

Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse



Stadt Limburg
Blumenrod V und VI

Stand: 07.2025

AUFTRAGGEBER

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a. d. Lahn

Tel.: 06431 203-0

Mail: stadtplanung@stadt.limburg.de

ANSPRECHPARTNER

Bärbel Stillger
Projektkoordination Sozialer Zusammenhalt Südstadt

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt
eine Marke der
Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

www.nh-projektstadt.de

BEARBEITUNG

Gregor Voss
Dipl.-Bauingenieur
Fachbereichsleiter
gregor.voss@projektstadt.de

Tjark Albrecht
M.A. Geografie
Projektleiter
tjark.albrecht@projektstadt.de

Elsa Kubalski
M.Sc. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung
Projektmitarbeiterin
elsa-jeannine.kubalski@projektstadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung	1
1.1	Ziel der Wohnraumbedarfs- und Potentialanalyse	1
1.2	Aufgabenstellung	2
2	Strukturdatenanalyse	3
2.1	Bevölkerungsanalyse	3
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.1.2	Bevölkerungsstruktur	5
2.1.3	Bevölkerungsprognose	6
2.2	Zwischenfazit: Strukturdatenanalyse	7
3	Wohnungsbedarf	8
3.1	Prognose des Wohnraumbedarfs	8
3.2	Bautätigkeit	9
3.3	Pendlerbewegungen	11
3.4	Wohnungsmarkttrends und Angebotsstruktur	12
3.4.1	Innenentwicklung	13
3.4.2	Außenentwicklung	13
4	Acht Thesen zur Potenzialanalyse	14
5	Handlungsempfehlungen	15
6	Quellenverzeichnis	17

1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Ziel der Wohnraumbedarfs- und Potentialanalyse

Die Sicherstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum gewinnt zunehmend an Bedeutung – insbesondere vor dem Hintergrund wachsender Bevölkerungszahlen, steigender Mieten und struktureller Veränderungen der Haushaltsgrößen. Auch Limburg an der Lahn ist davon nicht ausgenommen: Die Stadt steht vor der Herausforderung, einem anhaltenden Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt zukunftsorientiert zu begegnen und gleichzeitig die sozialen und städtebaulichen Zielsetzungen zu erfüllen.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Limburg die ProjektStadt mit der Durchführung einer Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse. Ziel dieses Moduls ist es, die aktuellen Konzepte und Daten zur Wohnraumsituation – insbesondere den „Masterplan Wohnen“ – systematisch auszuwerten, um belastbare Aussagen zum quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf abzuleiten.

Im Zentrum der Analyse steht die Frage, inwieweit das in den städtebaulichen Konzepten verankerte Wohnungsangebot dem aktuellen und prognostizierten Bedarf entspricht. Dazu werden unter anderem die demografische Entwicklung, die Struktur des Wohnungsbestands und die Wohnungsnachfrage untersucht. Im Ergebnis sollen Potenziale und Handlungsbedarfe benannt sowie Empfehlungen für die Ausweisung und Qualifizierung von Bauflächen formuliert

werden. Dies umfasst auch die Gegenüberstellung von Bedarfen und Potenzialen im Kontext des städtebaulichen Entwicklungsziels der Stadt.

1.2 Aufgabenstellung

Ziel dieser Analyse ist es, den Wohnraumbedarf in Limburg an der Lahn vertieft zu analysieren und auf dieser Basis tragfähige Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnbaulandentwicklung abzuleiten. Vor dem Hintergrund einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung – primär getragen durch Zuzüge – und einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt, ist die fundierte Einschätzung von Bedarfen, Potenzialen und Handlungsfeldern von zentraler Bedeutung.

Im Fokus des Moduls steht die Aktualisierung und Qualifizierung der Wohnungsbedarfsanalyse, die sich auf folgende Elemente stützt:

- Bevölkerungsentwicklung: Limburg verzeichnet ein anhaltendes Wachstum, insbesondere durch Wanderungsgewinne. Der prognostizierte Rückgang laut Hessen Agentur (2019) erscheint vor diesem Hintergrund nicht mehr belastbar.
- Haushaltsstruktur und Nachfrageverhalten: Über 70 % der Haushalte bestehen aus ein bis zwei Personen, während der Wohnungsbestand stark durch größere Wohnungen geprägt ist. Daraus ergibt sich ein strukturelles Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.
- Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung: Die stark gestiegenen Mieten im Bestand und Neubau deuten auf einen erheblichen Nachfrageüberhang hin – insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens.
- Leerstand und Bestandsauslastung: Der innerstädtische Leerstand bietet punktuell Potenzial, allerdings steht ein Großteil der Leerstände bereits länger leer oder ist strukturell schwer aktivierbar.
- Potenzialflächen und Entwicklungsfähigkeit: Mit Blick auf die mittelfristige Bedarfsdeckung ist insbesondere das Gebiet Blumenrod von strategischer Bedeutung. Die Flächenverfügbarkeit im Außenbereich muss planerisch gesichert werden.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse liefern Aussagen zu:

- dem quantitativen Wohnraumbedarf (2.400–2.700 WE bis 2040),
- dem qualitativen Bedarf (kleinere, bezahlbare, barrierefreie Wohnungen),
- der Wohnungsmarktentwicklung (insbesondere in Bezug auf Preissteigerungen und Angebotsengpässe),
- dem aktuellen Bestand an gefördertem Wohnraum (aktuell kaum vorhanden),
- und zu verfügbaren Potenzialflächen (Innen- und Außenbereich).

Darauf aufbauend werden wohnungspolitische Handlungsoptionen entwickelt, u. a.:

- die zielgerichtete Deckung der Nachfrage insbesondere kleiner Haushalte,
- Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums (z. B. Sozialquote im Neubau),
- sowie Hinweise auf den Aufbau eines Wohnraummonitorings

Das Modul bildet damit eine fachlich fundierte Grundlage für strategische Entscheidungen in der kommunalen Wohnraumentwicklung in Limburg.

2 Strukturdatenanalyse

2.1 Bevölkerungsanalyse

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Limburg an der Lahn zählte zum 31. Dezember 2023 insgesamt 36.506 Einwohner:innen. Innerhalb von zehn Jahren (2013–2023) ist die Bevölkerungszahl um rund 5,3 % bzw. 1.841 Personen gestiegen. Nach einer Phase der Stagnation und leichtem Rückgang (2006–2013) setzte ab etwa 2014 ein kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg ein, der sich bis 2023 fortsetzt. Das Wachstum seit 2006 sei laut Masterplan Wohnen hauptsächlich auf Zuzug zurückzuführen. (vgl. S. 24–25). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist demnach negativ, da die Zahl der Sterbefälle, die der Geburten übersteigt. Der Wohnraumbedarf wird somit nicht durch innerstädtisches Wachstum, sondern durch eine anhaltend hohe Nachfrage von außen getrieben.

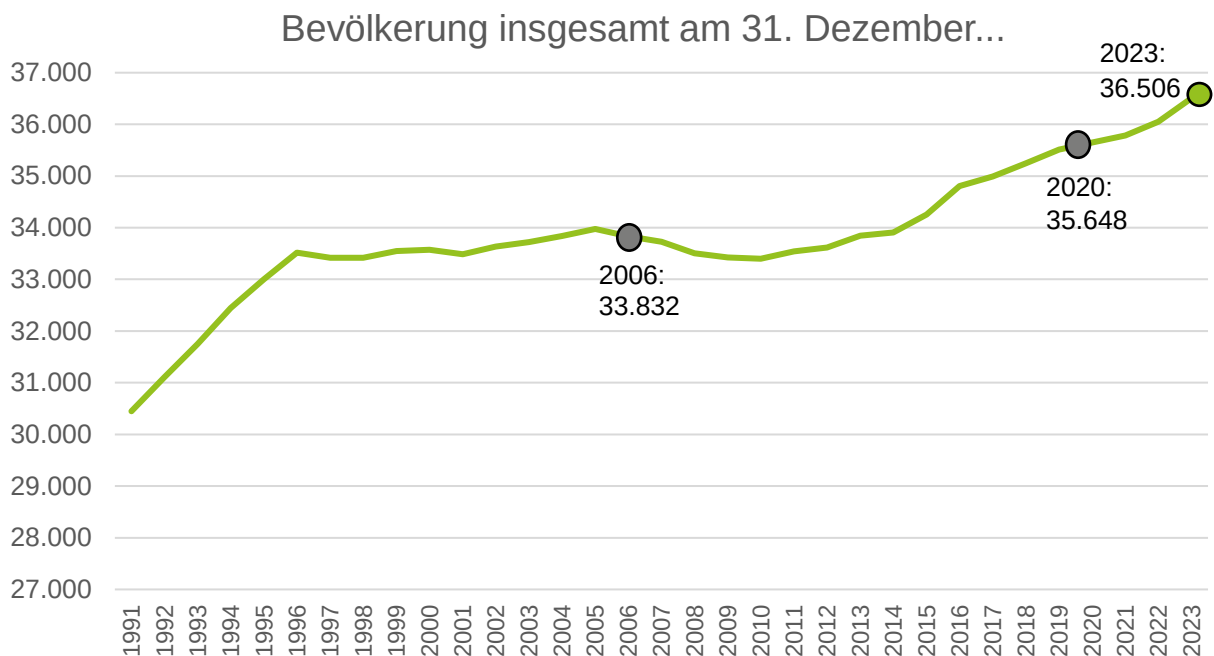


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung von 1991 – 2023 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

In Betrachtung des Zensus 2022 zeigt sich für Limburg an der Lahn ein insgesamt wachstumsorientierter Bevölkerungstrend. Zum Stichtag am 15. Mai 2022 wurden 35.617 Einwohner:innen erfasst – 565 weniger als auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben (Abbildung 2). Trotz dieser Korrektur nach unten ist seitdem ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Zwischen dem ersten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2024 wuchs die Bevölkerung um knapp 500 Personen, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 247 Personen bzw.

+ 0,7 % entspricht. Im längerfristigen Vergleich ergibt sich seit 2011 ein Anstieg um rund + 6 %. Diese Entwicklung bestätigt den langfristigen Zuzugstrend.

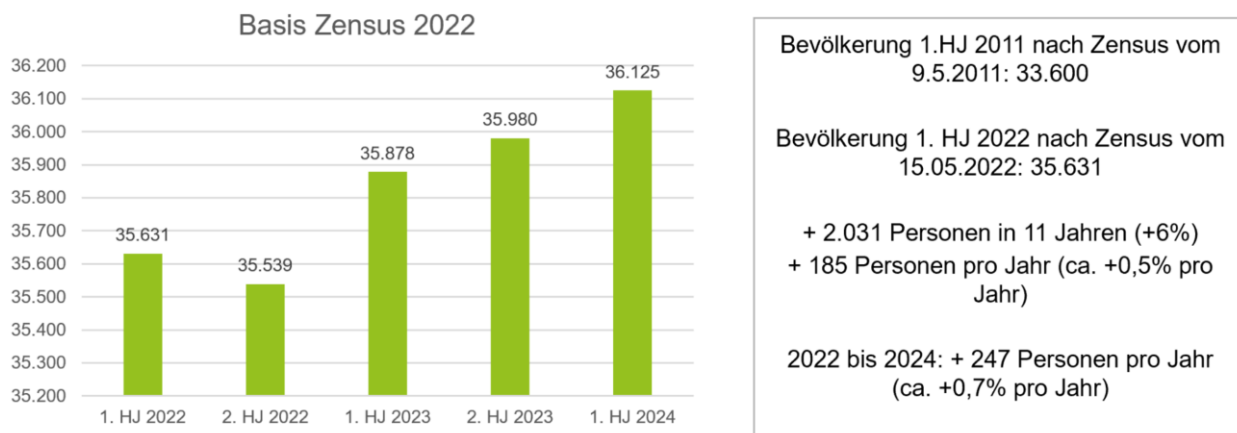


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Zensus 2022 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in den Wanderungsbewegungen der Stadt Limburg an der Lahn wider. Über den Zeitraum von 2014 bis 2023 verzeichnete Limburg eine durchweg positive Wanderungsbilanz. In Summe stehen 33.211 Zuzügen insgesamt 29.358 Fortzügen gegenüber, was einem kumulierten Wanderungsgewinn von +3.853 Personen entspricht – im Durchschnitt ergibt sich daraus ein jährlicher Überschuss von rund 385 Personen (siehe Abbildung 3).

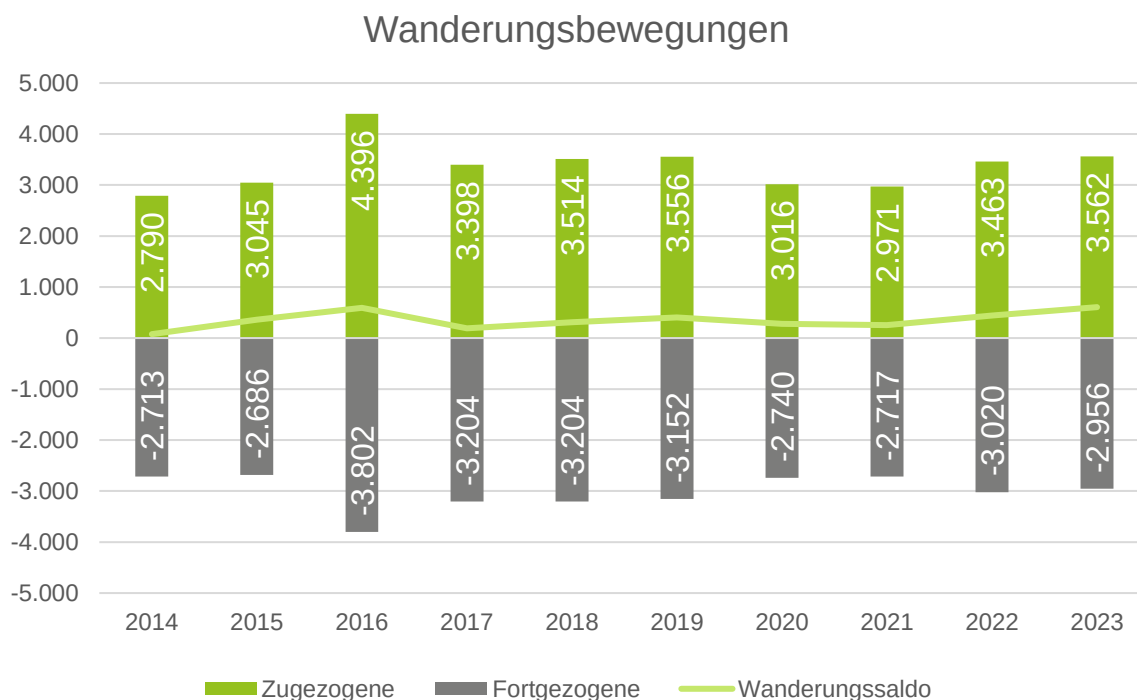


Abbildung 3: Zu- und Fortzüge von 2014 - 2023 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2014 bis 2023 insgesamt einen durchgehend negativen Saldo auf – es besteht somit ein anhaltendes Geburtendefizit (siehe Abbildung 3).

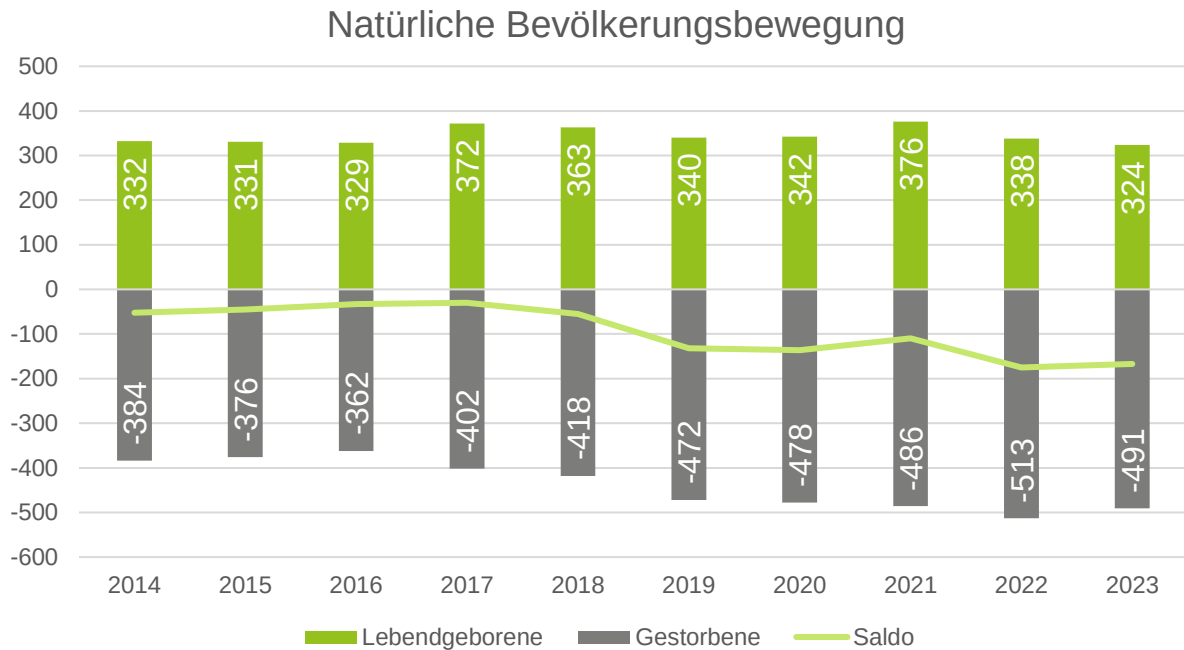


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2014 - 202 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

2.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 0-5 Jahre (Kleinkinder),
- 6-19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20-29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30-49 Jahre (Familienphase),
- 50-64 Jahre (Arrivierte),
- 65-79 Jahre (Senioren) und
- > 80 Jahre (Hochbetagte).

Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppen der 30- bis 49-Jährigen und der 50- bis 64-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügen. Deren Anteil machte im Jahr 2023 in Summe 46,6 % aus.

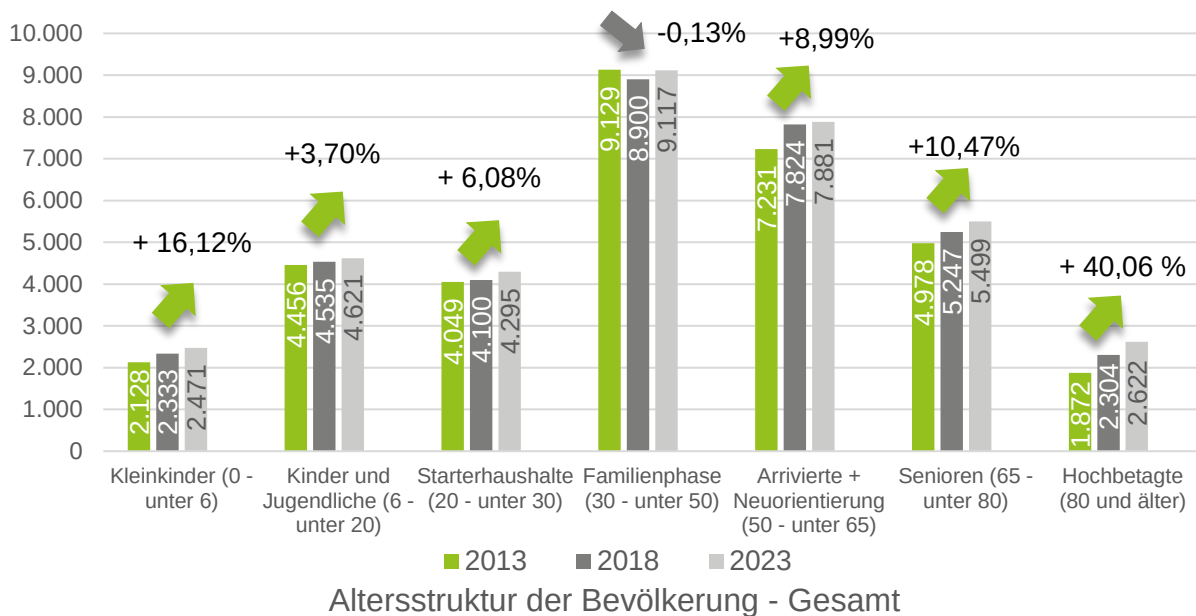


Abbildung 5: Übersicht Altersstruktur in den Jahren 2013, 2018 und 2023 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Den deutlichsten relativen Zuwachs unter den verschiedenen Altersgruppen verzeichnet die Klasse der Hochbetagten mit +40 %. Demgegenüber steht die Familienphase (30 – unter 50 Jahre), die mit einem Rückgang von -0,1 % nahezu konstant geblieben ist. Die Altersgruppe der Starterhaushalte (20 – unter 20 Jahre) verzeichneten einen Anstieg um +6,1 %. (siehe Abbildung 5).

Insgesamt ist der Anteil der über 50-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Limburg an der Lahn von 36,4 % im Jahr 2013 auf 37,6 % im Jahr 2023 gestiegen (siehe Abbildung). Diese Entwicklung folgt dem allgemeinen Trend des demografischen Wandels, der durch eine zunehmende Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist. Daraus ergibt sich ein wachsender Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum sowie an passgenauen Versorgungs- und Unterstützungsangeboten für ältere Menschen.

Gleichzeitig zeigt sich auch in Limburg ein signifikanter Anstieg bei den Kleinkindern (0–unter 6 Jahre) mit +13,6 %. Dies unterstreicht die Relevanz eines ausgewogenen Infrastrukturangebots, dass sowohl den Bedürfnissen älterer als auch junger Bevölkerungsgruppen gerecht wird.

2.1.3 Bevölkerungsprognose

In den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird der demographische Wandel viele Kommunen vor Herausforderungen stellen. Die Hessen Agentur hat 2017 im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2035 erstellt.

Vorausschätzung:

Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2023=100)

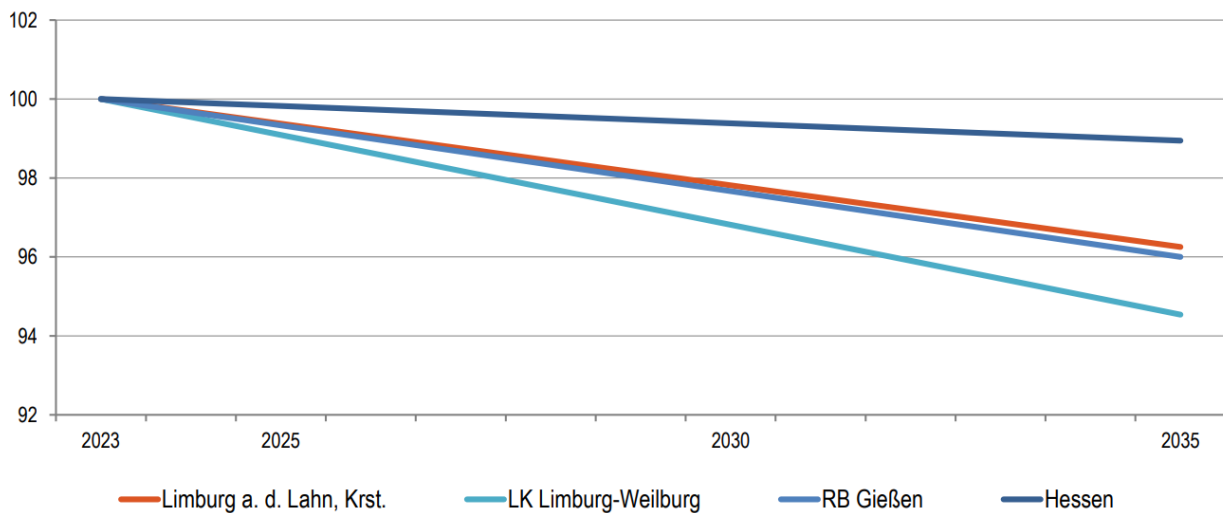


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2035 im Regionalvergleich (Quelle: Gemeindedatenblatt: Limburg a.d. Land; Hessen Agentur, 2017)

Die derzeit vorliegende Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur prognostiziert für Limburg an der Lahn einen Rückgang der Einwohnerzahl von 36.500 Personen im Jahr 2023 auf 35.100 Personen im Jahr 2035 (Abbildung 6). Dies entspricht einer relativen Veränderung von -3,7 %. Grundlage dieser Einschätzung ist jedoch eine Fortschreibung aus dem Jahr 2019, die auf der demografischen Entwicklung vor 2017 basiert.

Eine kritische Bewertung dieser Prognose ist erforderlich, da sie die positive Bevölkerungsdynamik der letzten Jahre nicht berücksichtigt. So hat Limburg zwischen 2011 und 2022 laut Zensusdaten einen Zuwachs von rund 6 % verzeichnet. Zwischen 2022 und 2024 setzte sich diese Entwicklung mit einem jährlichen Wachstum von ca. 0,7 % fort. Auch der langfristige Trend seit 2006 zeigt eine stetige Zunahme der Bevölkerung um durchschnittlich 120 Personen pro Jahr, die durch anhaltend positive Wanderungssalden (+3 853 Personen von 2014 bis 2023) getragen wird.

Auf dieser Grundlage erscheint der prognostizierte Bevölkerungsrückgang methodisch nicht belastbar. Vielmehr spricht die Entwicklung der letzten Jahre für eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungszahl, insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit Limburgs, des regionalen Arbeitsmarkts sowie einer verstärkten Wohnraumnachfrage durch junge Erwachsene und ältere Bevölkerungsgruppen.

2.2 Zwischenfazit: Strukturdatenanalyse

Limburg an der Lahn liegt in einer verkehrsgünstigen Lage zwischen Rhein-Main und Rheinland und ist Teil einer prosperierenden Region. Dies spiegelt sich sowohl in der positiven Bevölkerungsentwicklung als auch in den anhaltenden Zuzügen der vergangenen Jahre wider. Durch die gute Erreichbarkeit über Straße und Schiene, insbesondere durch den ICE-Anschluss, bleibt Limburg ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort für Pendler:innen und Zugewogene.

Seit dem Jahr 2006 ist die Bevölkerung um rund 8 % gewachsen, was einem durchschnittlichen Zuwachs von etwa 120 Personen pro Jahr entspricht. Dieses Wachstum ist nahezu aus-

schließlich auf positive Wanderungssalden zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen weist über den gesamten Zeitraum hinweg ein anhaltendes Geburtendefizit auf – zwischen 2014 und 2023 wurden 962 mehr Todesfälle als Geburten registriert.

Gleichzeitig zeigen sich deutliche demografische Verschiebungen: Besonders die Gruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) hat innerhalb von zehn Jahren um +40 % zugenommen. Auch die Zahl der Senior:innen ab 65 Jahren ist gestiegen. Damit geht eine wachsende Nachfrage nach barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum einher.

Die Analyse der Strukturdaten zeigt: Limburg benötigt künftig eine qualitativ ausgewogene Wohnraumentwicklung, die sowohl den Bedarf an barrierefreien und bedarfsgerechten Wohnungen als auch an bezahlbarem Wohnraum für junge Haushalte und familiengerechten Wohnformen berücksichtigt. Angesichts des weiterhin positiven Wanderungssaldos, der steigenden Wohnfläche pro Kopf und der sinkenden Haushaltsgrößen ist darüber hinaus von einem quantitativen Wohnraumbedarf auszugehen.

Die derzeit vorliegende Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur prognostiziert zwar einen Rückgang der Einwohnerzahl von –3,7 % bis 2035, basiert jedoch auf einer Fortschreibung aus dem Jahr 2019, deren Berechnungsgrundlage auf dem Zeitraum vor 2017 beruht. Diese Daten sind vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren deutlich positiveren Entwicklung nicht mehr belastbar. Vielmehr sprechen aktuelle Zuzugstrends und die Bautätigkeit für eine stabile bis leicht wachsende Entwicklung (Masterplan Wohnen). Für zukünftige Planungen ist daher eine aktualisierte, trendbasierte Prognose erforderlich.

3 Wohnungsbedarf

3.1 Prognose des Wohnraumbedarfs

Im Rahmen des „Masterplans Wohnen“ wurden mehrere Szenarien modelliert, die unterschiedliche Entwicklungspfade der Bautätigkeit und Bevölkerung berücksichtigen. In einem Planungszeitraum von 15 bzw. 20 Jahren wurden die unterschiedlichen Szenarien in folgender Abbildung gegenübergestellt.

Prognose des Wohnungsbedarfs (Masterplan Wohnen)

Szenario	Zeitraum	Gesamtbedarf	Jährlicher Bedarf
IWU-Prognose	2020–2035 (15 J.)	1.200 WE	80 WE/Jahr
Trendfortschreibung (niedrig)*	2020–2035 (15 J.)	1.500 WE	100 WE/Jahr
Trendfortschreibung (hoch)*	2020–2035 (15 J.)	2.000 WE	133 WE/Jahr
Trendfortschreibung (niedrig)*	2020–2040 (20 J.)	2.000 WE	100 WE/Jahr
Trendfortschreibung (hoch)*	2020–2040 (20 J.)	2.500 WE	125 WE/Jahr

*Fortschreibung aktuelle Trends der Bevölkerungsentwicklung anhand der Bautätigkeit



Abbildung 7: Prognose des Wohnungsbedarfs – Masterplan Wohnen (eigene Darstellung)

Die Prognosen zum Wohnraumbedarf in Limburg variieren je nach Szenario deutlich. Die konservative IWU-Prognose geht bis 2035 von 1.200 Wohneinheiten aus (80 WE/Jahr), die moderate Trendfortschreibung (niedrig) von 1.500 WE (100 WE/Jahr) und die hohe Variante von 2.000 WE (133 WE/Jahr). Bei Verlängerung des Betrachtungszeitraums bis 2040 steigt der Bedarf auf 2.000 WE im niedrigen und auf 2.500 WE im hohen Szenario – entsprechend 100 bzw. 125 WE pro Jahr.

Insbesondere die Szenarien mit hoher Trendfortschreibung spiegeln die positive demografische Entwicklung der vergangenen Jahre wider und zeigen, dass die bisherige Bautätigkeit (durchschnittlich 163–186 WE/Jahr) grundsätzlich ausreicht, um selbst ambitionierte Bedarfsprognosen zu erfüllen – jedoch nur, wenn die Neubautätigkeit auf hohem Niveau fortgesetzt wird.

3.2 Bautätigkeit

Die Entwicklung der Bautätigkeit in Limburg zeigt in den vergangenen zehn Jahren ein insgesamt stabiles bis steigendes Niveau. Die Abbildung 7 zeigt, dass besonders hohe Fertigstellungszahlen in den Jahren 2017 (239 WE), 2019 (280 WE) und zuletzt 2023 (284 WE) erzielt wurden. Im Durchschnitt wurden seit 2014 jährlich 163 Wohnungen fertiggestellt, in den letzten fünf Jahren sogar 186 Wohnungen pro Jahr.

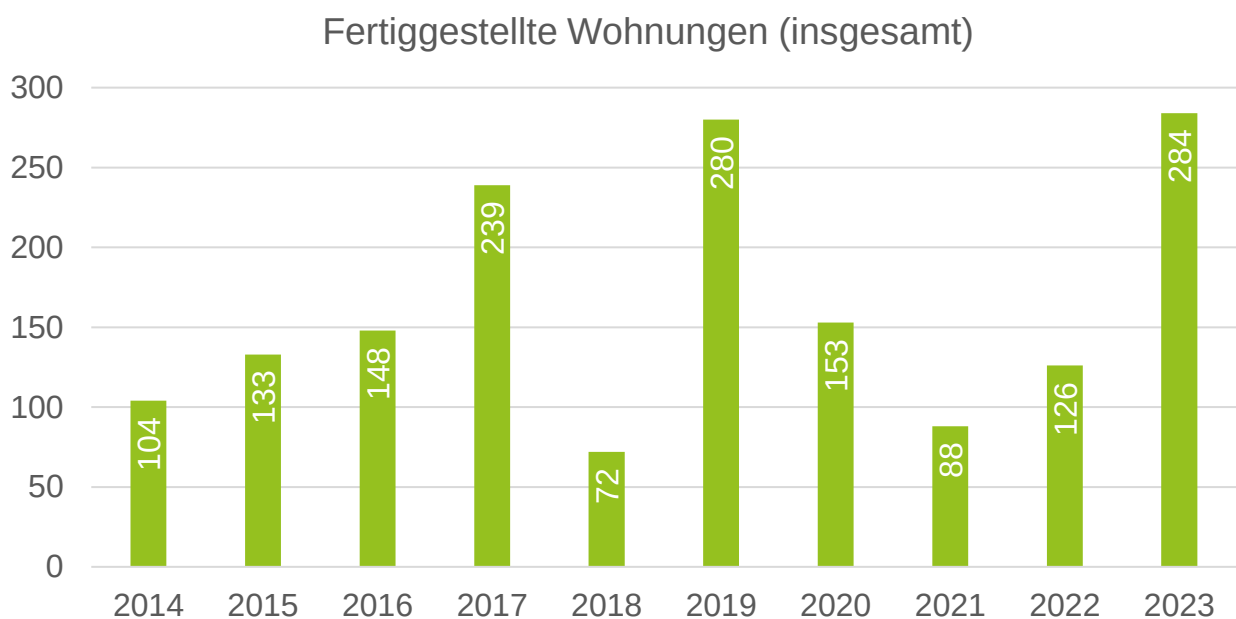


Abbildung 8: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Dieser kontinuierliche Anstieg spiegelt sich auch im Bestand der Wohnungen in Limburg wider. Zwischen 2014 und 2023 wuchs der Bestand von 16.601 auf 18.054 Wohnungen, was einem Zuwachs von 1.450 Wohneinheiten entspricht (Abbildung 9). Vor dem Hintergrund steigender Bedarfsprognosen ist jedoch eine Verstetigung oder Ausweitung der Bautätigkeit erforderlich, insbesondere in Hinblick auf die Bereitstellung von bezahlbarem, altersgerechtem und bedarfsgerechtem Wohnraum.



Abbildung 9: Bestand an Wohnungen (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Betrachtet man die Verteilung der Wohnraumgröße in Limburg, so wird deutlich, dass der Anteil an Wohnungen mit einer höheren Raumanzahl überwiegt. Den größten Anteil bilden Wohnungen mit vier Räumen (26 %), gefolgt von Wohnungen mit drei Räumen (Abbildung 10). Der Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen beträgt kumuliert 11 %. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur lässt sich festhalten, dass Einpersonenhaushalte mit 44 % den größten Anteil ausmachen (Abbildung 10), dicht gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit 29 %.

Die Resultate des Zensus 2022 betonen diese Divergenz und offenbaren ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen dem Wohnungsbestand in Limburg und der Haushaltsstruktur. Etwa 73 % der Haushalte bestehen aus Ein- oder Zwei Personen (Abbildung 11). Damit stellt diese Gruppe die mit Abstand größte Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt dar. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Ein- und Zweizimmerwohnungen führt dies dazu, dass viele kleinere Haushalte zwangsläufig überdimensionierte Wohnungen beziehen müssen. Die Folge ist eine ineffiziente Nutzung der Wohnfläche und ein Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Räume pro Wohnung

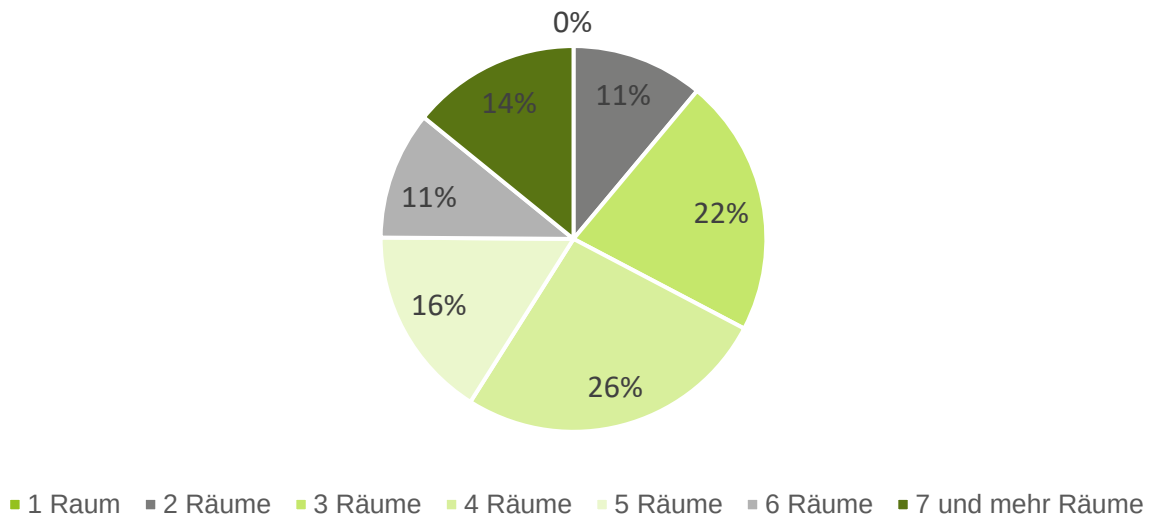


Abbildung 10: Räume pro Wohnung (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Haushaltsstruktur

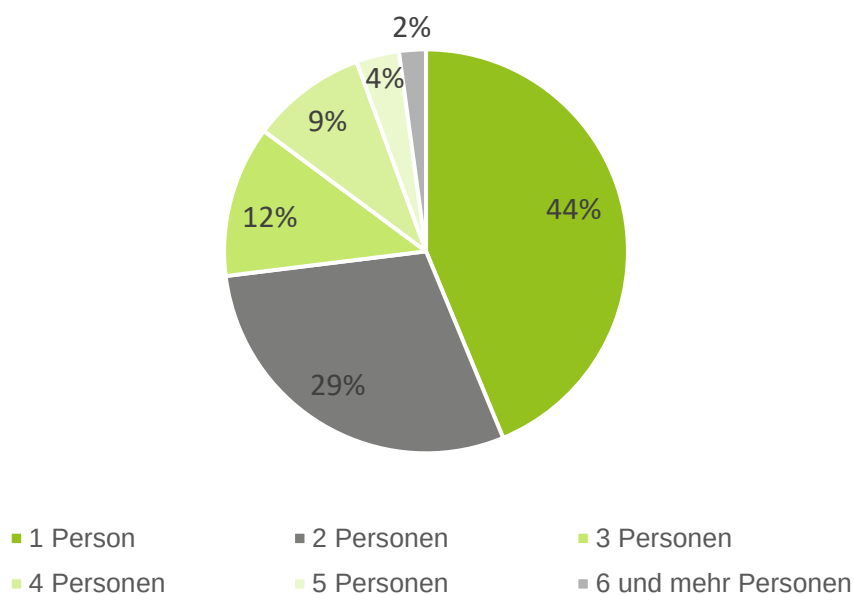


Abbildung 11: Haushaltsstruktur (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

3.3 Pendlerbewegungen

Über den Zeitraum von 2014 bis 2023 weist die Stadt Limburg an der Lahn durchgehend einen positiven Pendlersaldo auf – es pendeln also mehr Menschen zur Arbeit nach Limburg ein als aus der Stadt hinaus. Die Zahl der Einpendler:innen ist dabei kontinuierlich gestiegen: von 17.519 Personen im Jahr 2014 auf 20.431 Personen im Jahr 2023. Gleichzeitig liegt die Zahl der Auspendler:innen seit Jahren stabil bei etwa 7.000 bis 8.000 Personen (Abbildung 13).

Dies lässt auf eine hohe Attraktivität des Arbeitsstandorts Limburg schließen. Gleichzeitig verdeutlicht sie jedoch, dass ein signifikanter Anteil der Beschäftigten nicht in Limburg wohnhaft ist, sondern täglich aus dem Umland zur Arbeit pendelt. Diese Entwicklung lässt sich mit dem

verfügbaren Wohnungsangebot in Verbindung bringen. Offenbar ist dieses nicht in ausreichendem Maße bezahlbar oder geeignet.

In Verbindung mit den stark gestiegenen Mietpreisen (Kapitel 3.4) deutet dies auf einen ungedeckten Wohnraumbedarf hin, insbesondere bei kleinen und mittleren Haushalten. Die Einbeziehung des Umlandkontexts gewinnt damit an Bedeutung: Limburg übernimmt zunehmend eine Zentrumsfunktion für das Umland, bietet aber gleichzeitig nicht genügend Wohnraum, um die dort Beschäftigten dauerhaft vor Ort zu binden.

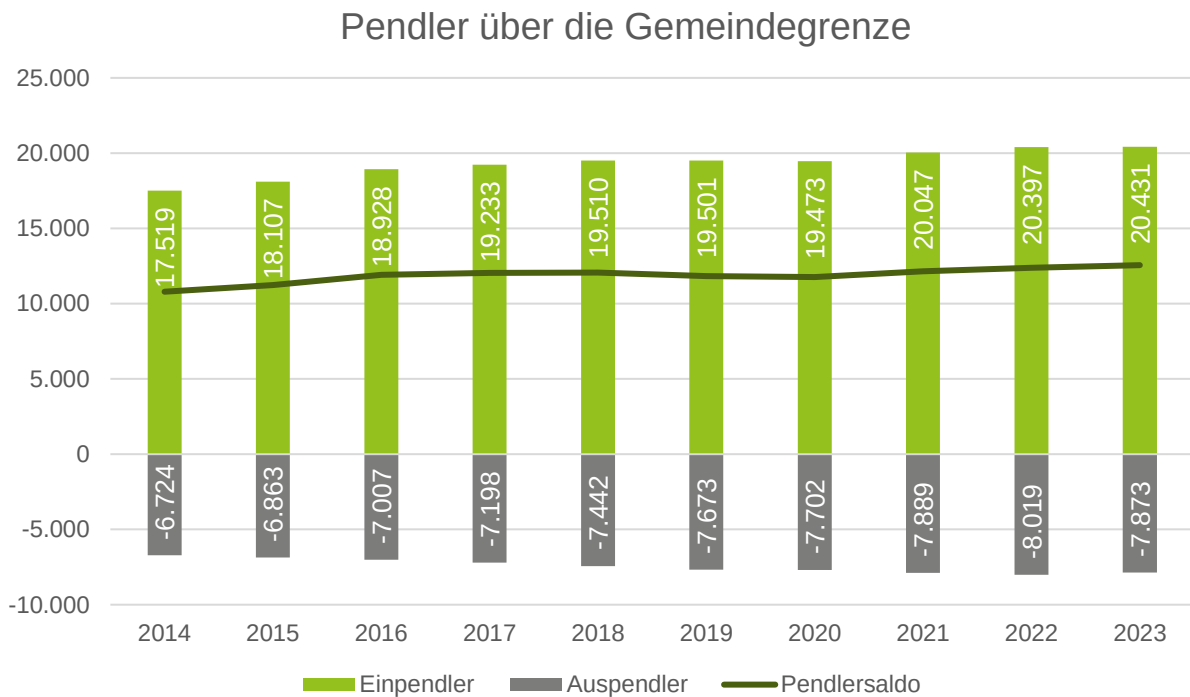


Abbildung 12: Pendler über die Gemeindegrenze (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

3.4 Wohnungsmarkttrends und Angebotsstruktur

Die Entwicklung der Mietpreise in Limburg an der Lahn zeigt seit 2015 einen deutlichen Anstieg – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand stieg von 6,07 €/m² (2. Quartal, 2015) auf 9,27 €/m² (1. Quartal, 2025), was einem Zuwachs von +52,7 % entspricht. Im Neubau fiel der Anstieg mit +51,6 % ebenfalls deutlich aus – von 8,87 €/m² auf 13,45 €/m². Damit liegen die Preissteigerungen über dem regionalen Durchschnitt und deuten auf eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage hin (Abbildung 13 und 14).

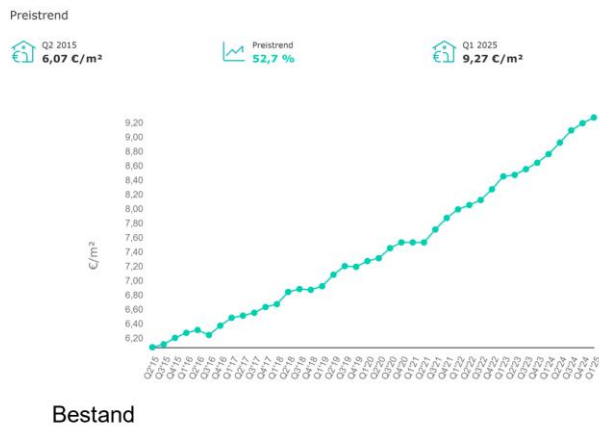


Abbildung 13: Preisentwicklung Wohnungen zur Miete im Bestand (ImmobilienScout 24 GmbH)

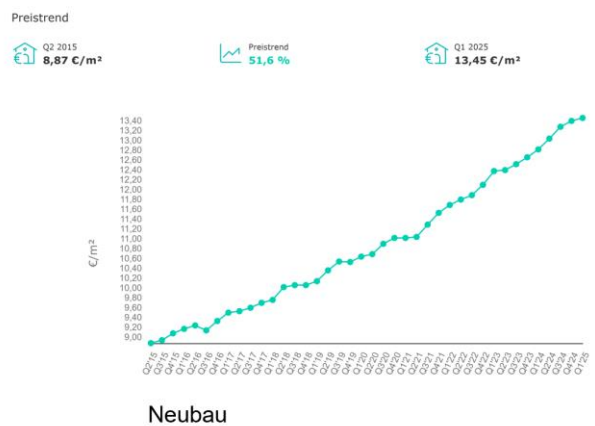


Abbildung 14: Preisentwicklung Wohnungen zur Miete im Neubau (ImmobilienScout 24 GmbH)

3.4.1 Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist auch für Limburg an der Lahn ein wichtiger Baustein, um den Wohnraumbedarf zu decken. Sie umfasst unter anderem Maßnahmen zur Nachverdichtung, Reaktivierung von Leerständen und Umnutzung bestehender Flächen. Laut Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote in Limburg bei rund 3,9 %. Über die Hälfte dieser leerstehenden Wohnungen steht jedoch bereits seit mehr als einem Jahr leer, sodass ein relevantes, wenn auch begrenztes Reaktivierungspotenzial besteht.

Darüber hinaus konnten innerörtliche Baulücken im Rahmen dieser Analyse bislang nicht systematisch erfasst werden. Sie könnten jedoch perspektivisch ebenfalls zur Bedarfsdeckung beitragen. Insgesamt zeigt sich: Die Innenentwicklung allein reicht nicht aus, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken. Daher ist eine ergänzende Entwicklung im Außenbereich erforderlich.

3.4.2 Außenentwicklung

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums kommt der Außenentwicklung von Wohnraum in Limburg an der Lahn eine zentrale Bedeutung zu. Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung deuten darauf hin, dass sich dieser Trend durch exogene Faktoren – wie etwa Binnenwanderung, Zuwanderung infolge internationaler Krisen, kriegerischer Auseinandersetzungen oder anderer globaler Entwicklungen – weiter verändern kann.

Die zentrale Lage, die gute Anbindung an umliegende Ballungsräume sowie die positive Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes tragen zusätzlich dazu bei, dass die Wohnraumnachfrage langfristig hoch bleibt. Bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 30 WE/ha ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von etwa 80–90 ha bis 2040. Dem steht der geltende Regionalplan gegenüber, der lediglich 45 ha Siedlungserweiterung bis 2035 vorsieht. Es entsteht somit eine signifikante Deckungslücke von rund 45 ha, die kurzfristig planerisch nicht geschlossen werden kann.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Entwicklungsfläche in Blumenrod an Bedeutung. Sie stellt eine zentrale Option dar, um die bestehende Deckungslücke von 45 ha zu schließen und wird in der Analyse nicht als überdimensioniert, sondern als zielgerichteter Beitrag zur Bedarfsdeckung bewertet. Die vorliegende Analyse des Wohnraumbedarfs fällt damit deutlich höher aus als die bisherigen Planungsannahmen. Dabei ist nicht nur die reine Anzahl an Wohneinheiten von Bedeutung, sondern auch deren Qualität. Besonders gefragt sind kleinere, bezahlbare Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, altersgerechte Wohnformen sowie familienfreundliche Angebote.

4 Acht Thesen zur Potenzialanalyse

- Die Bevölkerungsentwicklung in Limburg an der Lahn zeigt seit dem Jahr 2006 einen stabilen Aufwärtstrend, der nahezu ausschließlich auf positive Wanderungssalden zurückzuführen ist. Seit dem Jahr 2014 beläuft sich die durchschnittliche Zuwanderung auf rund 385 Personen pro Jahr – ungeachtet der negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz.
- Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Jahr 2017 kann als überholt bewertet werden, da sie den positiven Entwicklungstrend der letzten Jahre nicht abbildet. Tatsächlich weisen die Daten der Wanderungsbewegung, die Entwicklung der Beschäftigung und steigende Mietpreise auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum hin.
- Besonders die Altersgruppe der Hochbetagten (Personen über 80 Jahre) sowie Kinder im Kleinkindalter verzeichnen Zuwächse von jeweils 40 %. Gleichzeitig bleibt die Zahl der Starterhaushalte weitgehend konstant. Eine mögliche Erklärung könnte sein, dass ihnen ein bezahlbares, passendes Wohnraumangebot fehlt.
- Der Wohnungsbestand in Limburg setzt sich überwiegend aus großflächigen Wohnungen zusammen. Dem gegenüber steht jedoch die Haushaltsstruktur, welche sich zu 73 % aus Ein- und Zweihauptspersonen zusammensetzen. Dies führt zu einer strukturellen Diskrepanz, die durch die gezielte Schaffung kleiner Wohneinheiten ausgeglichen werden kann.
- Innerörtliche Baulücken konnten bislang nicht systematisch erfasst werden. Vor diesem Hintergrund sollte das Innenentwicklungspotenzial in Limburg nochmals vertieft untersucht und bewertet werden.
- Die Mietpreise sind seit 2015 signifikant angestiegen. Dieser Preisanstieg ist sowohl im Bestand als auch im Neubau zu verzeichnen und liegt über 50 %. Die Preissteigerungen bei gleichzeitig stabiler Bautätigkeit weisen auf einen Nachfrageüberhang hin, insbesondere im bezahlbaren Marktsegment.
- Die Bevölkerungsentwicklung in Limburg ist abhängig von internationaler Migration, die ihrerseits durch politische Krisen, Kriege oder geopolitische Entscheidungen beeinflusst wird. Prognosen sollten daher in regelmäßigen Abständen aktualisiert und unter Berücksichtigung der volatilen internationalen Lage mit Bedacht interpretiert werden.

5 Handlungsempfehlungen

1. Bedarfsorientierte Ausweitung der Siedlungsfläche sicherstellen

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Bedarfsschätzungen – insbesondere aus dem Masterplan Wohnen – wird bis 2040 mit einem Wohnraumbedarf von bis zu 2.700 Wohneinheiten gerechnet. Bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 30 WE/ha ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von 80–90 ha. Dem gegenüber stehen im Regionalplan aktuell lediglich 45 ha zur Siedlungserweiterung bis 2035 – es entsteht somit eine deutliche Deckungslücke von rund 35–45 ha. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche in Blumenrod ein zentrales Entwicklungsgebiet. Die Analyse hat ergeben, dass vor allem kleinere, barrierefreie und bezahlbare Wohneinheiten immanent sind, um den Bedarf in Limburg zu decken. Auch die Verknüpfung mit ergänzender Infrastruktur wie Mobilitätsangeboten, Kitas und Nahversorgung sollte frühzeitig in der Planung mitberücksichtigt werden.

2. Innentwicklung stärken und Leerstände aktivieren

Trotz des Fokus auf Außenentwicklung sollte die Innenentwicklung weiterverfolgt werden. Hierbei gilt es insbesondere, leerstehende Wohnungen zu reaktivieren. Laut Zensus 2022 stehen über die Hälfte der leerstehenden Wohnungen in Limburg länger als ein Jahr leer. Diese langfristigen Leerstände stellen ein ungenutztes Potenzial dar, welches mit geeigneten Maßnahmen erschlossen werden kann. Dabei ist zunächst ein systematisches Leerstandsmonitoring erforderlich, um Umfang, Lage, Eigentumsverhältnisse und Ursachen der Nichtnutzung genauer zu erfassen. In Summe gilt es, die Innenentwicklung strukturell weiterzuentwickeln und gezielt mit der Außenentwicklung zu verzahnen.

3. Wohnraumbedarf an veränderte Haushaltsstrukturen anpassen

Der Wohnungsbestand in Limburg besteht zu einem überwiegenden Teil aus großen Wohnungen, während der Bedarf durch Ein- bis Zweipersonenhaushalte dominiert wird (73 %). Dies resultiert unter anderem in einer ineffizienten Flächennutzung. Angesichts steigender Wohnkosten, begrenzter Flächen und des demografischen Wandels muss die Wohnraumentwicklung stärker an die realen Haushaltsbedarfe angepasst werden. Im Neubau sollten deshalb kleinere, flächeneffiziente und bezahlbare Wohneinheiten in den Fokus rücken – insbesondere für Singles, Paare, ältere Menschen und Starterhaushalte. Das gilt sowohl für städtische Lagen als auch für neue Quartiersentwicklungen.

4. Bezahlbaren und geförderten Wohnraum sichern

Die Mietpreisentwicklung zeigt eine deutliche Steigerung im Bestand als auch im Neubau. Die Schaffung von geförderten Wohnungen sollte daher mit hoher Priorität verfolgt werden – auch im Hinblick auf eine potenziell steigende Nachfrage durch aktuelle und zukünftige Flucht- und Krisenbewegungen, wie etwa durch den Ukraine-Krieg. Die wachsende und heterogene Bevölkerungsstruktur erfordert ein differenziertes Wohnraumangebot, das nicht nur auf geförderten Wohnraum für Berechtigte setzt, sondern auch preisgedämpfte Angebote für Haushalte mit mittleren Einkommen umfasst, die zwar keinen Anspruch auf Förderung haben, aber auf dem freien Markt zunehmend keinen Zugang mehr finden. Eine sozialgerechte Entwicklung erfordert daher sowohl belegungsgebundenen als auch preisgedämpften Wohnraum im freifinanzierten Segment.

5. Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognosen regelmäßig aktualisieren

Die derzeit vorliegende Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur basiert auf Annahmen aus dem Jahr 2019 und bildet die aktuelle Entwicklung in Limburg nicht realitätsnah ab. Insbesondere die zuletzt deutlich positiven Wanderungssalden, die wachsende Beschäftigungszahl sowie der kontinuierlich positive Pendlersaldo sprechen für eine stabil hohe Wohnraumnachfrage, die durch statische Vorausberechnungen nicht ausreichend erfasst wird.

Um künftige Planungen fundierter und anpassungsfähiger zu gestalten, sollte ein kommunales Wohnraummonitoring etabliert werden, das regelmäßig aktuelle Daten zu Bevölkerungsbewegungen, Haushaltsentwicklung, Bautätigkeit, Flächenverbrauch und Arbeitsmarkt auswertet. Dieses Monitoring kann als Frühwarnsystem dienen, um rechtzeitig auf strukturelle Veränderungen – z. B. durch Fluchtbewegungen oder politische Weichenstellungen – reagieren zu können. Dabei sind auch regionale Einflüsse wie die Zentrumsfunktion Limburgs zwischen Rhein-Main und Rheinland sowie die zunehmende Bedeutung als Arbeitsort zu berücksichtigen.

6 Quellenverzeichnis

AS+P (2023): Masterplan Wohnen. Limburg an der Lahn. Korrigierte Fassung Mai 2023.

Hessen Agentur (HA) (2024): Gemeindedatenblatt: Limburg a. d. Lahn. Online. Unter:
https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/533009.pdf
(03.07.2025).

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2025): Hessische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung, Wohnen und Wirtschaft. Wiesbaden.

Immobilienscout24 GmbH (2025): MarktNavigator. Berlin.

IWU (2020): Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn. Datengrundlage
Hessisches Statistisches Landesamt.

Zensus (2022): Ergebnisse des Zensus. Ausgewählte Regionaltabelle zu Limburg an der Lahn.



ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

www.nh-projektstadt.de