



Stadt Konstanz
Amt für Digitalisierung
und IT

Zensus 2022

Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung in Konstanz

Statistik Bericht • 3 / 2025



Impressum

Statistik Bericht • 3 / 2025

Zensus 2022 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung in Konstanz

Juni 2025

Stadt Konstanz – Amt für Digitalisierung und IT
Datenmanagement und Statistik
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Berichterstellung: Meryem Kilicioglu
Redaktion: Andreas Schneck, Monika Köhler

Ansprechpartner: Andreas Schneck
E-Mail: andreas.schneck@konstanz.de
Telefon: +49 7531 900-2247
Homepage: www.statistik.konstanz.de

Datenbasis: Statistisches Bundesamt – Zensus 2022

Titelbild: Achim Mende

Inhaltsverzeichnis

1	Gebäude mit Wohnraum.....	4
1.1	Wohngebäude (ohne Wohnheime)	7
1.2	Wohnheime.....	7
1.3	Sonstige Gebäude mit Wohnraum	9
2	Wohnungsgröße.....	10
3	Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr	12
4	Gebäude mit Wohnungen nach Wohneinheiten	15
4.1	Gebäude mit Wohnungen nach Wohneinheiten und Stadtteil.....	15
4.2	Gebäude mit Wohnraum nach Wohneinheiten und Baujahr	16
5	Nettokaltmiete	18
5.1	Nettokaltmiete im Städtevergleich	18
5.2	Nettokaltmiete nach Baujahr	19
5.3	Nettokaltmiete nach Fläche.....	20
5.4	Nettokaltmiete nach Stadtteil und Baujahr	22
6	Energieträger der Heizung in Gebäuden mit Wohnraum	24
6.1	Gas.....	25
6.2	Heizöl	26
6.3	Holz/Holzpellets	26
6.4	Solar-/Geothermie und Wärmepumpen	27
7	Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen.....	27
8	Art der Wohnungsnutzung und Leerstand.....	29
8.1	Art der Wohnungsnutzung.....	29
8.2	Leerstandsquote	30
8.3	Wohnungsl Leerstand nach Dauer	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Definitionen Gebäudebestand	3
Abb. 2 Gebäude mit Wohnraum in Konstanz: Zensus 2011 und 2022.....	4
Abb. 3 Gebäude mit Wohnraum 2022 nach Stadtteil (in %)	5
Abb. 4 Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum nach Stadtteil (in %)	6
Abb. 5 Wohngebäude (ohne Wohnheime) in Konstanz: Zensus 2011 und 2022.....	7
Abb. 6 Wohnheime in Konstanz: Zensus 2011 und 2022.....	8
Abb. 7 Wohnungen in Wohnheimen nach Stadtteil	8
Abb. 8 Sonstige Gebäude in Konstanz: Zensus 2011 und 2022	9
Abb. 9 Struktur der Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum (in %).....	10
Abb. 10 Verteilung der Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteil (in %).....	11
Abb. 11 Wohnungen nach Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteil	12
Abb. 12 Gebäude und Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes (in %)	13
Abb. 13 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Stadtteil (in %).....	14
Abb. 14 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum (in %)	15
Abb. 15 Gebäude mit Wohnraum nach Anzahl Wohneinheiten und Stadtteil (in %).....	16
Abb. 16 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr (in %)	17
Abb. 17 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Größe und Baujahr.....	17
Abb. 18 Durchschnittliche Nettokaltmiete in vergleichbaren Universitätsstädten.....	18
Abb. 19 Durchschnittliche Nettokaltmiete in Baden-Württembergischen Städten.....	19
Abb. 20 Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Baujahr	20
Abb. 21 Mietwohnungen nach Fläche	20
Abb. 22 Wohnungen nach Fläche und Miete	21
Abb. 23 Durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil	22
Abb. 24 Baujahr vor 1950 - durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil...	23
Abb. 25 Baujahr ab 2010 - durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil	23
Abb. 26 Energieträger der Heizung in Wohnungen.....	24
Abb. 27 Energieträger der Heizung in Wohnungen im Vergleich.....	25
Abb. 28 Gas als Energieträger der Heizung nach Baujahr.....	25
Abb. 29 Heizöl als Energieträger der Heizung nach Baujahr.....	26
Abb. 30 Holz/Holzpellets als Energieträger der Heizung nach Baujahr	26
Abb. 31 Solar-/Geothermie und Wärmepumpen als Energieträger der Heizung nach Baujahr....	27
Abb. 32 Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform.....	28
Abb. 33 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsform.....	28
Abb. 34 Wohnungen in Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Art der Wohnungsnutzung	29
Abb. 35 Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung und Stadtteil.....	30
Abb. 36 Leerstandsquote im Städtevergleich	31
Abb. 37 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteil: Anzahl und Leerstandsquote	32
Abb. 38 Dauer Wohnungsleerstand: Anzahl der Wohnungen	33
Abb. 39 Dauer Wohnungsleerstand in den Stadtteilen Altstadt, Petershausen-West und Fürstenberg	33

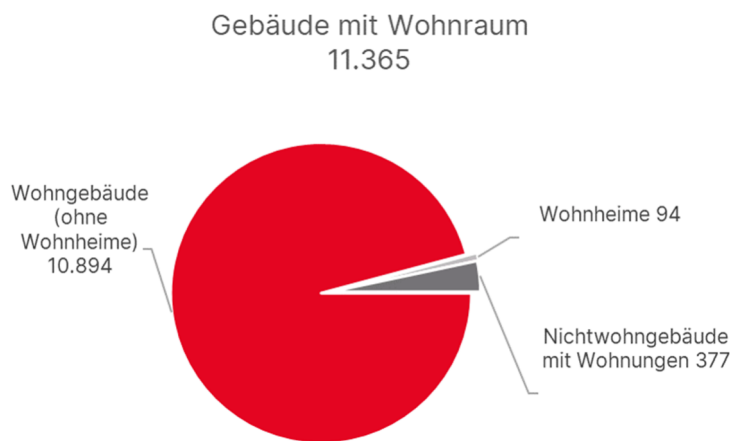
Zensus 2022 - Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung in Konstanz

Im Rahmen des Zensus 2022 wurden in Deutschland alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden und Wohnungen im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung als Vollerhebung befragt. Am 25. Juni 2024 präsentierte das Statistische Bundesamt in Berlin erste Resultate des Zensus 2022. Somit liegen nun differenzierte Daten zum Stichtag, dem 15. Mai 2022, zu Wohnraum und zur Wohnsituation neben Informationen wie der Gebäudestruktur nach Baujahr, Heizungsart und genutztem Energieträger vor. Zusätzlich liefert der Zensus zum ersten Mal Daten zur Nettokaltmiete sowie zur Dauer und den Ursachen von Leerständen.

Doch wie gestaltet sich die Situation in der Stadt Konstanz? Im Folgenden werden die wichtigsten Eckdaten zusammengefasst¹ und so ein umfassendes Bild der Struktur der Gebäude mit Wohnraum bzw. der Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Konstanz im Mai 2022 gezeichnet.

In den Zensusergebnissen werden verschiedene Kategorien von Gebäuden und Wohngebäuden angegeben. Im Schwerpunkt wird in diesem Bericht über die Situation der „Gebäude mit Wohnraum“ berichtet. Die Teilmenge „Wohngebäude (ohne Wohnheime)“ wird dann herangezogen, wenn Merkmale nur für diese Kategorie angegeben werden.

Abb. 1 Definitionen Gebäudebestand



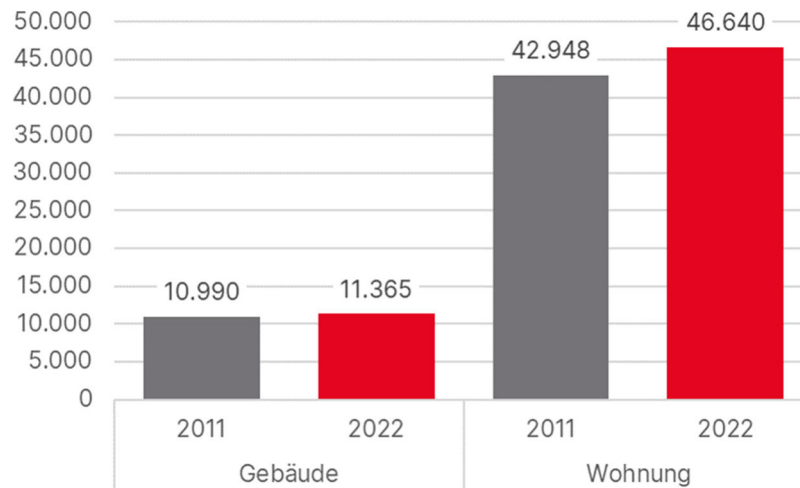
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

¹ Der Stichtag der zugrunde liegenden Daten ist der 15. Mai 2022. Durch die Geheimhaltung der Zellenwerte können sich Abweichungen in den Randsummen ergeben.

1 Gebäude mit Wohnraum

Am Stichtag des Zensus, dem 15. Mai 2022, zählt die Stadt Konstanz insgesamt 11.365 Gebäude mit Wohnraum². In diesen Gebäuden befinden sich 46.640 Wohnungen³. Im Vergleich zum Zensus 2011 bedeutet dies einen Zuwachs von 375 Gebäuden, was einem Anstieg von 3,4 Prozent entspricht. Die Zahl der Wohnungen erhöhte sich um 3.692 Einheiten, was einem Wachstum von 8,6 Prozent entspricht.

Abb. 2 Gebäude mit Wohnraum in Konstanz: Zensus 2011 und 2022

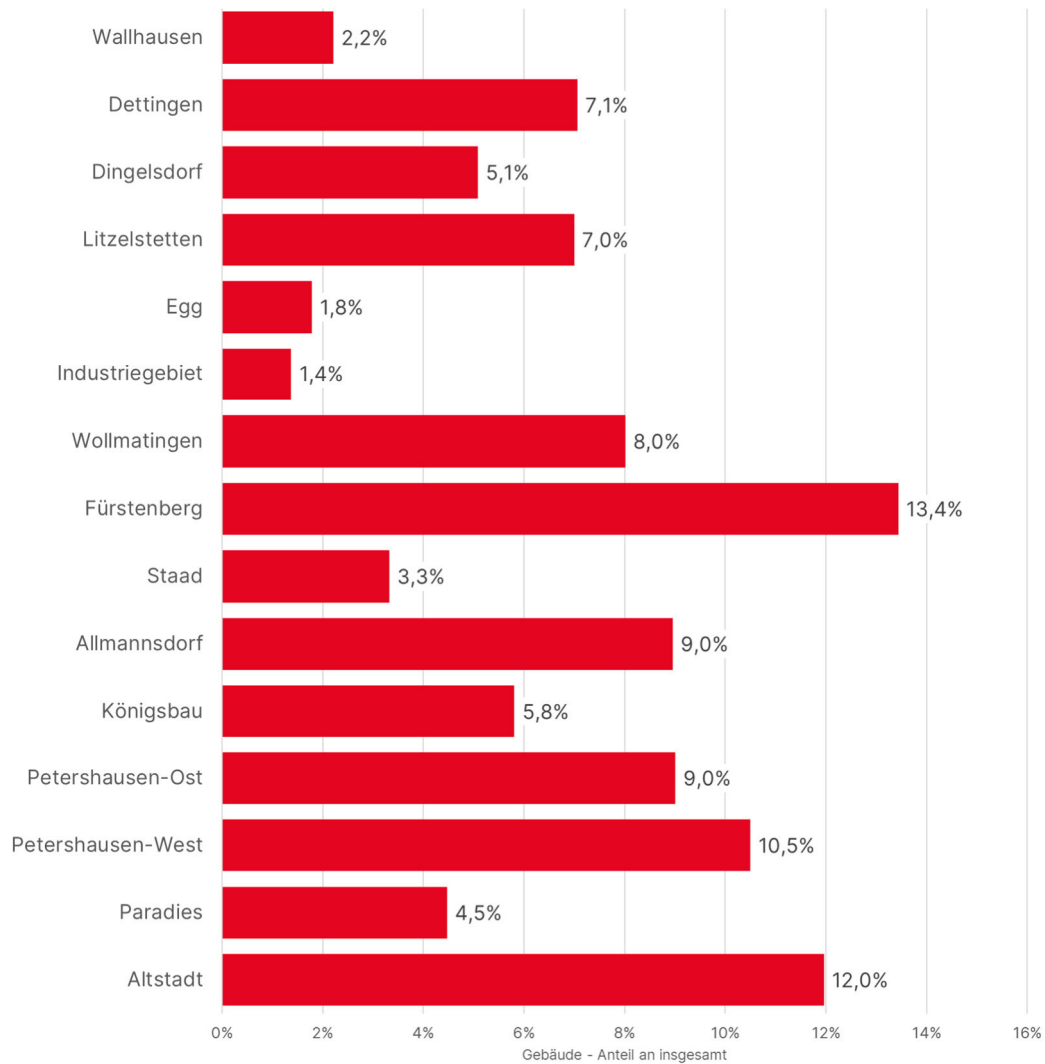


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Die meisten Gebäude mit Wohnraum (13,4 Prozent) befinden sich im Stadtteil Fürstenberg. Weitere 12 Prozent befinden sich in der Altstadt und 10,5 Prozent in Petershausen-West. In den übrigen Stadtteilen befinden sich jeweils weniger als 10 Prozent der Gebäude mit Wohnraum (Abb. 3).

² Bauwerke, die langfristig für die Wohnversorgung von Haushalten dienen, einschließlich Verwaltungs- und Gewerbegebäude mit mindestens einer Wohnung.

³ Eine Wohnung ist ein abgeschlossener, zu Wohnzwecken bestimmter Raum, der das Führen eines eigenen Haushalts ermöglicht und nicht überwiegend gewerblich genutzt wird. Sie muss keine Küche oder Kochnische enthalten und hat einen eigenen Eingang, z.B. vom Freien oder einem Treppenhaus. Auch ausgebauter Keller- oder Bodenraum kann zur Wohnung gehören.

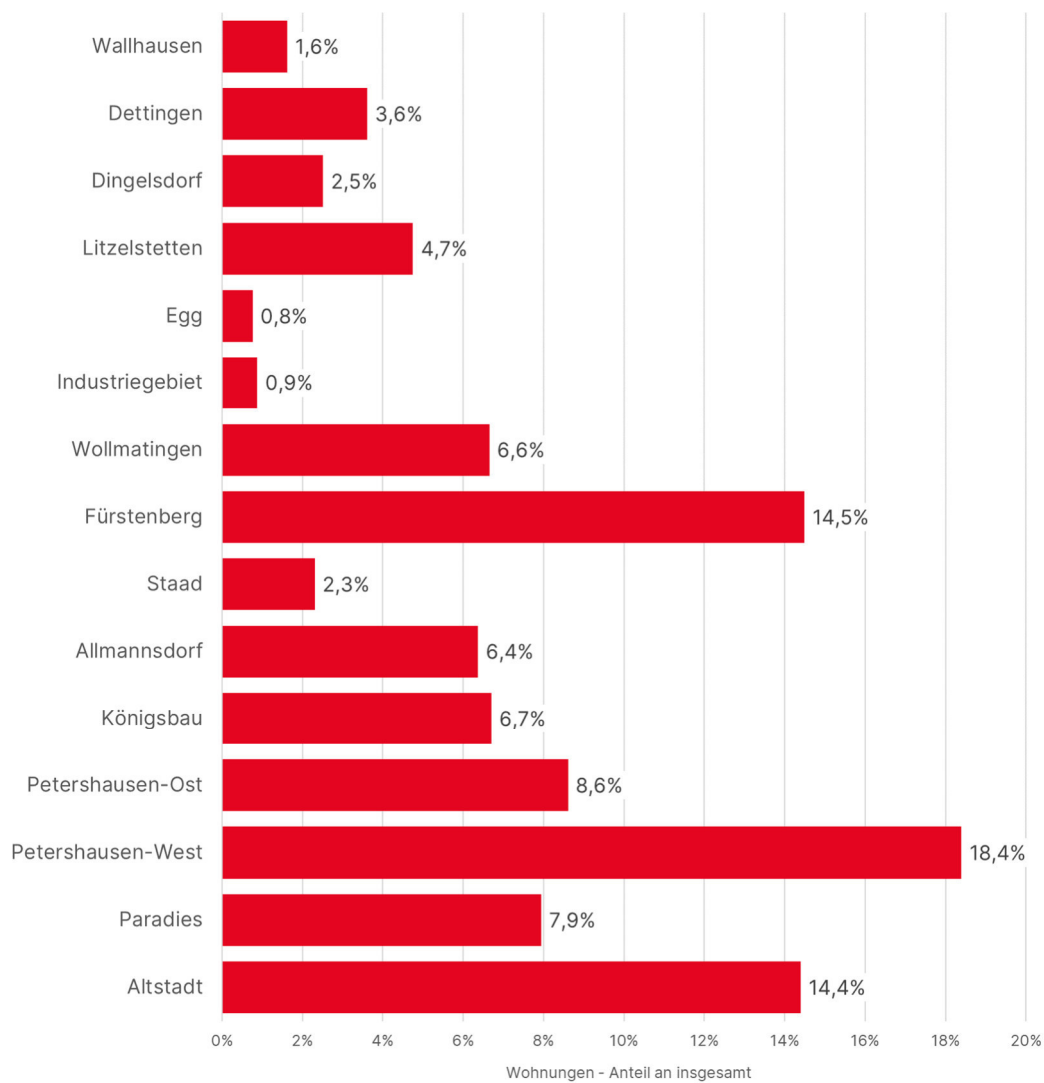
Abb. 3 Gebäude mit Wohnraum 2022 nach Stadtteil (in %)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Anders sieht die Verteilung aus, wenn die Anzahl der Wohnungen betrachtet wird. Ein Großteil der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum zählt die Stadt Konstanz in den Stadtteilen Petershausen-West mit einem Anteil von 18,4 Prozent, gefolgt von der Altstadt (14,4 Prozent) und Fürstenberg (14,5 Prozent), welche insgesamt fast die Hälfte (47,3 Prozent) aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz ausmachen. Egg hingegen weist nur einen Anteil von 0,8 Prozent aller Wohnungen in Konstanz in Gebäuden mit Wohnraum und damit die wenigsten Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz auf (siehe Abb. 4).

Die Gegenüberstellung der Anteile der Gebäude (siehe Abb. 3) und Wohnungen (siehe Abb. 4) machen deutlich, in welchen Stadtteilen eine eher urbane Gebäudestruktur mit größeren Mehrfamilienhäusern besteht.

Abb. 4 Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum nach Stadtteil (in %)

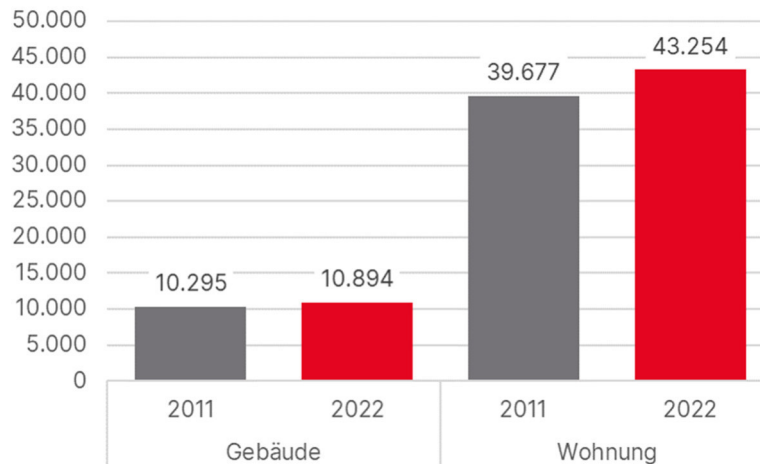


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

1.1 Wohngebäude (ohne Wohnheime)

Gebäude, die mindestens zur Hälfte ihrer Gesamtnutzfläche von den Bewohnern für die eigene Haushaltsführung zu Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohngebäude (ohne Wohnheime). Am 15. Mai 2022 wurden in Konstanz insgesamt 10.894 Wohngebäude (ohne Wohnheime) erfasst, die 43.254 Wohnungen enthielten. Dies stellt einen Anstieg von 599 Wohngebäuden (+5,8 Prozent) und 3.577 Wohnungen (+9,0 Prozent) im Vergleich zum Zensus 2011 dar. Damit sind 96 Prozent der Gebäude mit Wohnraum auch Wohngebäude.

Abb. 5 Wohngebäude (ohne Wohnheime) in Konstanz: Zensus 2011 und 2022

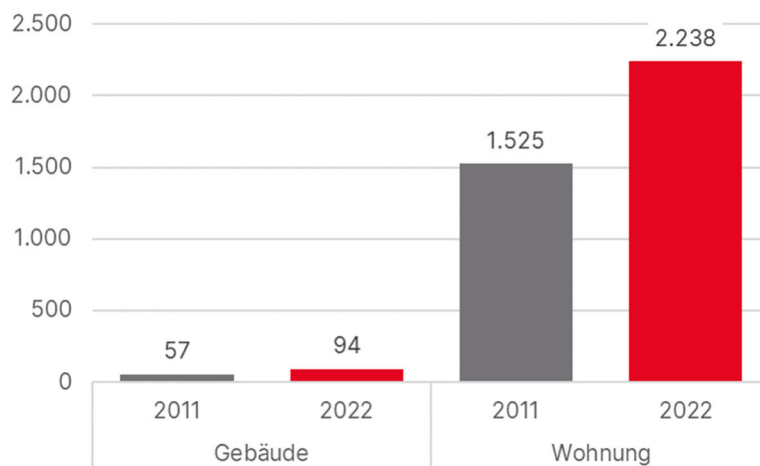


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

1.2 Wohnheime

Wohnheime sind Gebäude, die hauptsächlich bestimmten Gruppen (z.B. Studierenden, Arbeitern, Senioren) zur Verfügung stehen. Sie verfügen in der Regel über Gemeinschaftsräume, die Bewohnerinnen und Bewohner führen jedoch einen eigenen Haushalt. Auch bei zusätzlichen Einrichtungen wie einer Pflegestation gilt eine Einrichtung weiterhin als Wohnheim. Konstanz als Universitäts- und Hochschulstadt und einem Anteil an SeniorInnen von knapp 20 Prozent verfügt über relativ viele Wohnheime. Die Anzahl der Wohnheime ist im Vergleich zum Zensus 2011 deutlich angestiegen. Seit 2011 wurden 37 zusätzliche Wohnheime erfasst, was einem Zuwachs von 64,9 Prozent entspricht. Im Zensus 2022 wurden insgesamt 94 Wohnheime mit 2.238 Wohneinheiten gezählt. Diese werden jedoch nicht differenziert nach Nutzergruppe erfasst.

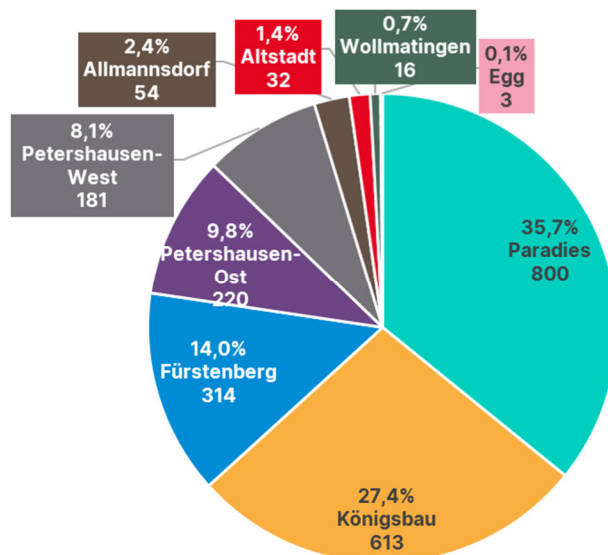
Abb. 6 Wohnheime in Konstanz: Zensus 2011 und 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Die Wohnheime und damit die Wohnungen in Wohnheimen sind sehr unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. In sechs Stadtteilen gibt es keine Wohnheime. Mehr als 35 Prozent der 2.238 Wohnungen in Wohnheimen befinden sich im Stadtteil Paradies. Weitere 27,4 Prozent befinden sich im Stadtteil Königsbau. In Fürstenberg, Petershausen-Ost und Petershausen-West sind zwischen 8,1 bis 14 Prozent der Wohnungen in Wohnheimen. Kaum eine Rolle spielen Wohnheime in Egg mit 0,1 Prozent und Wollmatingen mit unter 1 Prozent der Wohnungen (siehe Abb. 7).

Abb. 7 Wohnungen in Wohnheimen nach Stadtteil

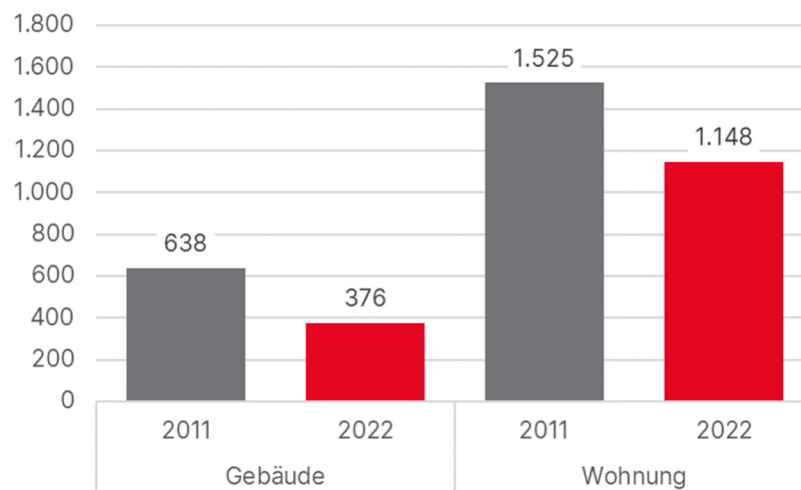


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

1.3 Sonstige Gebäude mit Wohnraum

Des Weiteren wurden in Konstanz weitere 1.148 Wohnungen in 376 sonstigen Gebäuden⁴ erfasst. Dies sind Gebäude deren Flächen überwiegend anderen Nutzungsarten als dem Wohnen dienen. Diese Mischform von Gebäuden hat seit der letzten Zählung damit an Bedeutung verloren. Im Vergleich zu 2011 wurden 598 Wohnungen weniger in solchen sonstigen Gebäuden registriert, was einem Rückgang von 41,1 Prozent entspricht.

Abb. 8 Sonstige Gebäude in Konstanz: Zensus 2011 und 2022



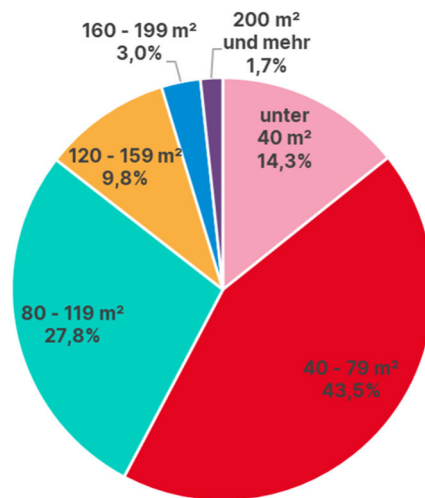
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

⁴ Weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche wird für Wohnzwecke genutzt, da sich im Gebäude z.B. überwiegend Läden oder Büros befinden.

2 Wohnungsgröße

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 wurde auch die Größe der Wohnungen erfasst. Im Folgendem wird das Wohnungsangebot differenziert nach sechs Wohnungsgrößen (in 40 m² Intervallen) dargestellt. Wohnungen zwischen 40 bis 79 m² stellen den größten Anteil mit 43,5 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in ganz Konstanz dar. Knappe 30 Prozent haben eine Fläche von 80 bis 119 m². Weitere 14,3 Prozent sind kleinere Wohnungen mit einer Fläche bis zu 40 m². Sehr große Wohnungen mit über 160 m² haben einen eher geringen Anteil (siehe Abb. 9).

Abb. 9 Struktur der Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum (in %)⁵

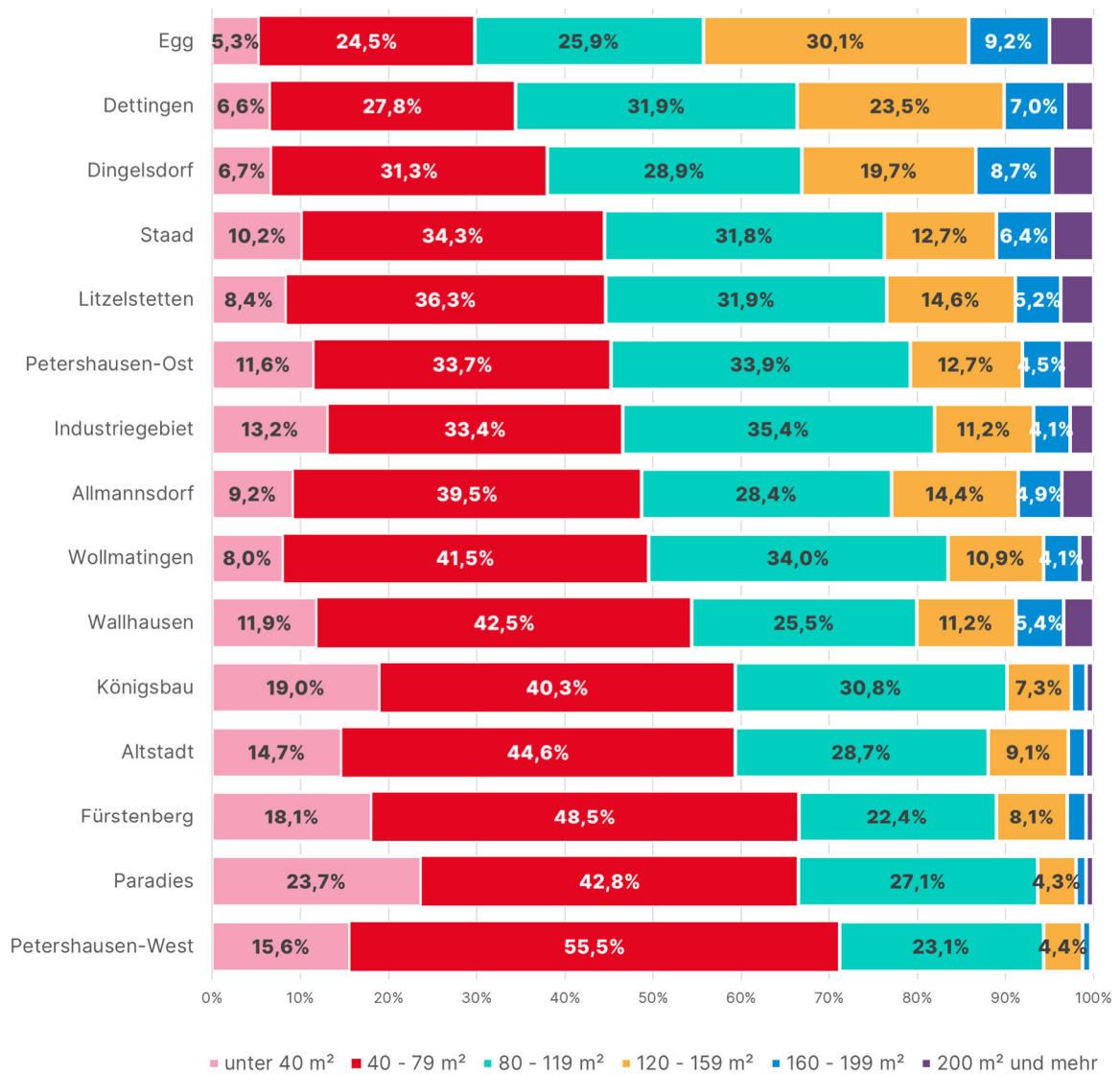


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

In allen Stadtteilen ist die Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum von 40 bis 79 m² oder 80 bis 119 m² am häufigsten vertreten, mit Ausnahme von Egg. Alle Stadtteile weisen einen relativ hohen Anteil von mindestens einem Viertel an Wohnungen der mittleren Wohnungsgröße von 40 bis 79 m² auf. Petershausen-West hat mit 55,5 Prozent den höchsten Anteil an Wohnungen im Bereich 40 bis 79 m². Im Stadtteil Egg ist der Anteil an großen Wohnungen mit 120 bis 159 m² mit 30,1 Prozent am höchsten. Die Stadtteile Paradies, Königsbau und Fürstenberg haben den größten Anteil an sehr kleinen Wohnungen (unter 40 m²). In Wollmatingen zeigt sich mit 34 Prozent zudem ein hoher Anteil an mittelgroßen Wohnungen von 80 bis 119 m² (siehe Abb. 10 und Abb. 11).

⁵ Größenklassen der Wohnungen in m². Die zugrundeliegenden Daten wurden ganzzahlig erfasst.

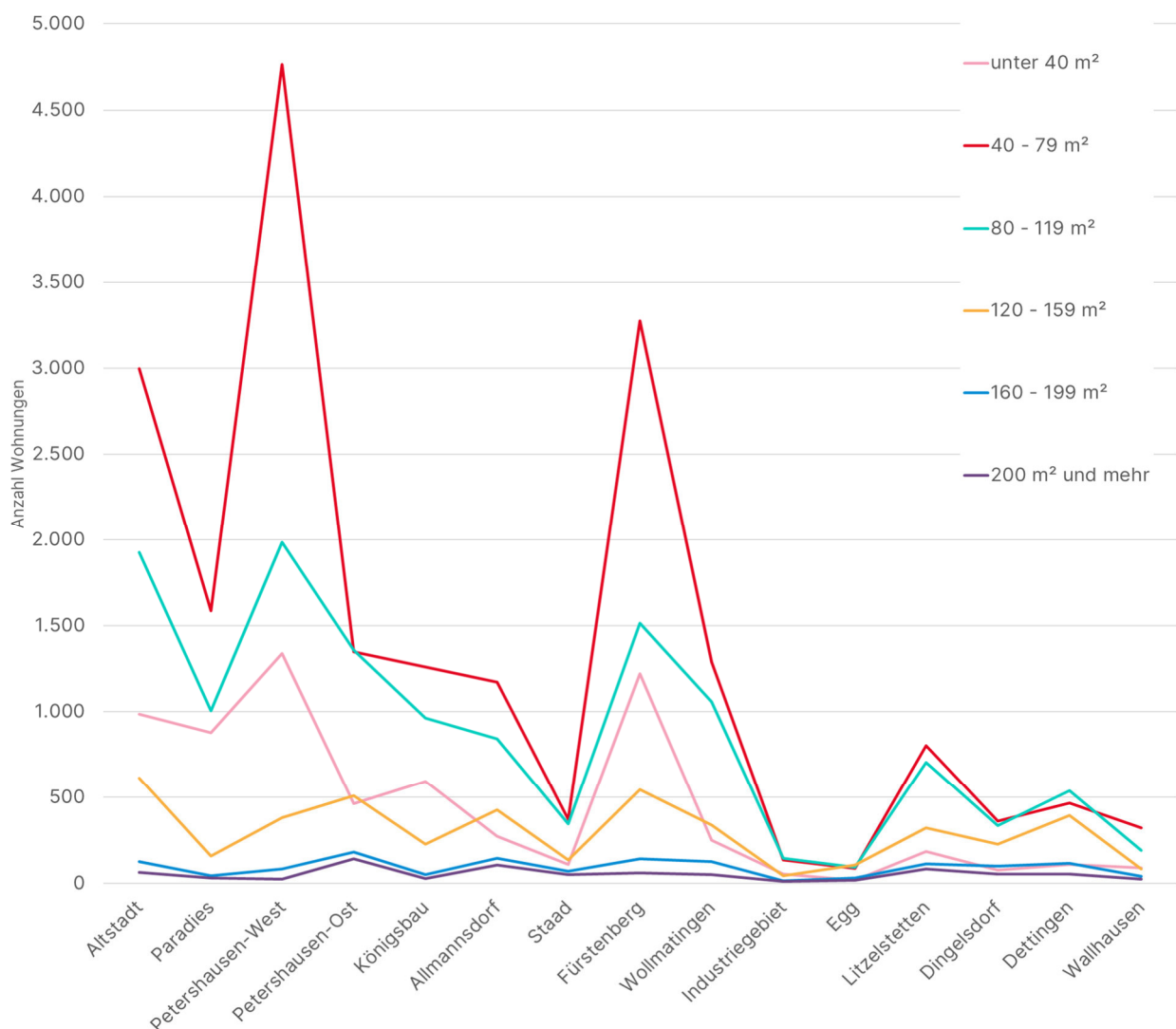
Abb. 10 Verteilung der Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteil (in %)⁶



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

⁶ Siehe Fußnote 5.

Abb. 11 Wohnungen nach Wohnungsgröße in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteil⁷



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

3 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr

In Konstanz wurden 2022 bei der Gebäude- und Wohnungszählung 11.365 Gebäude mit Wohnraum⁸ ermittelt. Über die Hälfte dieser Gebäude sind über 50 Jahre alt und wurden vor 1970 errichtet. Etwa 21,8 Prozent dieser Gebäude stammen aus den Jahren zwischen 1970 und 1989, während zwischen 1990 und 2009 16,4 Prozent gebaut wurden. Lediglich 7,4 Prozent der Wohngebäude sind ab dem Jahr 2010 entstanden (siehe Abb. 12).

Stellt man die Anzahl der Wohnungen⁹ den Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr in relativer Häufigkeit gegenüber, ergibt sich ein ähnliches Bild. Deutliche Unterschiede sind mit 4,3 Prozentpunkten bei den Wohnungen (26,1 Prozent) und Gebäuden mit Wohnraum (21,8 Prozent)

⁷ Siehe Fußnote 5.

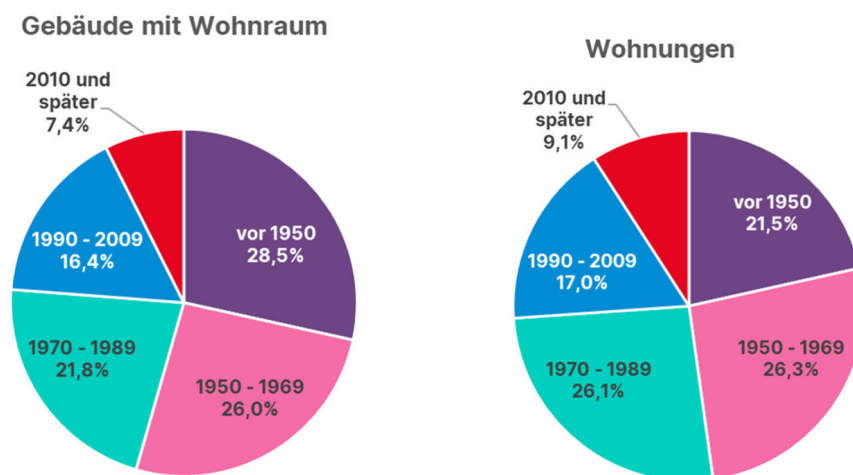
⁸ Bauwerke, die langfristig für die Wohnversorgung von Haushalten dienen, einschließlich Verwaltungs- und Gewerbegebäude mit mindestens einer Wohnung.

⁹ Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

aus dem Baujahr 1970 bis 1989 zu verzeichnen. Diese Differenz zwischen Wohnungen und Gebäuden nach Baujahr deutet darauf hin, dass in den Jahren 1970 bis 1989 insbesondere größere Gebäude gebaut wurden und somit mehr Wohnungen in den Gebäuden bestehen. Ältere Wohnungen, die vor 1950 erbaut wurden, sind um 7 Prozentpunkte geringer vertreten als Gebäude mit Wohnraum vor 1950 (28,5 Prozent). Das bedeutet, dass in Konstanz vor 1950 tendenziell kleinere Gebäude mit weniger Wohneinheiten errichtet wurden (siehe Abb. 12).

Somit wurden über die Hälfte der Gebäude mit Wohnraum (54,5 Prozent) in Konstanz vor 1970 errichtet. Am Stichtag 15. Mai 2022 befinden sich in diesen Gebäuden 47,8 Prozent der Wohnungen von Konstanz. Gebäude mit Wohnraum ab 1970 machen einen Anteil von 45,6 Prozent aus. Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Konstanz (52,2 Prozent) befinden sich in diesen Gebäuden.

Abb. 12 Gebäude und Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes (in %)

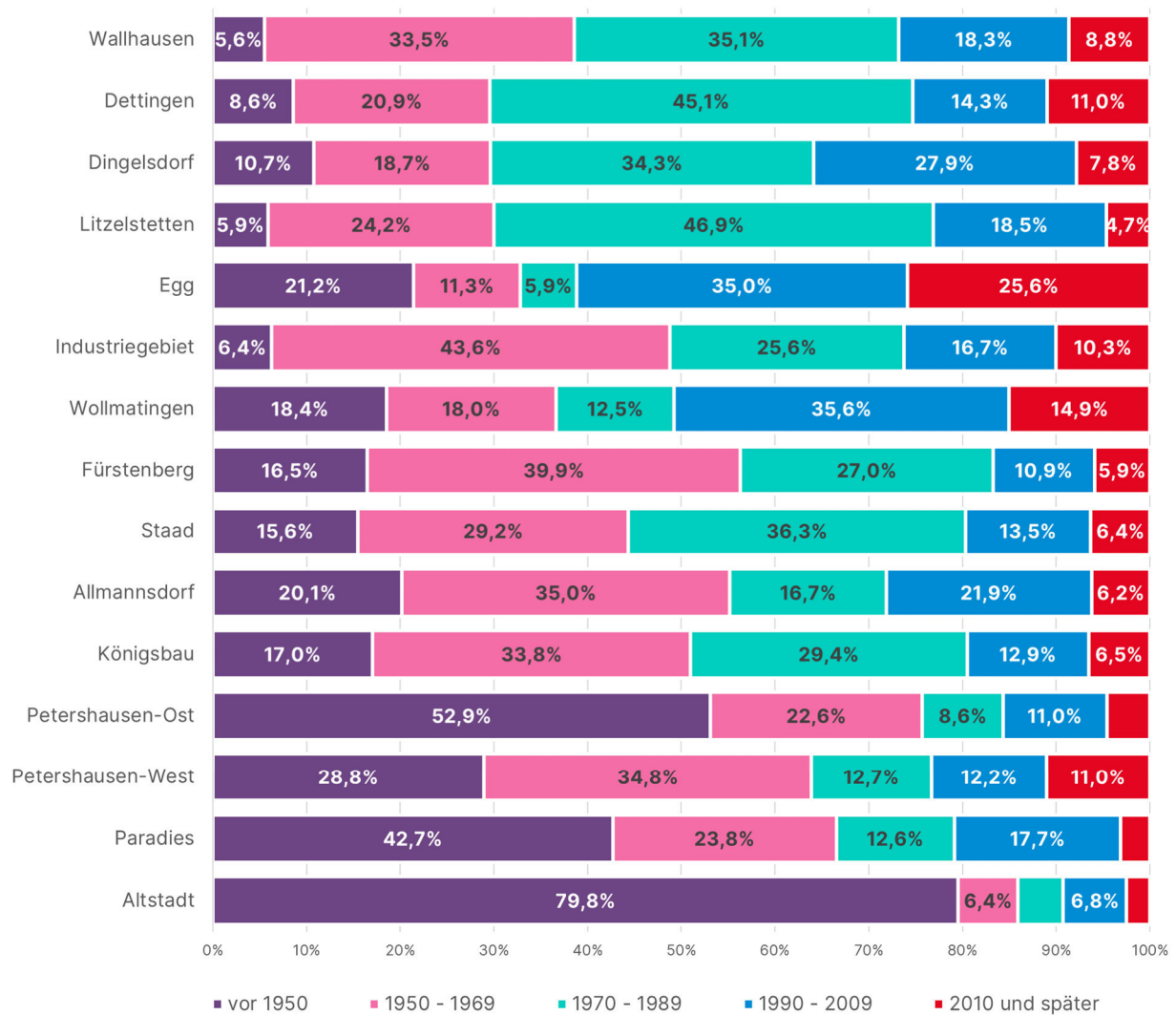


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Betrachtet man die Altersstruktur der Gebäude mit Wohnraum in den Konstanzer Stadtteilen, unterscheiden sich diese deutlich. Die Stadtteile Altstadt und Petershausen-Ost weisen den höchsten Anteil an Gebäuden auf, die vor 1950 erbaut wurden. Ein Drittel (33,5 Prozent) aller Gebäude mit Wohnraum in Konstanz, die vor 1950 erbaut wurden, befinden sich im Stadtteil Altstadt. Dieser Anteil stellt 9,5 Prozent aller Gebäude mit Wohnraum 2022 in Konstanz dar. Innerhalb der Altstadt sind 80 Prozent aller Gebäude mit Wohnraum vor 1950 entstanden. In Petershausen-Ost wurde mehr als die Hälfte der Gebäude mit Wohnraum vor 1950 erbaut.

Der Stadtteil Egg weist den jüngsten Gebäudebestand auf. Hier wurde rund ein Viertel der Gebäude mit Wohnraum nach 2010 errichtet. Weitere 35 Prozent wurden zwischen den Jahren 1990 und 2009 erbaut. In der Altstadt hingegen wurden nur 2,5 Prozent ab 2010 erbaut (siehe Abb. 13).

Abb. 13 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Stadtteil (in %)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

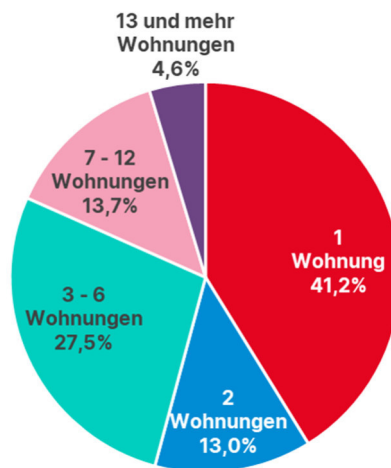
4 Gebäude mit Wohnungen nach Wohneinheiten

4.1 Gebäude mit Wohnungen nach Wohneinheiten und Stadtteil

Die Größe der Gebäude nach Zahl der Wohneinheiten wird in fünf Gruppen dargestellt. Zu beachten ist, dass die Gebäude neben dem Wohnen auch für andere Zwecke genutzt werden können. Dies kommt insbesondere in den Stadtteilen Industriegebiet und Altstadt zum Tragen: Im Industriegebiet werden 50 Prozent der Gebäude und in der Altstadt 11 Prozent der Gebäude mit Wohnraum überwiegend für andere Zwecke genutzt.

Mehr als die Hälfte (54,2 Prozent) der Gebäude mit Wohnraum in Konstanz verfügen über ein bis zwei Wohnungen. Rund jedes vierte Gebäude mit Wohnraum (27,5 Prozent) verfügt über drei bis sechs Wohnungen, während 13,7 Prozent sieben bis zwölf Wohnungen umfassen. Der Anteil der sehr großen Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen ist mit 4,6 Prozent am geringsten (siehe Abb. 14).

Abb. 14 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum (in %)

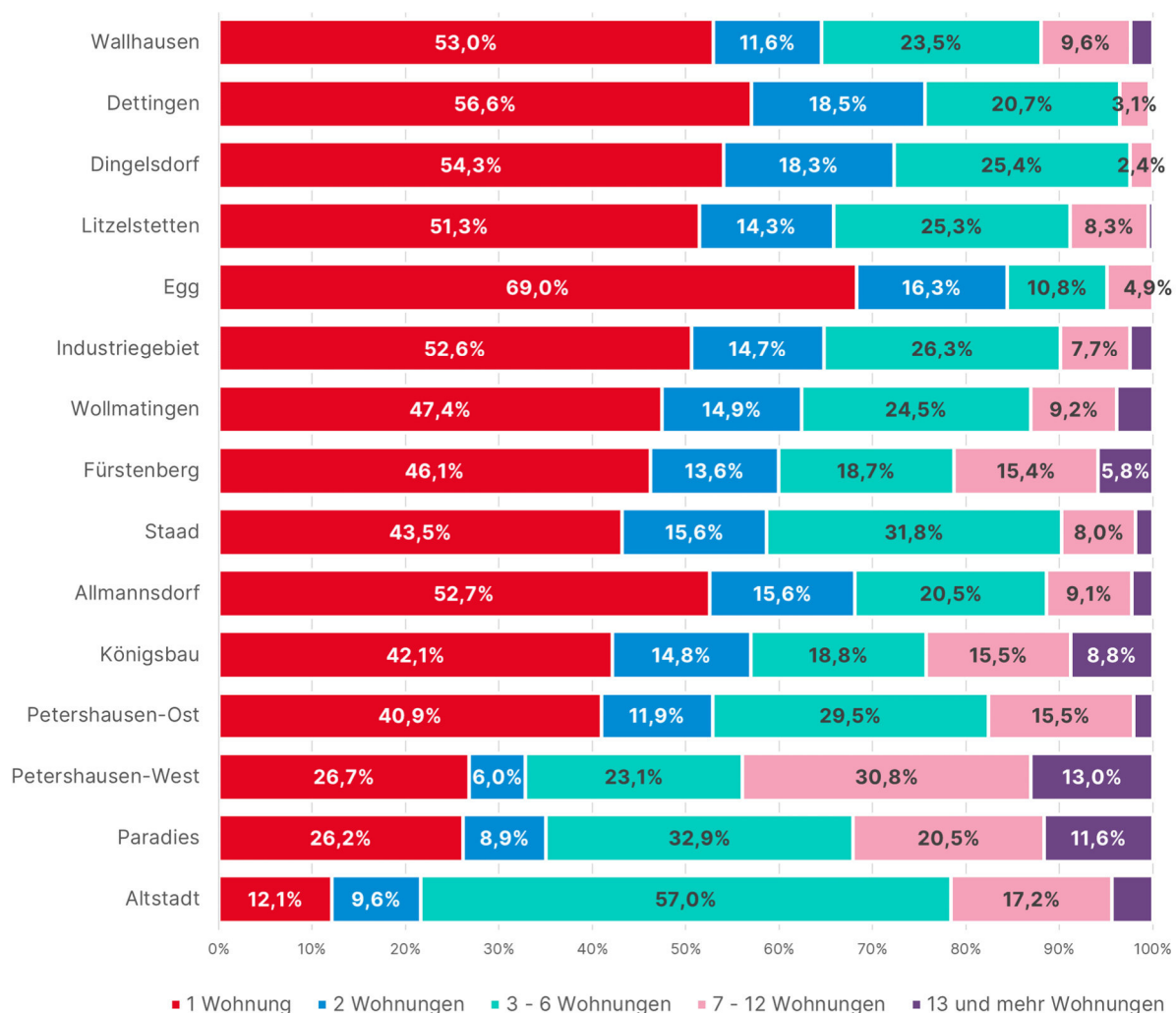


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Die unterschiedliche Siedlungsstruktur der Stadtteile spiegelt sich auch in der Verteilung der Gebäude nach Zahl der Wohneinheiten wider. So ist der Anteil an Gebäuden mit ein bzw. zwei Wohnungen in den äußeren Stadtteilen deutlich höher als im Innenstadtgebiet. In Egg sind 85 Prozent aller Gebäude Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, gefolgt von Dettingen (75,1 Prozent) und Dingelsdorf (72,6 Prozent). Im Industriegebiet haben 66,9 Prozent der Gebäude ein bzw. zwei Wohnungen. Jedoch gibt es bei zwei Drittel dieser Gebäude im Schwerpunkt eine zusätzliche gewerbliche bzw. betriebliche Nutzung. In der Altstadt ist mit 21,7 Prozent der Anteil an Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen am geringsten. Ein Drittel dieser Gebäude hat schwerpunktmäßig eine zusätzliche gewerbliche bzw. betriebliche Nutzung.

Mittelgroße Gebäude (3 bis 6 Wohnungen) sind im Stadtteil Altstadt stark verbreitet (57 Prozent). Den höchsten Anteil an etwas größeren Gebäuden mit Wohnraum (7 bis 12 Wohnungen) hat Petershausen-West mit 30,8 Prozent, gefolgt vom Stadtteil Paradies mit 20,5 Prozent. Große Wohngebäude (Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen) machen stadtwweit nur knapp 5 Prozent des Gebäudebestands aus. In den Stadtteilen Petershausen-West und Paradies liegt ihr Anteil bei 13,0 bzw. 11,6 Prozent (siehe Abb. 15).

Abb. 15 Gebäude mit Wohnraum nach Anzahl Wohneinheiten und Stadtteil (in %)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

4.2 Gebäude mit Wohnraum nach Wohneinheiten und Baujahr

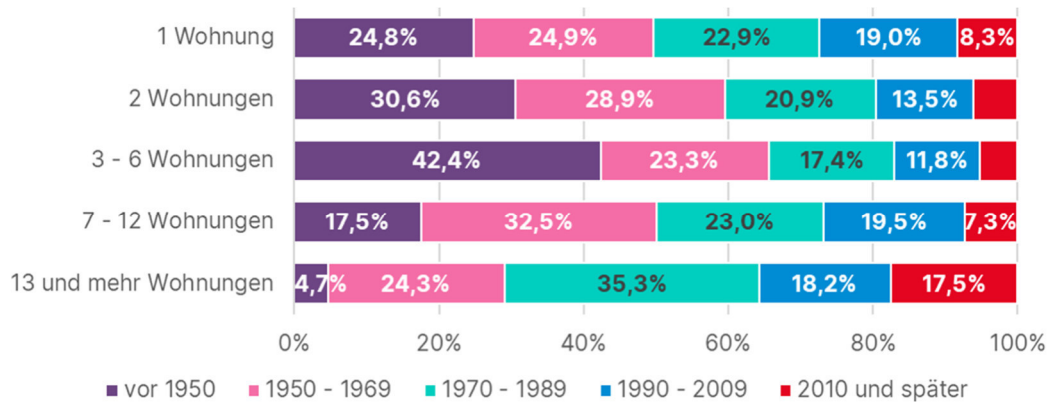
Aus dem Baujahr der Gebäude lässt sich auch das Baujahr der Wohnung ableiten. Geordnet nach den jeweiligen Wohneinheiten wird eine klare Struktur der Gebäude nach Baujahr in Konstanz erkennbar.

Betrachtet man die Gebäude nach Baujahr und Anzahl der Wohneinheiten, so wird deutlich, dass fast die Hälfte (49,7 Prozent) der Gebäude mit einer Wohneinheit vor 1970 erbaut wurden. Darunter wurden 24,8 Prozent vor 1950 errichtet (siehe Abb. 16). Größere Gebäude mit 13 oder mehr Wohneinheiten hingegen, die im gesamtstädtischen Bild nur knappe 4,6 Prozent ausmachen (siehe Abb. 14), wurden hauptsächlich ab 1950 errichtet. Davon wurden demnach nur 4,7 Prozent vor 1950 erbaut. Weitere 24,3 Prozent wurden in den Jahren 1950 bis 1969 errichtet. Der höchste Anteil (35,3 Prozent) der Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen wurde in den Jahren 1970 bis 1989 erbaut. Weitere 18,2 Prozent wurden ab 1990 bis 2010 erbaut und die restlichen 17,5 Prozent ab 2010 (siehe Abb. 16).

Die Errichtung mittelgroßer Gebäude mit 3 bis 6 Wohnungen hatte ihren Höhepunkt deutlich vor 1950. Rund 42,2 Prozent (1.323) dieser Gebäude in Konstanz wurden in den Jahren vor 1950

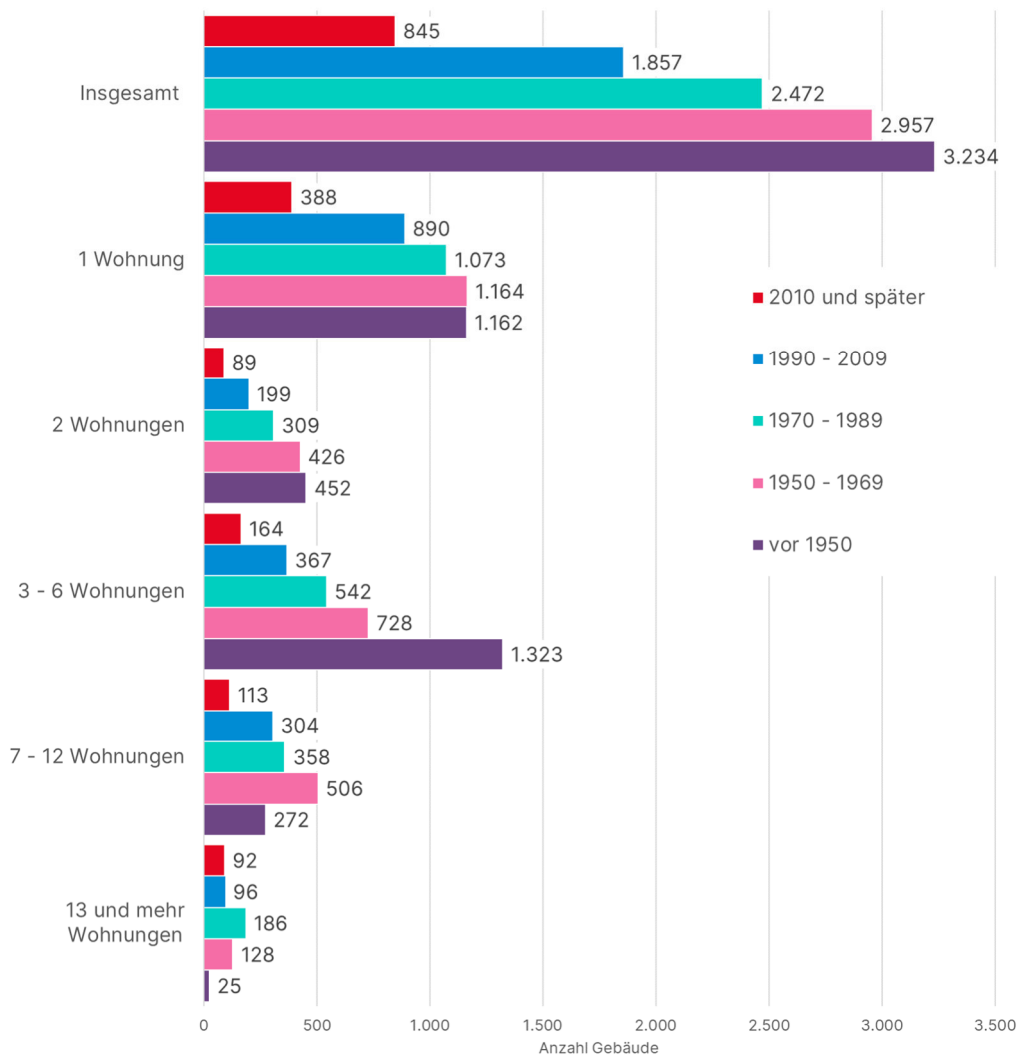
erbaut. Etwas größere Gebäude mit 7 bis 12 Wohneinheiten wurden am häufigsten, mit einem Anteil von 32,5 Prozent (506), in den Jahren 1950 bis 1969 gebaut (siehe Abb. 16 und Abb. 17).

Abb. 16 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr (in %)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Abb. 17 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Größe und Baujahr



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

5 Nettokaltmiete

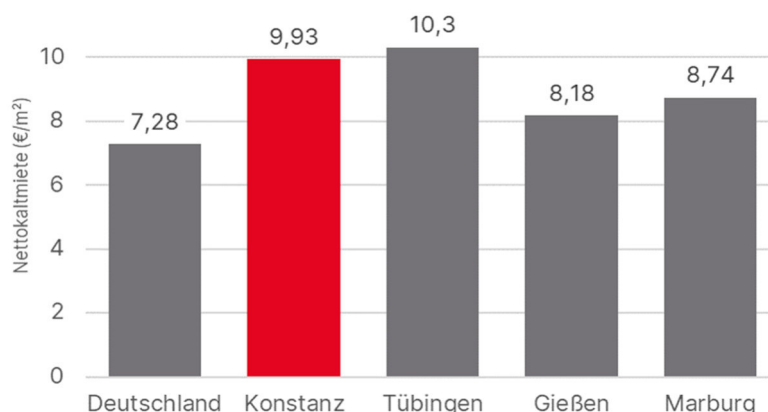
Wohnen ist in Konstanz seit Jahren ein wichtiges gesellschaftspolitisches Thema, insbesondere der angespannte Wohnungsmarkt, die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnungen sowie hohe Mieten sind hierbei aktuell. Der angespannte Wohnungsmarkt führt dazu, dass Konstanz immer wieder in Rankings der Mietpreise unter den teuersten Städten Deutschlands aufgeführt wird.

Erstmals ist mit den Ergebnissen des Zensus eine flächendeckende Darstellung der Bestandsmieten möglich. Im Zensus 2022 wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung zum ersten Mal flächendeckend Daten zur Nettokaltmiete erhoben. Andere Erhebungen beziehen sich oft nur auf Neuvermietungen (z.B. Angebotsmieten auf Immobilienportalen) oder bilden, wie der Mietspiegel, nur die Vermietungen der letzten Jahre ab. Auch ermöglichen die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung eine gute Vergleichbarkeit der Mieten zwischen unterschiedlichen Städten.

5.1 Nettokaltmiete im Städtevergleich

Die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 gibt für Konstanz eine durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) von 9,93 €/m² an. Damit liegt Konstanz 2,65 €/m² (+36,4 Prozent) über dem bundesweiten Durchschnitt (7,28 €/m²) jedoch 0,37 €/m² (-3,6 Prozent) unter der Universitätsstadt Tübingen (10,30 €/m²), welche in Baden-Württemberg eine vergleichbare Struktur wie Konstanz aufweist. Weitere Universitätsstädte außerhalb Baden-Württembergs, die eine vergleichbare Einwohnerzahl wie Konstanz haben (z. B. Marburg und Gießen) haben hingegen eine geringere durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter (siehe Abb. 18).

Abb. 18 Durchschnittliche Nettokaltmiete in vergleichbaren Universitätsstädten¹⁰



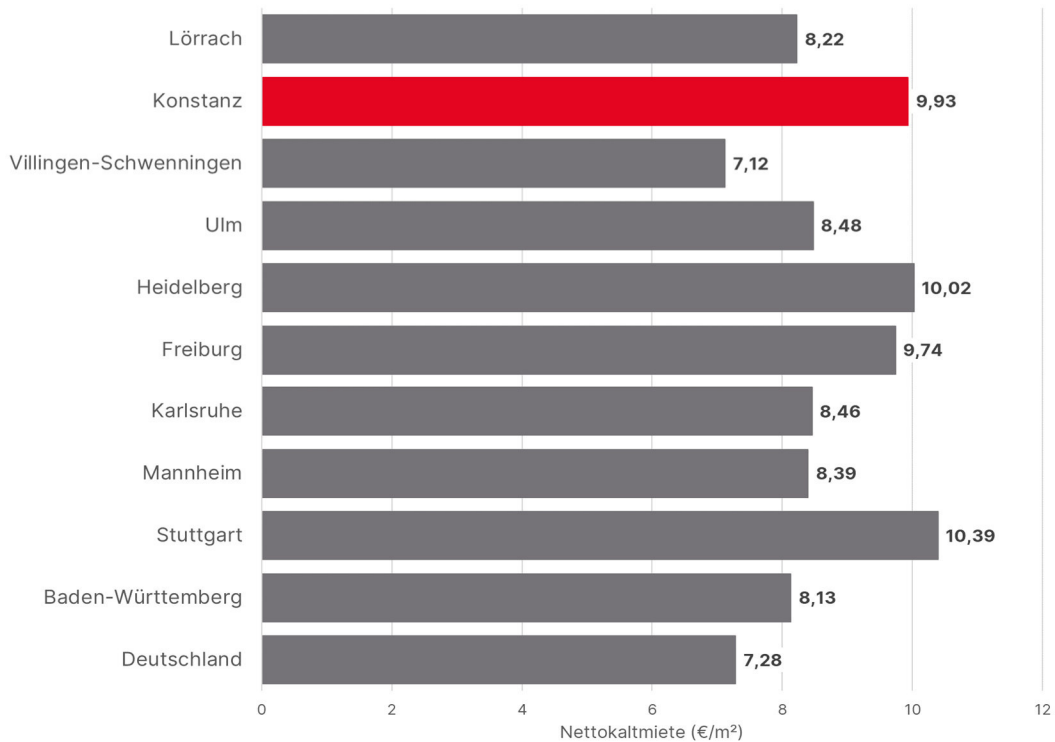
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

In der bayerischen Landeshauptstadt München hingegen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 12,89 €/m². Das sind 2,96 € mehr als in Konstanz. Im Vergleich zu anderen Städten in Baden-Württemberg zählt Konstanz jedoch zu den teureren Wohnorten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Baden-Württemberg liegt bei 8,13 € pro Quadratmeter, und ist damit um 1,80 € (-22,1 Prozent) geringer als in Konstanz. Die Landeshauptstadt Stuttgart weist hingegen um 0,46 € (4,4 Prozent) höhere Mietpreise pro Quadratmeter auf. Lörrach, eine kleinere Stadt, die ebenfalls an der Schweizer Grenze liegt, verzeichnet deutlich geringere Mietpreise als Konstanz

¹⁰ Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² bezieht sich ausschließlich auf vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

(-1,71 €/m²). Auch größere Universitätsstädte wie Freiburg (-0,19 €/m²), Mannheim (-1,54 €/m²), Ulm (-1,45 €/m²) und Karlsruhe (-1,47 €/m²) haben im Durchschnitt niedrigere Nettokaltmieten pro Quadratmeter als Konstanz. Lediglich Heidelberg (+0,09 €/m²), ebenfalls eine Universitätsstadt, ist geringfügig teurer als Konstanz (siehe Abb. 19).

Abb. 19 Durchschnittliche Nettokaltmiete in Baden-Württembergischen Städten¹¹
Nach Einwohnerzahl aufsteigend sortiert



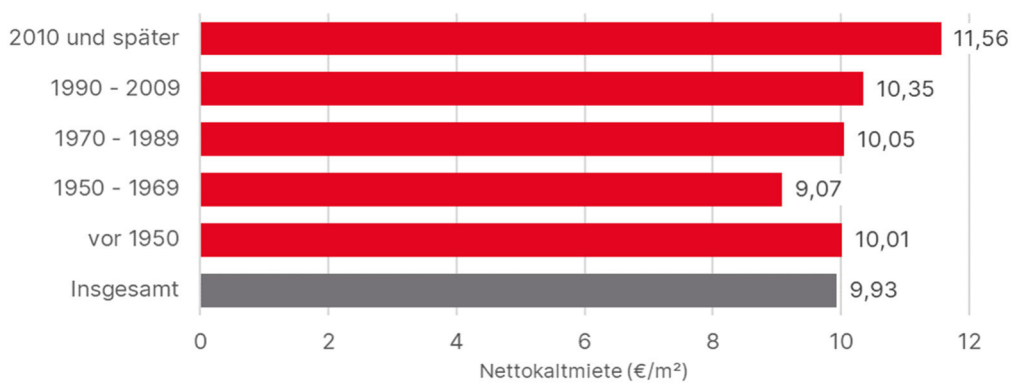
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

5.2 Nettokaltmiete nach Baujahr

Das Gebäudealter spielt ebenfalls eine Rolle bei der Miethöhe: im Durchschnitt gilt, je jünger das Gebäude, desto höher ist die Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Zum 15. Mai 2022 beträgt in Konstanz die durchschnittliche Nettokaltmiete in Wohnungen, die ab 2010 gebaut wurden, 11,56 €/m². Damit liegen die jüngeren Wohnungen um 1,55 €/m² über den Mietpreisen der Wohnungen in Gebäuden die vor 1950 gebaut wurden. Wohnungen in Konstanz nach dem Baujahr 2009 sind im Durchschnitt 1,63 €/m² teurer im Vergleich zur durchschnittlichen Nettokaltmiete (€/m²) der Wohnungen in Konstanz (siehe Abb. 20).

¹¹ Siehe Fußnote 10.

Abb. 20 Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Baujahr¹²



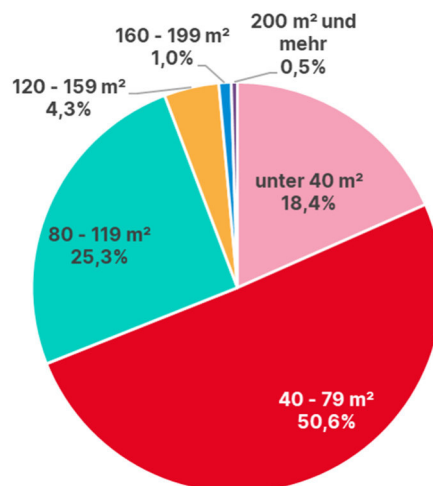
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

5.3 Nettokaltmiete nach Fläche

Die Wohnungsgröße, also die Quadratmeterzahl einer Wohnung, ist ein wichtiger Einflussfaktor für die Miete je Quadratmeter. In der Tendenz gilt, je kleiner die Wohnung desto höher die Miete je Quadratmeter (siehe Abb. 22).

In Konstanz weist die Hälfte (50,6 Prozent) aller vermieteten Wohnungen eine Fläche von 40 bis unter 80 m² auf. Wohnungen unter 40 m² machen einen Anteil von fast einem Fünftel (18,4 Prozent) aus. Etwas größere Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis unter 120 m² machen einen Anteil von einem Viertel (25,3 Prozent) aus. Größere Wohnungen ab 120 m² Quadratmeter sind hingegen nur zu 5,8 Prozent vertreten (siehe Abb. 21).

Abb. 21 Mietwohnungen nach Fläche¹³



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Je größer eine Wohneinheit desto niedriger ist die Nettokaltmiete je m². Aber auch bei den einzelnen Wohnungsgrößen gibt es eine große Spanne bei der Nettokaltmiete nach m² (siehe Abb. 22).

¹² Siehe Fußnote 10.

¹³ Siehe Fußnoten 5 und 10.

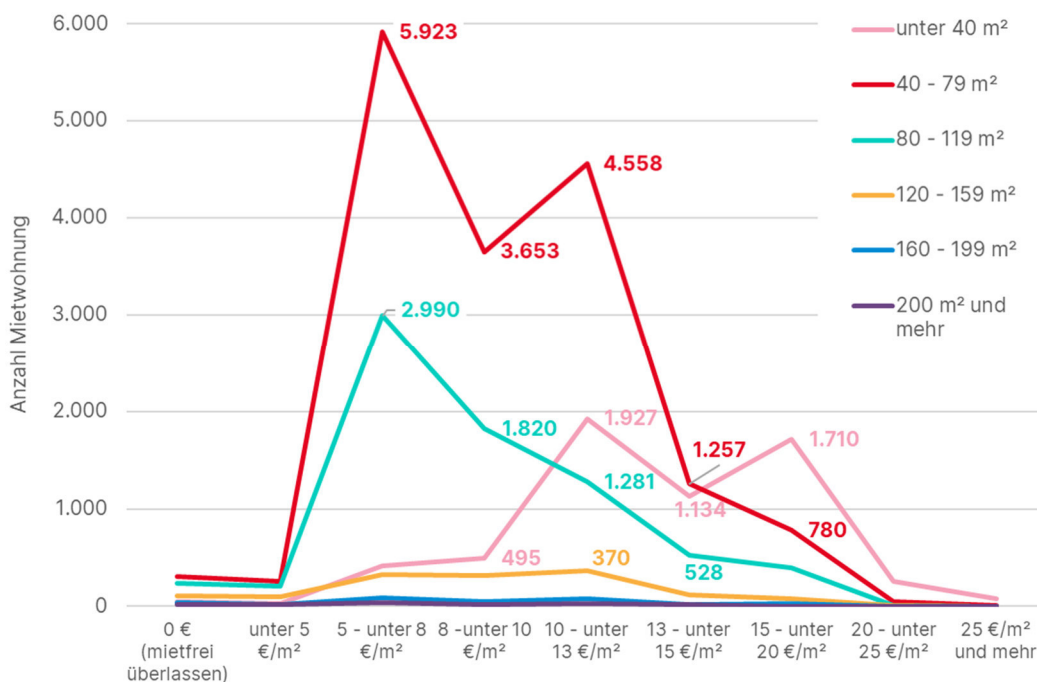
Die Hälfte aller vermieteten Wohnungen in Konstanz ist zwischen 40 bis 79 m² groß. Bei den meisten (35,3 Prozent) dieser 5,923 Wohnungen liegt die Nettokaltmiete bei 5 bis 8 €/m² und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 9,93 €/m² in Konstanz. Für rund 27,1 Prozent der Wohnungen in dieser Größenkategorie liegt die Nettokaltmiete mit 10 bis 13 €/m² über dem Konstanzer Durchschnitt und für 21,7 Prozent der Wohnungen entspricht die Nettokaltmiete mit 8 bis 10 €/m² in etwa dem Konstanzer Durchschnitt. Etwa 28 Prozent aller Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² weisen Nettokaltmieten zwischen 15 und 20 €/m² auf. Über 20 €/m² muss für über 5 Prozent der Wohnungen gezahlt werden.

Ein Viertel aller vermieteten Wohnungen in Konstanz sind 80 bis 119 m² groß. Bei knapp 36 Prozent dieser Wohnungen liegt die Nettokaltmiete mit 5 bis 8 €/m² unter dem Konstanzer Durchschnitt. Über dem Konstanzer Durchschnitt liegen etwa 26,2 Prozent mit 10 bis 13 €/m². Ungefähr ein Fünftel der vermieteten Wohnungen mit diesem Flächenumfang befinden sich im Konstanzer Durchschnittsmietpreis.

Kleine Wohnungen mit unter 40 m² machen fast ein Fünftel (18,4 Prozent: 6.092) des Mietwohnungsbestand in Konstanz aus. Meist liegt bei dieser Wohnungsgröße der Quadratmeterpreis über dem Konstanzer Durchschnitt. In nur 6,8 Prozent wird hier eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete im Bereich 5 bis 8 €/m² bezahlt. Ungefähr die Hälfte der Mietwohnung mit unter 40 m² (3.061) liegen mit einem Mietpreis von 10 bis 15 €/m² über dem Konstanzer Durchschnitt. Für mehr als ein Viertel dieser Wohnungen (28,1 Prozent: 1.710) wird zudem mit 15 bis 20 €/m² eine weit überdurchschnittliche Miete gezahlt.

Große und sehr große Mietwohnungen mit über 120 m² machen knapp 6 Prozent der vermieteten Wohnungen aus. Eine Nettokaltmiete unter 8 €/m² wird für 40 Prozent gezahlt, bei 46 Prozent liegt diese zwischen 8 bis unter 13 €/m².

Abb. 22 Wohnungen nach Fläche und Miete¹⁴



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

¹⁴ Siehe Fußnoten 5 und 10.

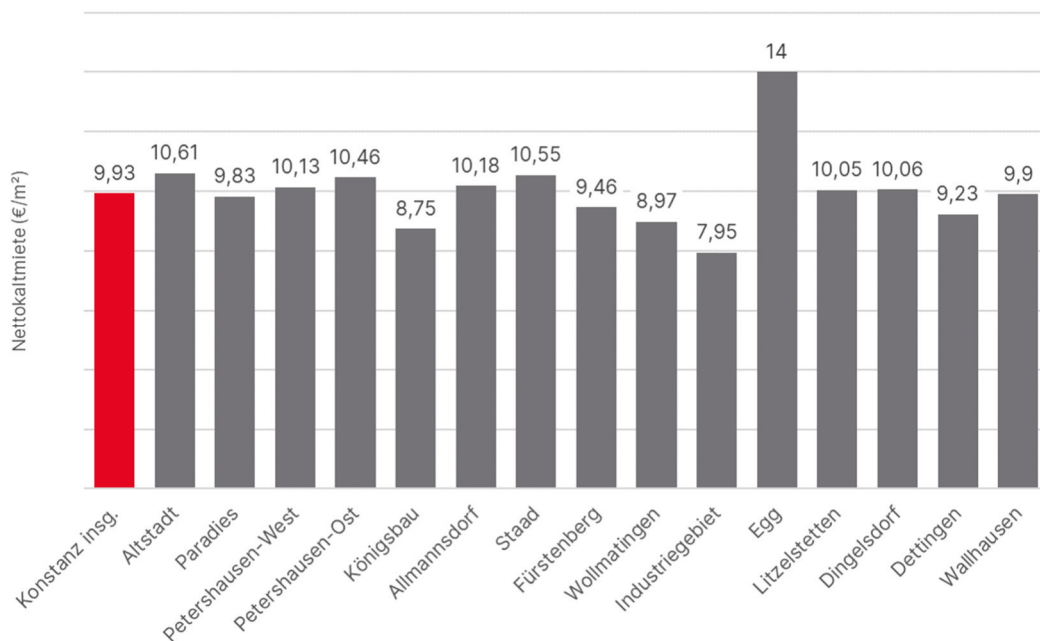
5.4 Nettokaltmiete nach Stadtteil und Baujahr

Die durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Wohngebäuden¹⁵ der Stadt Konstanz beträgt 9,93 €/m². Bei einer Differenzierung nach den 15 Stadtteilen zeigt sich eine Spanne von 7,95 €/m² (Industriegebiet) bis zu 14,00 €/m² (Egg). Relevante Einflussfaktoren sind das Alter des Gebäudebestands, die Wohnungsgröße und die Lage bzw. Struktur des Stadtteils.

Egg, der Stadtteil mit dem jüngsten Wohnungsbestand, weist eine durchschnittlichen Nettokaltmiete von 14 €/m² auf, den mit Abstand höchsten Wert im Vergleich der Stadtteile auf. Die anderen Stadtteile, wie zum Beispiel die Altstadt (10,61 €/m²), liegen auch über dem Durchschnitt, jedoch nicht auf einem so hohen Preisniveau. Im Industriegebiet und Königsbau ist die durchschnittliche Nettokaltmiete deutlich niedriger als der Konstanzer Durchschnitt (siehe Abb. 23).

Betrachtet man die Gebäude nach Baujahr ergibt sich ebenfalls ein heterogenes Bild der Stadtteile. Bei Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden, sticht Egg mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 15,33 €/m² für vermietete Wohnungen heraus. Das ist 5,32 €/m² mehr als der durchschnittliche Mietpreis der gesamten Konstanzer Wohnungen die vor 1950 erbaut wurden. Deutlich geringer ist der durchschnittliche Mietpreis im Industriegebiet (4,79 €/m²) (siehe Abb. 24).

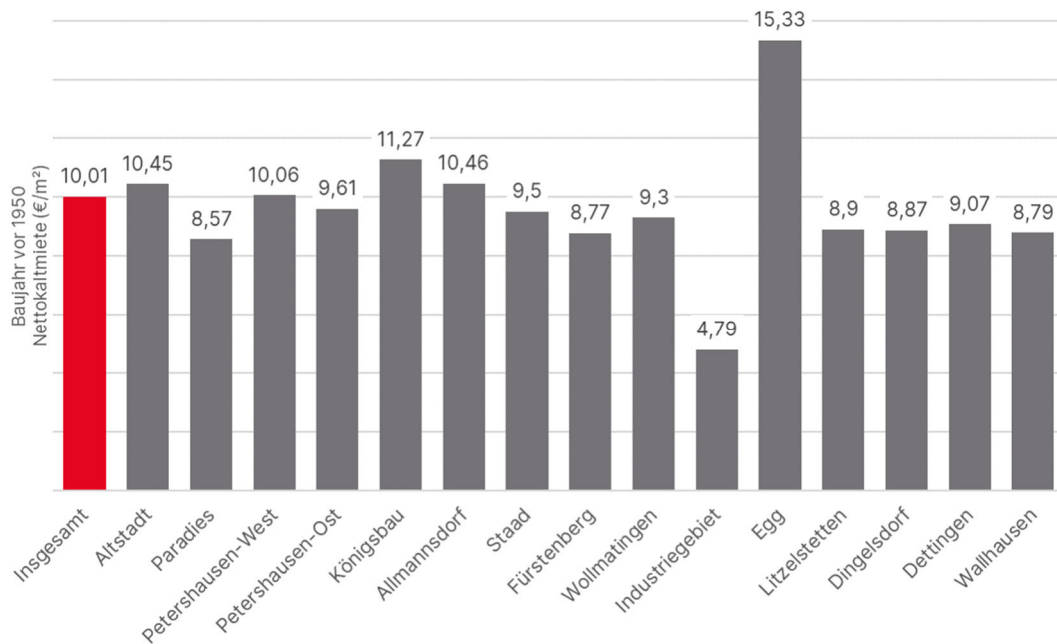
Abb. 23 Durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

¹⁵ Siehe Fußnote 10 für Abb. 23, Abb. 24 und Abb. 25.

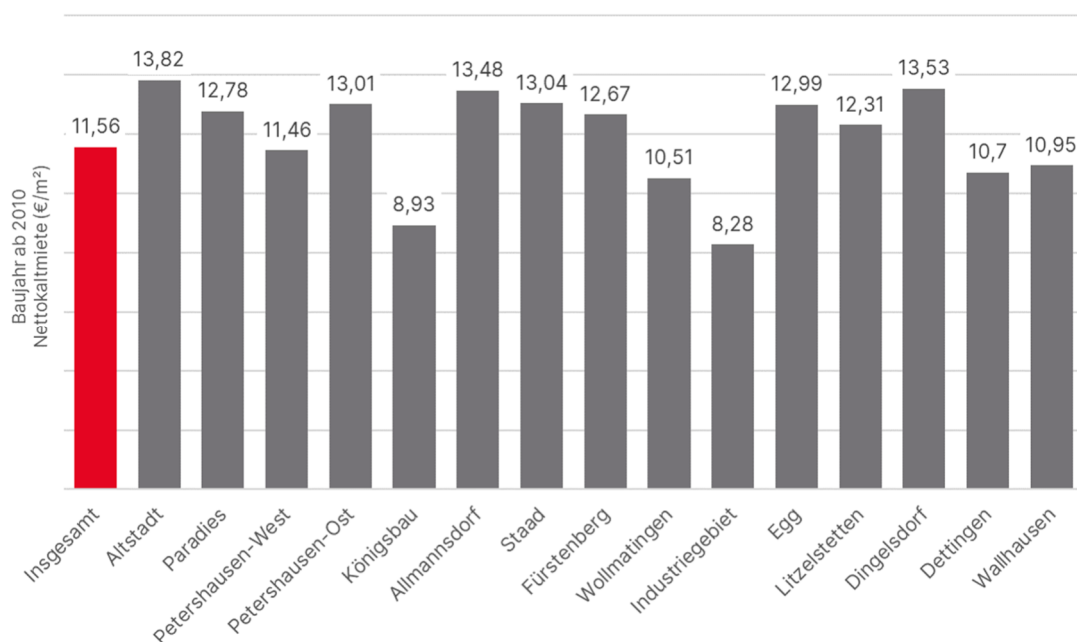
Abb. 24 Baujahr vor 1950 - durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Bei Wohnungen die 2010 und später errichtet wurden, stehen die Stadtteile Königsbau und Industriegebiet mit einem relativ niedrigen durchschnittlichen Mietpreis von 8,93 €/m² und 8,28 €/m² heraus. Das ist 2,63 €/m² weniger, als der durchschnittliche Mietpreis der vermieteten Wohnungen, die ab 2010 in Konstanz insgesamt errichtet wurden. Für Wohnungen ab Baujahr 2010 hat die Altstadt im Vergleich zu den anderen Stadtteilen in Konstanz die teuerste Durchschnittsmiete. In der Altstadt beträgt der Mietpreis für Wohnungen ab Baujahr 2010 13,82 €/m².

Abb. 25 Baujahr ab 2010 - durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen nach Stadtteil



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

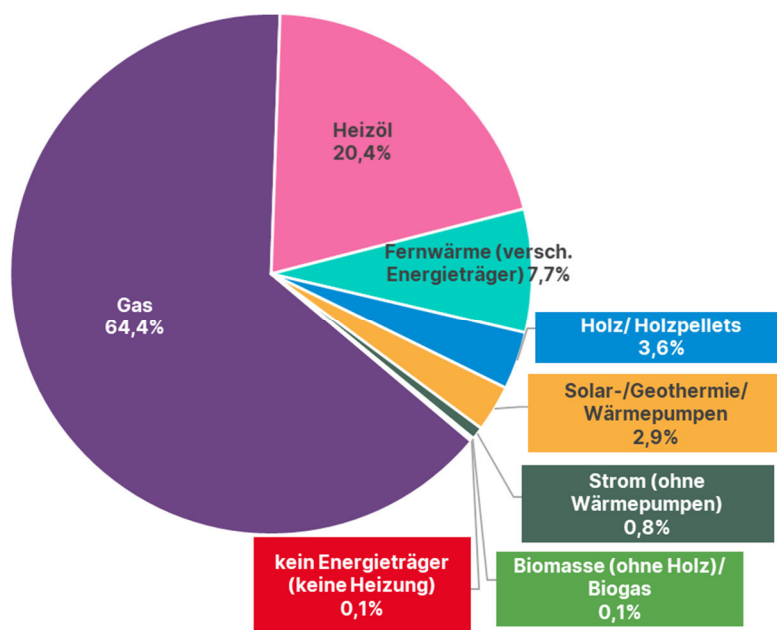
6 Energieträger der Heizung in Gebäuden mit Wohnraum

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 wurde erstmalig der Energieträger, der überwiegend zum Beheizen von Gebäuden eingesetzt wird, erfasst. Dominiert sind fossile Brennstoffe, erneuerbare Energien spielen bei den Heizungen im Gesamtbestand noch eine weniger wichtige Rolle.

Gas ist in Konstanz die wichtigste Heizenergie für Gebäude mit Wohnraum. 64,4 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum werden Stand 15. Mai 2022 überwiegend mit Gas geheizt (siehe Abb. 26). Im Vergleich zu ganz Deutschland (53,9 Prozent) und Baden-Württemberg (39,6 Prozent) liegt der Anteil in Konstanz damit deutlich höher (siehe Abb. 27). Heizöl folgt als zweitwichtigster Energieträger in Konstanz mit einem deutlich geringeren Anteil von 20,4 Prozent. Heizöl wird in Deutschland (24,7 Prozent) und Baden-Württemberg (33,3 Prozent) im Vergleich zu Konstanz somit häufiger zum Heizen eingesetzt (siehe Abb. 27).

Fernwärme wird mit 7,7 Prozent am dritthäufigsten in Konstanz genutzt (siehe Abb. 26). Alle anderen Energieträger spielen in der Gesamtbetrachtung eine untergeordnete Rolle. Erst in den nach 2010 errichteten Gebäuden spielen Solarenergie, Geothermie und Wärmepumpen¹⁶ als Energieträger eine bedeutende Rolle (siehe Abb. 31).

Abb. 26 Energieträger der Heizung in Wohnungen
In Gebäuden mit Wohnraum

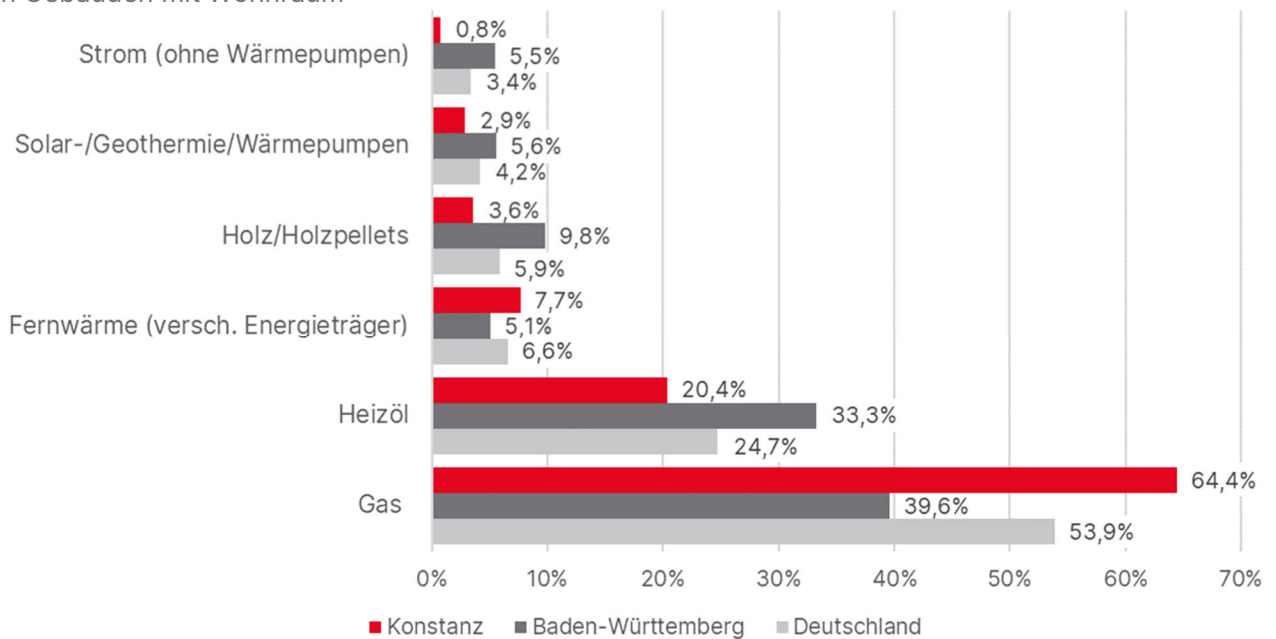


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

¹⁶ Darunter fällt die Nutzung von Sonnenenergie sowie von Wärme aus Wasser, Luft und Erdrreich, die mithilfe von Kollektoren, Wärmepumpen und Wärmetauschern gewonnen wird. Auch die Rückgewinnung von Wärme aus der Abluft von Gebäuden (Abluftwärme) ist inbegriffen.

Abb. 27 Energieträger der Heizung in Wohnungen im Vergleich¹⁷

In Gebäuden mit Wohnraum



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

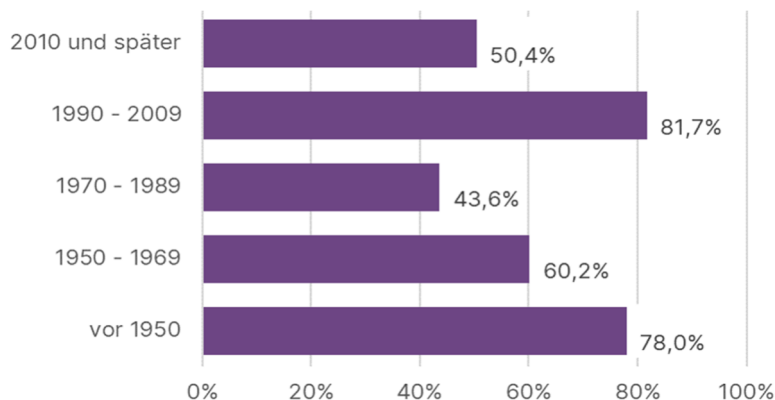
6.1 Gas

Insgesamt werden 7.319 Gebäude mit Wohnraum in Konstanz (64,4 Prozent) mit Gas als überwiegendem Energieträger beheizt. Durch die Angabe nach Baujahr des Gebäudes lassen sich die Informationen zum verwendeten Energieträger aufschlüsseln. Während bei neueren Gebäuden die bauzeitliche Heizung erfasst ist, können bei älteren Gebäuden schon ein oder mehrere Wechsel der Heizung und damit auch des verwendeten Energieträgers erfolgt sein.

Insgesamt lässt sich für Gas als Energieträger ein deutlicher Höhepunkt mit 81,7 Prozent der Gebäude mit Wohnraum im Baujahreszeitraum von 1990-2009 beobachten. Der Anteil von Gas als Energieträger ist jedoch im darauffolgenden Zeitraum, also ab 2010 deutlich auf 50,4 Prozent zurückgegangen (siehe Abb. 28).

Abb. 28 Gas als Energieträger der Heizung nach Baujahr

In Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

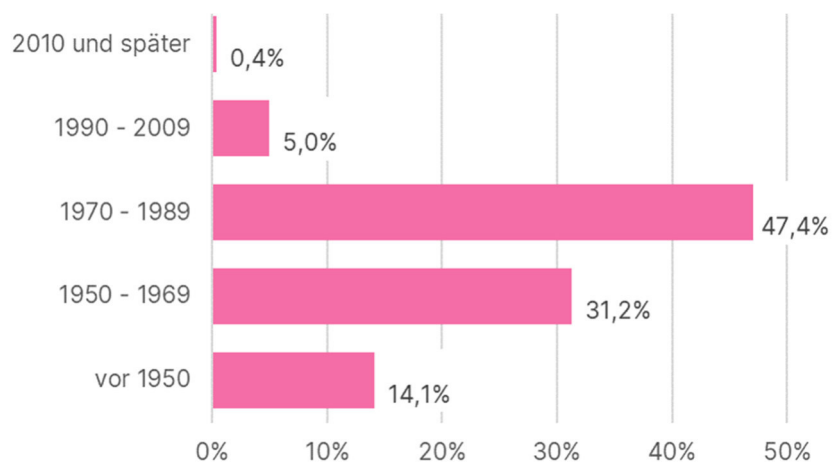
¹⁷ Der Vergleich von Biomasse, Kohle und keine Heizung wird nicht dargestellt.

6.2 Heizöl

In Konstanz werden 2.646 (23,3 Prozent) der Gebäude mit Wohnraum mit Heizöl beheizt. Auch hier sind deutliche Unterschiede je nach Gebäudealter zu erkennen. Bereits im Zeitraum von 1990-2009 lässt der Trend zur Nutzung von Heizöl als Energieträger für Heizungen spürbar nach. Der Anteil sinkt von 47,4 Prozent in Gebäuden mit Wohnraum, die zwischen 1970-1989 gebaut wurden, auf 5 Prozent in Gebäuden, die zwischen 1990-2009 erbaut wurden. In Gebäuden, die ab 2010 errichtet wurden, beträgt der Anteil von Heizöl nur noch 0,4 Prozent. Diese Entwicklung spiegelt den deutlichen Rückgang der Beliebtheit von Heizöl als Energieträger wider (siehe Abb. 29).

Abb. 29 Heizöl als Energieträger der Heizung nach Baujahr

In Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz



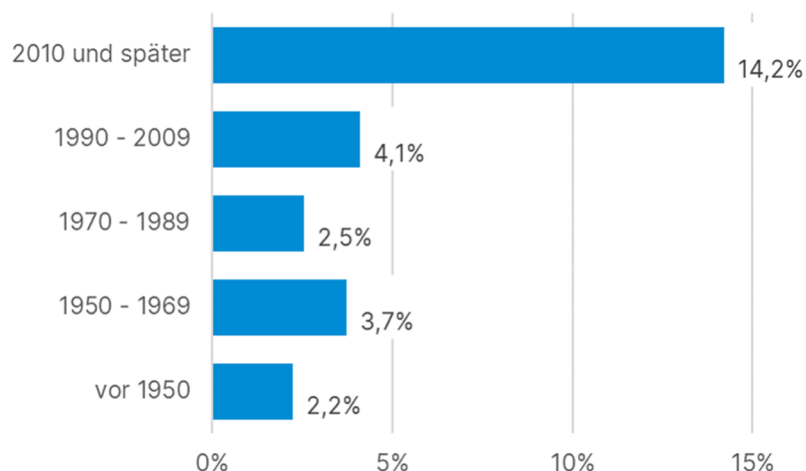
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

6.3 Holz/Holzpellets

Holz bzw. Holzpellets als nachwachsender Rohstoff wird nur in 437 (3,8 Prozent) Gebäuden mit Wohnraum als überwiegende Energieträger verwendet. Erst in den Baujahren 2010 oder jünger wird Holz in mehr als 10 Prozent der Gebäude mit Wohnraum verwendet. In den Baujahren zuvor betrug der Anteil von Holz als Energieträger weniger als 5 Prozent (siehe Abb. 30).

Abb. 30 Holz/Holzpellets als Energieträger der Heizung nach Baujahr

In Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz

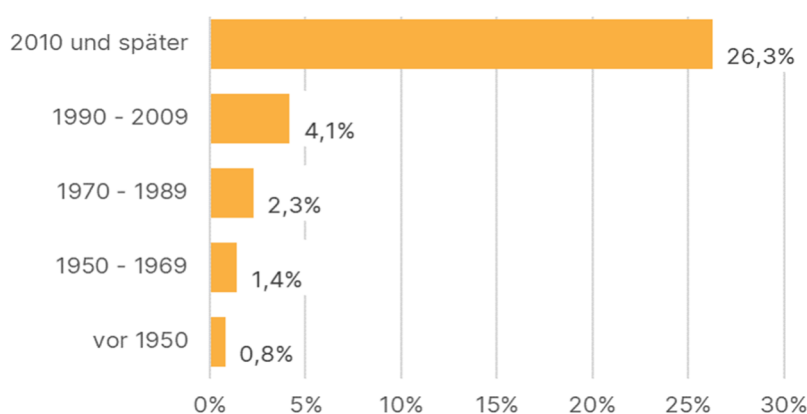


Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

6.4 Solar-/Geothermie und Wärmepumpen

Die regenerativen Energieträger Solar-/Geothermie und Wärmepumpen werden in 423 (3,7 Prozent) Gebäuden mit Wohnraum als wichtigster Energieträger der Heizung eingesetzt. In älteren Gebäuden spielt dieser Energieträger kaum eine Rolle. Während in Gebäuden, die nach 2010 gebaut wurden, bei über einem Viertel Solar-/Geothermie bzw. Wärmepumpen als Energieträger der Heizung genutzt werden. Im Vergleich dazu liegt der Anteil in Baden-Württemberg bei Neubauten ab 2010 deutlich höher. Insbesondere bei Gebäuden ab 2016, wo bereits 44,4 Prozent diese erneuerbaren Energien nutzen. Der größte Teil dieser Gebäude sind jedoch Einfamilienhäuser¹⁸. Konstanz liegt damit unter dem Landesdurchschnitt, zeigt jedoch ebenfalls eine Entwicklung hin zu regenerativen Energieträgern bei Heizungen (siehe Abb. 31).

Abb. 31 Solar-/Geothermie und Wärmepumpen als Energieträger der Heizung nach Baujahr
In Gebäuden mit Wohnraum in Konstanz



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

7 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

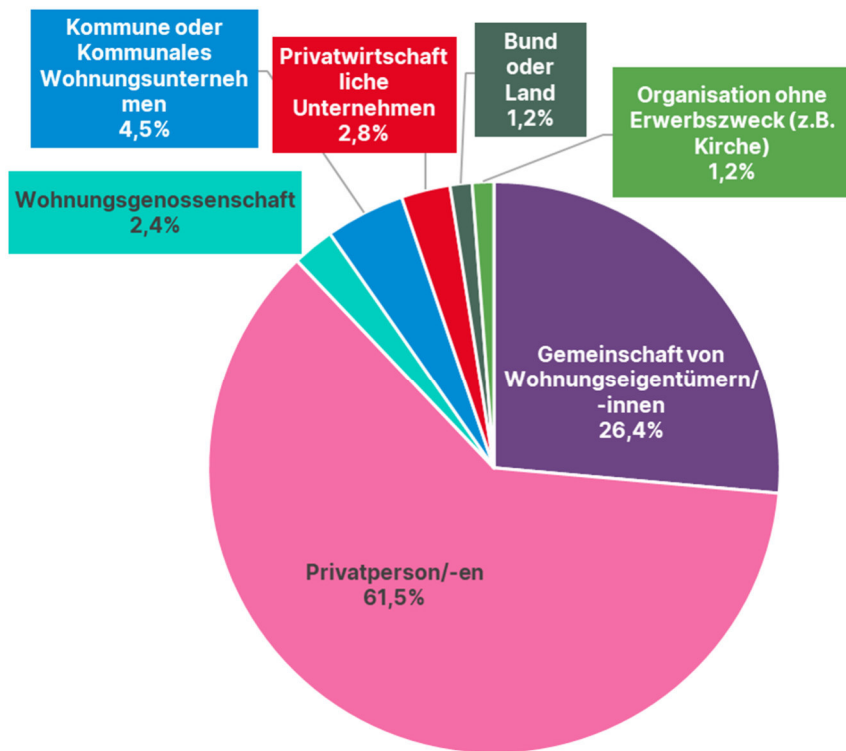
Betrachtet man die knapp 11.400 Gebäude mit Wohnraum nach deren Eigentumsverhältnissen zeigt sich, dass weit über die Hälfte der Gebäude (61,5 Prozent) im Eigentum von Privatpersonen sind (siehe Abb. 32). Alle anderen Eigentumsformen spielen eine untergeordnete Rolle. Mit 26,4 Prozent sind Gemeinschaften von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die zweitgrößte Gruppe, gefolgt von der Stadt bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen (4,5 Prozent) auf dem dritten Platz.

Blickt man statt auf die Gebäude nun auf die über 46.600 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum wird eine etwas andere Verteilung der Eigentumsformen deutlich (siehe Abb. 33.)

Gemeinschaften von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern haben bei den Eigentumsverhältnissen die größte Bedeutung. Ihnen gehören 44,7 Prozent der Wohnungen. Mit knapp 30 Prozent sind Privatpersonen die zweitgrößte Gruppe. Die Kommune bzw. Kommunale Wohnungsunternehmen belegen auch hier den dritten Platz mit 10 Prozent. Nur 5,4 Prozent der Wohnungen sind im Eigentum von privatwirtschaftlichen Unternehmen. Ebenso ist nur ein geringer Anteil der Wohnungen im Eigentum vom Bund bzw. Land (3,5 Prozent) oder Organisationen ohne Erwerbzzweck (2,4 Prozent).

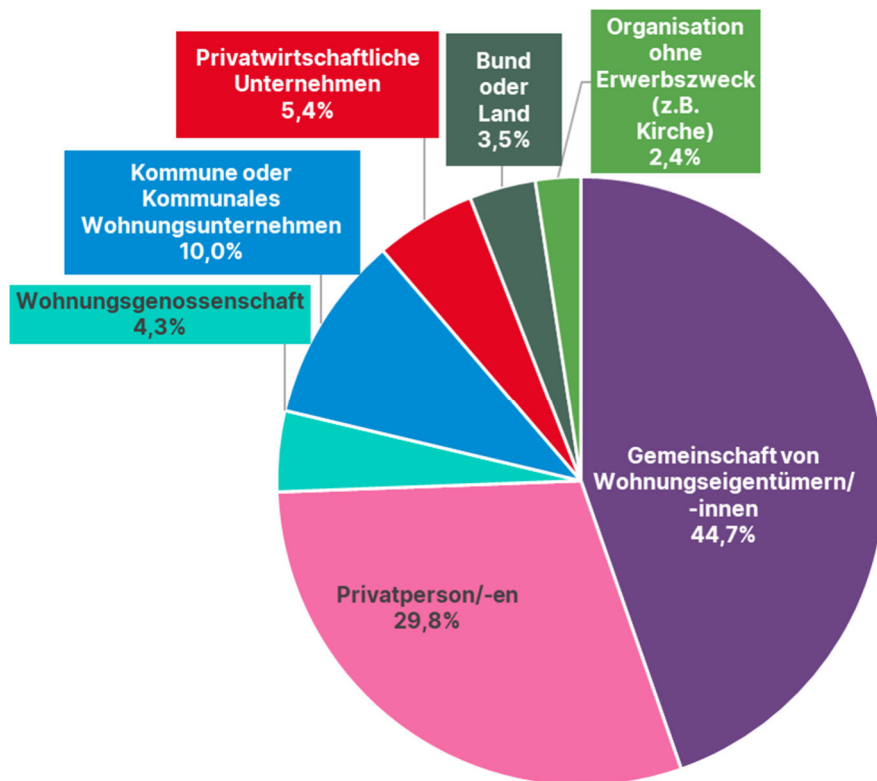
¹⁸ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistisches Monatsheft 3/2025 Zensus 2022: Ergebnisse zu Heizung und Energieträger.

Abb. 32 Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Abb. 33 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsform



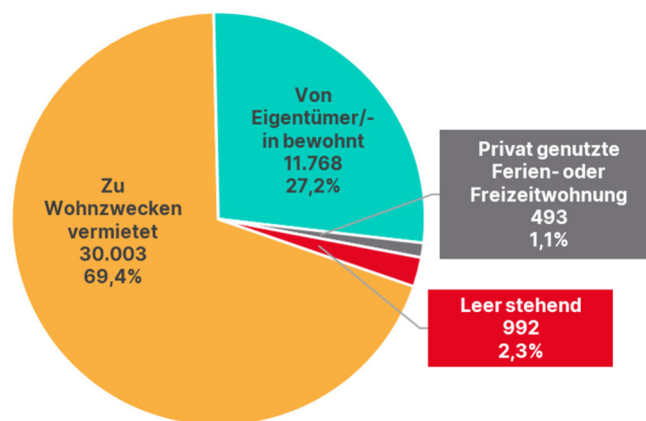
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

8 Art der Wohnungsnutzung und Leerstand

8.1 Art der Wohnungsnutzung

Im Folgenden wird die Nutzung der Wohnung, also ob diese z.B. vermietet oder selbstbewohnt wird, dargestellt. Hierbei beschränken wir uns auf die knapp 43.260 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und ohne Wohnungen in sonstigen Gebäuden). Mit fast 70 Prozent sind die meisten der knapp 43.260 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) vermietet. Etwa rund jede vierte Wohnung (27,2 Prozent) wird von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern selbst bewohnt. Nur 1,1 Prozent der Wohnungen werden als private Ferien- oder Freizeitwohnungen genutzt. 2,3 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) standen leer (siehe Abb. 34).

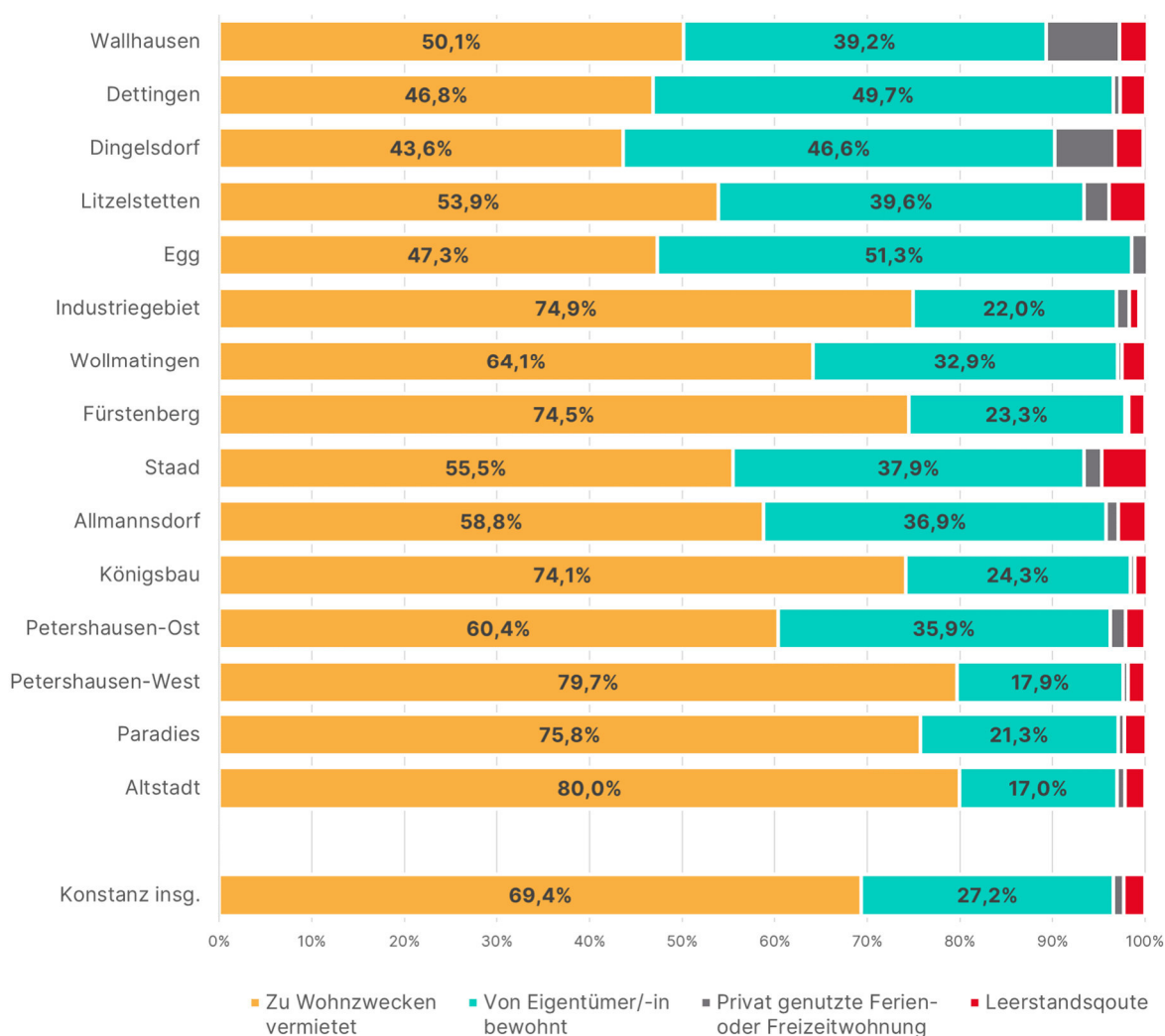
Abb. 34 Wohnungen in Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Art der Wohnungsnutzung



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

In den drei bevölkerungsstärksten Stadtteilen ist absolut betrachtet auch die höchste Anzahl vermieteter Wohnungen: Petershausen-West (6.562 Wohnungen), Fürstenberg (4.767) und der Altstadt (5.035). In diesen drei Stadtteilen sind überdurchschnittlich viele Wohnungen vermietet (75 bis 80 Prozent) und unterdurchschnittlich viele von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt (17 bis 23 Prozent). Überdurchschnittlich hohe Anteile an den von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen gibt es in den Ortsteilen (Litzelstetten, Dingelsdorf, Dettingen und Wallhausen) mit 39 bis knapp unter 50 Prozent. Der kleine Stadtteil Egg hat mit 51,3 Prozent den höchsten Anteil an von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohnungen (siehe Abb. 35).

Abb. 35 Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung und Stadtteil
Wohngebäude (ohne Wohnheime)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

8.2 Leerstandsquote

In einem angespannten Wohnungsmarkt wie in der Stadt Konstanz werden Wohnungsleerstände besonders kritisch betrachtet. Die Stadt Konstanz hat mit dem städtischen Zweckentfremdungsverbot ein Instrument das z.B. bei einem Leerstand von über einem halben Jahr greift. Jedoch weist ein Wohnungsmarkt immer auch Leerstand auf, die u.a. durch Modernisierungen und Umzüge entstehen.

Die Leerstandsquote¹⁹ in Konstanz liegt bei 2,3 Prozent, was deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 4,3 Prozent sowie dem Durchschnitt von Baden-Württemberg mit 4,2 Prozent liegt. Diese niedrige Quote spiegelt die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt wider, die durch ihre attraktive Lage am Bodensee sowie die Nähe zur Schweizer Grenze begünstigt ist.

Im Städtevergleich wird die geringe Leerstandsquote in Konstanz besonders deutlich. Die Stadt Lörrach, ebenfalls eine Grenzstadt zur Schweiz mit 55.700 Einwohnern, hat hingegen mit 3,6

¹⁹ Stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) dar.

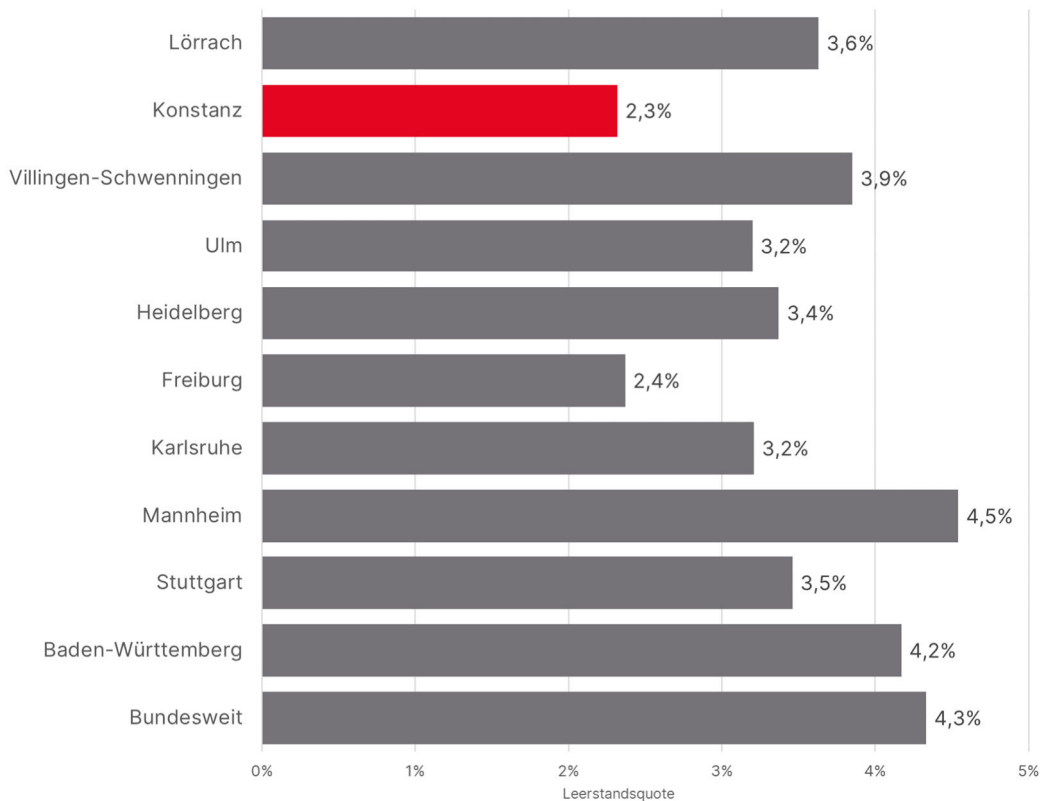
Prozent eine deutlich höhere Leerstandsquote als Konstanz. Auch im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Städten wie Stuttgart (3,5 Prozent), Heidelberg (3,4 Prozent), Ulm (3,2 Prozent) oder Karlsruhe (3,2 Prozent) hat Konstanz einen ebenfalls geringeren Leerstand. Die Stadt Villingen-Schwenningen (87.478 Einwohner) hat zwar zum 15. Mai 2022 mehr Einwohner als Konstanz (86.437 Einwohner), jedoch weniger Wohnungen und eine höhere Leerstandsquote (3,9 Prozent).

Im Vergleich zur Universitätsstadt Freiburg zeigt die Universitätsstadt Konstanz eine ähnliche, aber leicht niedrigere Leerstandsquote. Die Quote in Konstanz liegt bei 2,3 Prozent, während Freiburg mit 2,4 Prozent etwas darüber liegt. Beide Städte haben im Vergleich zur Universitätsstadt Mannheim (4,5 Prozent) sehr niedrige Leerstandsquoten (siehe Abb. 36).

Die Leerstandsquote wird unabhängig von der Dauer des Leerstandes der Wohnung berechnet. Betrachtet man nur die Wohnungen die zum Zensus-Stichtag 6 Monate und länger leer stehen, sinkt diese Quote in Konstanz auf nur noch 1,25 Prozent.

Abb. 36 Leerstandsquote im Städtevergleich

Nach Einwohnerzahl aufsteigend sortiert



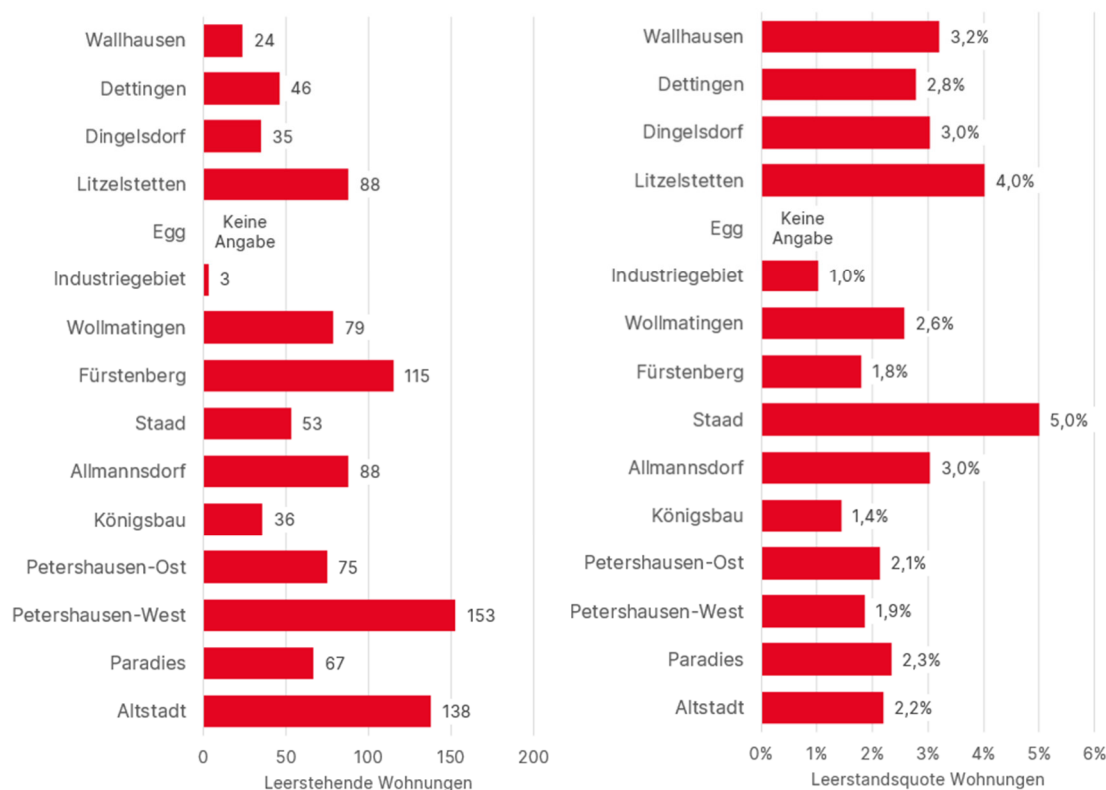
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

In Konstanz waren zum 15. Mai 2022 992 Wohnungen als leerstehend gemeldet, dies sind 2,3 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden. Die meisten dieser leerstehenden Wohnungen (41 Prozent) sind in den drei Stadtteilen Petershausen-West, Altstadt und Fürstenberg, welche auch 48 Prozent aller Konstanzer Wohnungen abdecken.

Betrachtet man die Leerstandsquote in den Stadtteilen, also den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheim) nach Stadtteilen, zeigt sich eine Spanne von bis zu 5 Prozent in Stadt.

Für den Stadtteil Egg kann aus Datenschutzgründen keine Angabe zu leerstehenden Wohnungen gemacht werden. Petershausen-West, die Altstadt und Fürstenberg haben die höchste Anzahl an Wohnungen sowie die absolut höchste Anzahl an leerstehenden Wohnungen in Konstanz (über 100 leerstehende Wohnungen), jedoch eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote (siehe Abb. 37).

Abb. 37 Leerstehende Wohnungen²⁰ nach Stadtteil: Anzahl und Leerstandsquote



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

8.3 Wohnungsleerstand nach Dauer

Erstmals wurde bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sowohl nach Dauer als auch nach dem Grund für den Leerstand der Wohnung²¹ abgefragt.

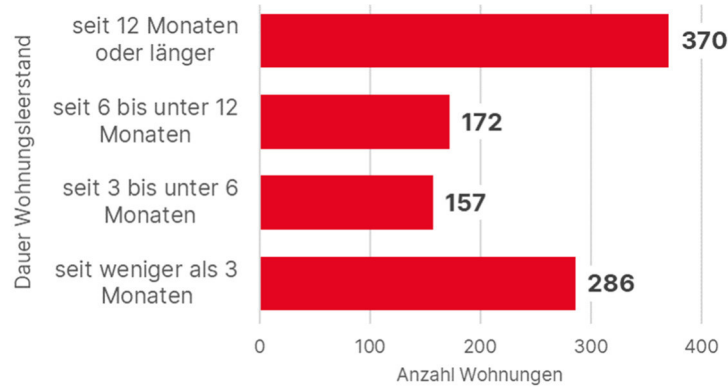
Bei mehr als 40 Prozent (411) der leerstehenden Wohnungen gaben die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer an, dass der Wohnraum innerhalb von drei Monaten wieder bezugsfertig sein soll. Der zweithäufigste Grund für den Leerstand sind laufende oder geplante Baumaßnahmen (32,1 Prozent; 318 Wohnungen). Sonstige Gründe wurden für knappe 12 Prozent der leerstehenden Wohnungen angegeben. Der Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung wurde als Grund bei 5,8 Prozent der Fälle genannt. Die zukünftige Selbstnutzung, häufig in Verbindung mit Umbaumaßnahmen, wurde bei 5,1 Prozent des Leerstands angegeben. Ähnliches gilt für den geplanten Abriss oder Rückbau, der für insgesamt 41 Wohnungen (4,1 Prozent) als Grund für den Leerstand angeführt wurde.

²⁰ Aus Datenschutzgründen keine Angabe zu Egg.

²¹ In Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

Bei der Dauer des Wohnungsleerstandes zeigt sich, dass zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) entweder seit weniger als drei Monaten (28,8 Prozent; 286 Wohnungen) oder seit mindestens einem Jahr (37,3 Prozent; 370 Wohnungen) ungenutzt sind. Die mittelfristige Leerstands-Dauer verteilt sich gleichmäßig: 15,8 Prozent (157 Wohnungen) standen drei bis unter sechs Monate leer, während 17,3 Prozent (172 Wohnungen) sechs bis elf Monate ungenutzt waren (siehe Abb. 38).

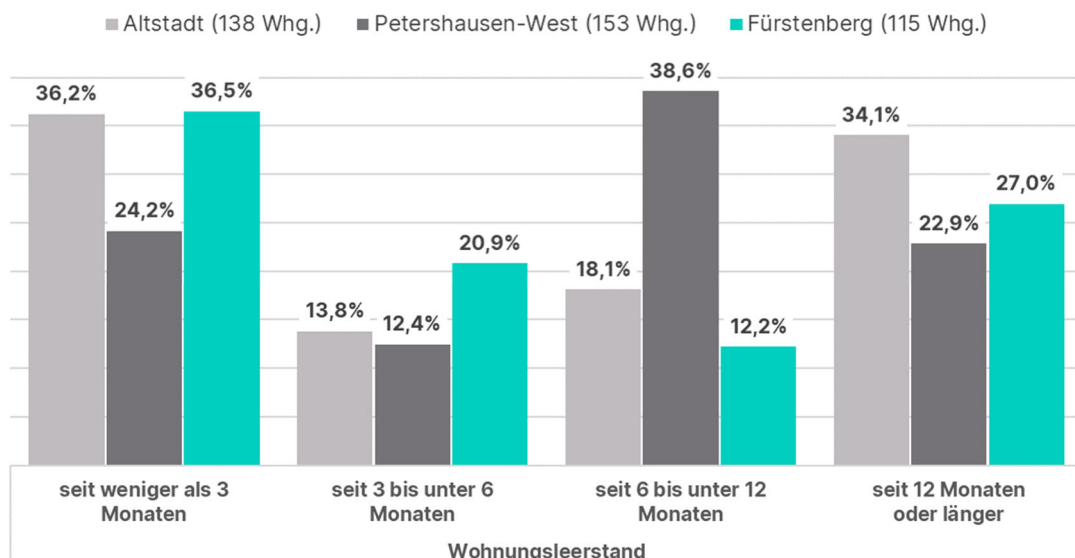
Abb. 38 Dauer Wohnungsleerstand: Anzahl der Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

Betrachtet man die drei großen Stadtteile, auf die 41 Prozent der leerstehenden Wohnungen entfallen, so fällt auf, dass etwa 40 Prozent aller leerstehenden Wohnungen in Petershausen-West seit 6 bis 12 Monaten leer stehen, in der Altstadt betrifft dies 18,1 Prozent der Wohnungen und in Fürstenberg nur 12,2 Prozent. Dafür stehen fast 35 Prozent der leerstehenden Wohnungen in der Altstadt seit 12 Monaten oder länger leer. In Fürstenberg stehen 27 Prozent und Petershausen-West 22,9 Prozent der Wohnungen seit einem Jahr oder länger leer. Die meisten leerstehenden Wohnungen in Fürstenberg stehen seit weniger als 3 Monaten leer (siehe Abb. 39).

Abb. 39 Dauer Wohnungsleerstand in den Stadtteilen Altstadt, Petershausen-West und Fürstenberg



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022).

