gemeinde weiter stärken.

- Zusammen mit dem gemischt genutzten, in Planaufstellung befindlichen Europa-Quartier gewinnt die Stadt ein modernes und attraktives Gebiet in innenstadtnaher Randlage und eine städtebauliches Alleinstellungsmerkmal mit Strahlkraft weit über den Bodensee hinaus.

Projekte dieser Größenordnung sind eine Chance, um Konstanz bei stärker werdenden wirtschaftlichen Unsicherheiten krisenfest aufzustellen.

Genehmigungsrechtlich auffallend waren gesamtstädtisch mehrfache Anfragen zur Möglichkeit, Warenautomaten aufzustellen oder Ladenlokale für reine oder überwiegende Self-Service-Angebote einzurichten.

Der Mangel an verfügbarem Personal, aber auch hohe Personalkosten gepaart mit der zunehmenden Digitalisierung bei Bedienungs- und Bezahlsystemen sowie ein verändertes Freizeit- und Verbraucherverhalten spielen hierfür eine wesentliche Rolle. Bislang handelt es sich um Einzelfälle. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in absehbarer Zukunft eine Diskussion darüber geführt werden muss, welche Position die Stadt zu solchen Formen des Warenverkaufs einnimmt und ob zusätzliche Regelungen auf kommunaler Ebene erforderlich werden könnten.

3. Situation und Entwicklungen in der Konstanzer Innenstadt

Die linksrheinisch gelegene historische Altstadt mit ihrer Vielzahl an Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben, Kulturstätten sowie Tourismus-Attraktionen prägte auch im Jahr 2024 stark die öffentliche Wahrnehmung des Wirtschaftsstandorts Konstanz. Themen wie der Großbrand in der Zollernstraße, die Situation von Karstadt sowie der Straßenumbau mit der Großbaustelle am Bahnhofsplatz standen dabei verstärkt im Fokus. Die mit diesen drei Themen verbundenen Sorgen und Bedenken haben sich inzwischen zum großen Teil aufgelöst:

- Für das Hofgebäude des in Wiederherstellung befindlichen Gebäudes in der Zollernstraße liegen attraktive Neubaupläne vor; im Hauptgebäude erfährt aktuell eine attraktive Zwischennutzung als Raum für eine Kunstausstellung der Crescere Stiftung Bodensee.
- Das Konstanzer Warenhaus besteht nach der Insolvenz des Galeria Karstadt Kaufhof Konzerns weiter fort, und die neuen Eigentümer des Unternehmens haben erste positive Zahlen veröffentlicht.
- Die umfangreichen Baumaßnahmen am Bahnhofsplatz bringen einige Einschränkungen für dort ansässige Unternehmen mit sich, schreiten jedoch planmäßig voran und werden das Erscheinungsbild nachhaltig verbessern.

Frequenzmessungen

Innerstädtische Frequenzmessungen sind ein wichtiger Indikator, um Aussagen über die Vitalität und Attraktivität von innerstädtischen Gebieten zu treffen. Sie unterstützen das frühzeitige Erkennen von Fehlentwicklungen, woraus sich Maßnahmen zur Erhaltung und Erhöhung der Attraktivität von Innenstädten ableiten lassen. Wie in den Vorjahren 2022 und 2023 erfolgte auch 2024 an zwei zentralen Stellen der Hussen- und Rosgartenstraße eine dauerhafte Zählung der Passantenfrequenz.

Nach einer Steigerung von rund 4 % im Vorjahr erfolgte 2024 ein leichter Rückgang der Passantenfrequenz um 0,43 % in der Hussenstraße, sowie um 2,22 % in der näher zur Baustelle Bahnhofsplatz gelegenen Rosgartenstraße.

	2022	2023	2024	+/- 2023-24
Hussenstraße	4.503.005	4.688.024	4.666.610	- 0,43 %
Rosgartenstraße	3.180.135	3.309.205	3.234.462	- 2,22 %
Gesamt	7.683.140	7.997.229	7.901.072	- 1,17 %

Tabelle 1: Jährliche Passantenfrequenzen in der Hussenstraße und Rosgartenstraße von 2022 bis 2024 (Quelle: eigene Erhebung)

Eine bundesweite Untersuchung in 112 deutschen (zumeist Groß-) Städten an 322 Standorten weist in Summe für das Jahr 2024 eine leichte Steigerung von 1,5 % auf.

Eine objektive Bewertung des Konstanzer Ergebnisses ist schwierig, da sich beispielsweise die Erreichbarkeit der Innenstadt durch die im gesamten Jahr 2024 vorhandene Großbaustelle Bahnhofsplatz verändert hat. Baustellenbedingt hätte auch mit einem höheren Rückgang gerechnet werden können. Erst künftige Werte nach Abschluss der Bauarbeiten im Jahr 2025 dürften hier für eine höhere Aussagekraft sorgen.

Es bleibt festzuhalten, dass die Besucherfrequenz über das Gesamtjahr 2024 weiterhin als stabil und sehr hoch einzuschätzen ist. Auf eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit unterstützenden Verkehrslenkungen ist auch künftig hoher Wert zu legen. Der Erhalt und ggfs. die Neuansiedlung von zusätzlichen Magnetbetrieben und eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, ergänzt durch attraktive Events und Veranstaltungen wie beispielsweise den grenzüberschreitenden Flohmarkt und verkaufsoffene Sonntage mit attraktivem Rahmenprogramm sind weiterhin wichtig. Aufgrund der aktuellen Kaufzurückhaltung und dem sich verändernden Einkaufsverhalten mit dem digitalen „Einkauf aus dem Wohnzimmer“ sind solche Attraktionen für Handel und Gastronomie zunehmend wichtig.

Einkaufsverhalten und Tourismus

Für den wirtschaftlichen Erfolg von Innenstädten sind neben der Frequenzmessung noch weitere Faktoren wie Erreichbarkeit, Kaufkraft, Mieten und Konsumverhalten/-stimmung mit maßgeblich.

Anhand branchenüblicher Kennzahlen wie Kaufkraft und Einzelhandelszentralität lässt sich ablesen, in welchem Umfang der Bevölkerung Geld für Einkäufe zur Verfügung steht. Die Einzelhandelszentralität bestimmt den Kaufkraftzufluss oder -abfluss und ist ein Indikator für die Attraktivität von Konstanz als Einzelhandelsstandort.

In den letzten Jahren ist die Kaufkraft der Bevölkerung in Konstanz nahezu beständig gewachsen und erreichte zuletzt für das Jahr 2023 einen guten Wert von 2.436 Mio. EUR (Quelle: GFK).

Die Zentralität ist als wichtiges Maß für die Attraktivität von Konstanz im Handel seit 2022 leicht angestiegen und lag im Jahr 2024 bei einem überdurchschnittlichen Wert von 137,5 (Quelle: GFK). Dies ist bemerkenswert, da bei dem sich verändernden Verbraucherverhalten mit einer zunehmenden Hinwendung zum Online-Handel, gepaart mit der derzeitigen wirtschaftlichen Situation eher von einem Rückgang auszugehen war. Ähnlich bewegt sich auch der Einzelhandelsumsatz für das Jahr 2024 in Konstanz mit 660,5 Mio. EUR (Quelle: GFK) weiterhin auf hohem Niveau. Neben der hohen Kaufkraft und der Nähe zur Schweiz tragen hierzu auch die angestiegenen Übernachtungszahlen bei. Diese Tendenz dürfte sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, da in den kommenden Monaten noch weitere Bettenkapazitäten auf den Markt kommen werden (Reichenaustraße) und weitere neue Attraktionen und Besuchsziele wie beispielweise das vorgenannte Konstanz Panorama fertiggestellt werden. Ergänzend werden durch neue Projekte im Gesundheitstourismus wie zum Beispiel am Büdingenpark neue Besuchs- und Gästegruppen für Konstanz erschlossen. Ein wesentliches Ziel ist dabei eine sich verstärkende Hinwendung zum qualitätsorientiertem und zunehmend ganzjährigem Tourismus.

Flächenmanagement Innenstadt

Über regelmäßige Begehungen, Kontakte zu Eigentümerinnen und -Eigentümern, Mietenden und Betrieben in der Innenstadt erhält die Wirtschaftsförderung einen tiefgehenden Einblick in den Flächenbesatz, der durch Kennzahlen nur in Teilen abgebildet werden kann. Auch 2024 fanden keine grundlegenden Veränderungen im Ladenbesatz statt. Das Erscheinungsbild der Läden in der Konstanzer Altstadt ist weiterhin recht stabil. Im Gegensatz zu vielen Städten und Großstädten in Deutschland prägen freistehende Läden oder gar längere Straßenzüge mit leerstehenden Ladenobjekten und Warenhäusern in Konstanz nicht das Erscheinungsbild. Die allgemein in Deutschland stagnierende Wirtschaftslage hinterlässt für den Flächenbesatz in Konstanz bislang

keine negativen Auswirkungen. Der unterbrechungsfreie Weiterbetrieb bei Karstadt und die weiterhin sehr positive Situation im Lago-Center, das durch Umbauten und Ladenveränderungen stets am Puls der Zeit neue Trends erfolgreich setzt, tragen dazu bei, die hohe Attraktivität von Konstanz zu erhalten.

Dementsprechend wurden bei der jüngsten Begehung der Innenstadt durch die Wirtschaftsförderung im März/Februar 2025 keine maßgeblichen Veränderungen bei der Anzahl freier Ladenflächen erfasst. Die Situation ist trotz Krisensituationen in zahlreichen anderen Städten in Konstanz weiterhin von einer hohen Stabilität und Resilienz geprägt.

Teilbereich	2022	2023	2024	2025
Innenstadt	13	12	10	8
Niederburg	2	1	0	0
Stadelhofen	4	6	6	5

Tabelle 2: Freistehende Einzelhandelsimmobilien im Stadtteil Altstadt von 2022 - 2025 (Quelle: eigene Erhebung)

Trotz dieses erfreulichen Ergebnisses darf Stillstand und fehlendes Handeln bei der weiteren Entwicklung der Innenstadt keine Alternative darstellen. Die sich immer schneller verändernden Rahmenbedingungen erfordern weiterhin intensive Anstrengungen und Anpassungen, die nur gemeinsam mit den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Akteuren gelöst werden können. Dazu zählen u.a. folgende Themen:

- Die Beibehaltung der sehr guten Erreichbarkeit der Konstanzer Innenstadt. Eine Verlagerung von Stellplätzen in den rechtsrheinischen Teil darf nicht zulasten der Frequenz der Innenstadt gehen.
- Unabhängig von der Frequenz ist die Erlebnisqualität der Innenstadt zu erhalten und zu steigern. Eine hohe Wertschöpfung für die Innenstadt kann nicht dauerhaft durch Massentourismus erzielt werden. Konstanz muss sich künftig auf seine Qualitäten und Stärken besinnen.
- Die hohe Qualität des lokalen und häufig noch inhabergeführten Handels und der Gastronomie ist zu erhalten. Dazu zählen trotz Konkurrenz durch den Online-Handel weiterhin persönliche Beratung, hohe Serviceorientierung und Kundenbindung.
- Ein einheitliches geschlossenes Auftreten nach außen mit gezielter gemeinsamer Standortvermarktung statt beliebiger Vielfalt ist weiterhin erforderlich. Konstanz steht hier direkt im Konkurrenzkampf mit anderen Städten im deutsch-schweizerischen Grenzraum.

Öffentlicher Raum

Von Seiten der Stadt Konstanz kommt dem öffentlichen Raum mit seinen Straßen, Wegen, Gassen und Plätzen samt der vorhandenen Infrastruktur eine hohe Bedeutung zu. Ein attraktiver öffentlicher Raum mit Erlebnisangeboten sichert die Qualität und ist ein wichtiger Faktor für nachhaltiges und erfolgreiches Wirtschaften. In Zeiten knapper öffentlicher Kassen stellt sich die Frage, ob Kommunen bzw. öffentliche Gelder von Bund und Land auch künftig weiterhin in der Lage sind, die hohe Qualität des Öffentlichen Raumes in einer sich immer schneller verändernden Welt zu erhalten oder gar zu steigern.

Dabei sind die Ansprüche hinsichtlich Sicherheit, Kriminalität und Erscheinungsbild in den letzten Jahren angestiegen. Gleichzeitig gilt es, die negativen Begleiterscheinungen des Klimawandels wie Überschwemmungen, Dürren und Überhitzungen durch entsprechende Maßnahmen zum Klima- und Katastrophenschutz zu begrenzen. Neue Formen der Mobilität wie elektrisches und autonomes Fahren treten in Konkurrenz zu den klassischen Formen der Mobilität. Damit ist das System Innenstadt vielfältiger und komplexer geworden.

Mit der Teilnahme von Konstanz am Bundesprogramm „Smart Green City“ werden nun konkrete Lösungsansätze für diese verschiedensten Fragestellungen und Herausforderungen erprobt. Die gesammelten Ergebnisse sollten genutzt werden, um mit allen privaten und öffentlichen Akteuren gemeinsam nach Antworten zu suchen und Schwerpunkte zu setzten, damit das Gesamtsystem der Innenstadt in seinen Facetten erhalten bleibt.

Seit dem Mai 2023 konzentrierten sich die nach außen direkt erkennbaren Maßnahmen der Stadt Konstanz in der Innenstadt besonders auf die Baustelle Bahnhofsplatz als ein zentraler Teil des beschlossenen C-Konzeptes. Dieser Bereich stellt für die lokale Bevölkerung und zahlreiche Gäste, die per Bahn, Bus, Rad, Katamaran und Schiff in die Konstanzer Innenstadt gelangen die Visitenkarte der Stadt dar. Ein ansprechendes Umfeld und Erscheinungsbild wird sich auch auf angrenzende Gebiete wie beispielsweise die Marktstätte positiv auswirken. Des Weiteren ist aufgrund zahlreicher Erfahrungen in anderen Städten davon auszugehen, dass öffentliche Investitionen zumindest mittel- bis langfristig private Folgeinvestitionen im Umfeld nach sich ziehen werden, wenn seitens der Eigentümer ausreichendes Kapital vorhanden ist.

Als nächster wichtiger Schritt werden das geplante Fahrradparkhaus samt neuer Ladenzeile das Stadtbild in diesem Bereich positiv verändern. In Summe ist bei gleichbleibender wirtschaftlicher Entwicklung davon auszugehen, dass Handel, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe von diesen Maßnahmen profitieren werden, auch wenn es aktuell baustellenbedingt zu den unterschiedlichsten Einschränkungen für die vor Ort Betroffenen kommt.

4. Fazit

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren 2024 in der zweiten Jahreshälfte problematischer als zu Jahresanfang von den anerkannten Wirtschaftsinstituten prognostiziert. Vor dem Hintergrund einer zwei Jahre in Folge sinkenden Wirtschaftsleistung in Deutschland ist die fehlende Dynamik am Markt für Gewerbeimmobilien nicht überraschend. Eine Abwärtstendenz bei der Grundstücksnachfrage ist klar erkennbar. Besorgniserregend ist sie jedoch nicht, solange sich die Zahl der Leerstände nicht signifikant erhöht. Die bestehenden Leerstände betreffen im Wesentlichen das Segment der Büroimmobilien, was sich wenigstens teilweise mit einem Wandel der Arbeitskultur und den Möglichkeiten digitaler Kommunikation erklären lässt. In anderen Bereichen, insbesondere für Lager und Produktion, sind Flächen nach wie vor knapp. Das Gleiche gilt für Büroflächen in Verbindung mit kleineren Lagerflächen und anderen gemischten Bedarf von begrenztem Umfang, der auf die individuellen Anforderungen der Unternehmen zugeschnitten sein muss.

Das Wachstum im Bereich des Tourismus fängt die ökonomischen Folgen der stagnierenden Wirtschaftsentwicklung teilweise auf und ist mitursächlich dafür, dass sich Konstanz in einer Situation wirtschaftlicher Stabilität befindet, die zurzeit zwar keine Dynamik, aber auch keine ernsthaften Krisensymptome aufweist. Einige groß angelegte Bauprojekte befinden sich noch im Entwicklungs-, Planungs- oder Baustadium und werden ihr Potenzial erst in der näheren Zukunft entfalten können: Die Umgestaltung des Bahnhofsbereichs, das künftige Europaviertel und der Hafner werden nicht nur das Bild der Stadt Konstanz, sondern auch seine wirtschaftlichen Grundlagen positiv beeinflussen.

Der Tourismus und die Schweizer Kundschaft tragen dazu bei, dass in der Innenstadt keine größeren Leerstände zu verzeichnen sind und freiwerdende Laden- oder Gastronomieflächen in den meisten Fällen zügig nachvermietet werden können. Es zeigt sich an dieser Stelle auch die Wirkung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Konstanz, dessen Ziel nicht zuletzt darin besteht, die Angebotsstruktur und Attraktivität der Innenstadt zu bewahren.

Neben der Innenstadt bildet der Stadtteil Industriegebiet und hier im Besonderen der Unterlohn einen weiteren Schwerpunkt des kommunalen Flächenmanagements. Angesichts der Größe des Gebiets und der Tatsache, dass sich so gut wie alle Grundstücke in privater Hand befinden, handelt es sich um eine Aufgabe, die konsequente Arbeit und einige Geduld erfordert. Langfristiges Ziel ist die Transformation des Unterlohns in ein städtebaulich optimiertes, zeitgemäßes und nachhaltiges Quartier.

Insgesamt ist die Situation in Konstanz von Stabilität in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die Bereitstellung von Flächen sowohl in der Außen- als auch in der Innenentwicklung bleibt gleichwohl eine zentrale Aufgabe, um künftiges Wachstum als Grundlage für einen langfristig solide finanzierten Haushalt zu gewährleisten.

Abbildungen

Abbildung 1: Wachstum der Wirtschaft (BIP) in Deutschland von 2013-2024 4

Abbildung 2: Allgemeine Inflationsrate und Teuerung bei Nahrungsmitteln je Monat in Punkten 5

Abbildung 3: Anzahl der Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz 6

Abbildung 4: Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Konstanz nach Immobiliensegmenten von 2019 – 2024 7

Abbildung 5: Flächenproduktivitäten in wirtschaftlich geprägten Stadtteilen anhand der Gewerbesteuer (in €/m^2).....10

Tabellen

Tabelle 1: Jährliche Passantenfrequenzen in der Hussenstraße und Rosgartenstraße von 2022 bis 2024 11

Tabelle 2: Freistehende Einzelhandelsimmobilien im Stadtteil Altstadt von 2022 - 2025.....13